PLAN DE SANTA CATALINA Y REFORMA DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO MUNICIPALIDAD DE CORRIENTES

INFORME FINAL– SEGUNDA PARTE

PROYECTO URBANO DE SANTA CATALINA

UN NUEVO ENFOQUE SOBRE EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE CORRIENTES

DICIEMBRE 2013

Índice

1. El Proyecto de Santa Catalina como herramienta de actuación. 7

1.1. Cuestiones sobre las que la ciudad debe tomar decisiones 7

1.2. Elementos para la definición de una estrategia de intervención urbanística. 8

1.3. Dilemas o escenarios 13

1.4 Líneas principales de actuación 14

1.5. La necesidad de una entidad operativa que se haga cargo de la implementación del proyecto. 31

2. Condiciones para el desarrollo del proyecto de Santa Catalina 35

2.1. Descripción del predio 35

2.2. Situación actual. 36

2.2.1. Situación judicial 36

2.2.1.1 Adquisición del predio 36

2.2.1.2 Condiciones de la adquisición 38

2.2.1.3. Régimen de dominio 39

2.2.1.4. Restricciones, afectaciones 39

2.2.1.4.1. Medida cautelar dictada en autos en:"CARAZZONI DE AYALA MARÍA ESTELA, AYALA MARÍA DEL ROSARIO INICIAN QUERELLA" Expediente Nº 1062/03. 39

2.2.1.5. Situación Judicial 40

2.2.1.6. Superficies comprometidas con demandas de prescripción adquisitivas 42

2.2.1.7. Ponderación de riesgos. 43

2.2.1.8. Custodia Física y Jurídica Del Inmueble. 44

2.2.1.10. Implementación del Programa PROCREAR 46

2.2.1.11 Conclusiones 46

2.2.3 Situación ambiental del predio 47

2.2.3.1. Unidades de vegetación y paisaje en el predio de Santa Catalina. 47

2.2.2.2 Usos del paisaje en el predio de Santa Catalina. 58

2.2.3.2 Actores Institucionales 67

2.2.4.3. Sociedad Civil 69

2.2.4.4. Caracterización de las Ocupaciones Predio Santa Catalina. 70

2.2.4.5. Entrevistas cualitativas en torno a la idea de un Buen Barrio. 76

2.4.5. Qué es un buen barrio? 81

3. Proyecto Urbano de Santa Catalina.....85

3.1. Lineamientos generales del proyecto..... 85

3.2. Análisis de las partes del proyecto criterios operativos. 95

3.3. Tratamiento del espacio público y las áreas verdes. 110

3.4. Etapabilidad 111

3.4. Balance de superficies general de Santa Catalina..... 133

3.5. Evaluación de proyecto..... 136

3.5.1 Evaluación financiera del proyecto..... 136

3.5.1.1. Lineamientos generales sobre la urbanización de Santa Catalina..... 136

3.5.1.2. Costo de la tierra rural 138

3.5.1.3. Costos de urbanización 139

3.5.1.4. Valores de venta 141

3.5.1.5. Relación entre el crecimiento de Corrientes y Santa Catalina..... 144

3.5.1.6. Inicio de la operación..... 144

3.5.1.7. Etapas de urbanización 145

Quinta etapa..... 154

3.5.1.8. Formación del precio de venta unitario..... 157

3.5.1.9. Análisis del Beneficio 158

3.5.2. Posibles Fuentes de Financiamiento..... 160

4. El modelo de gestión de Santa Catalina.....163

4.1. Marco Normativo..... 163

4.1.1 Constitución de la Nación Argentina 163

4.1.2. Constitución Provincial 163

4.1.3. Carta Orgánica Municipal..... 163

4.1.4. Leyes Nacionales..... 164

4.2 Análisis De Los Posibles Modelos De Gestión..... 164

4.2.1 Preliminar: Consideraciones sobre la Descentralización Administrativa..... 164

4.2.2 Entidades Autárquicas 165

4.2.3 Empresas del Estado. 166

4.2.4 Sociedades del Estado..... 166

4.2.6. Sociedades Anónima Mixtas. 167

4.2.7 Sociedades de Economía Mixta 167

4.2.8 Fideicomiso. 168

4.3 Tipologías legales de gestión y financiamiento aplicables al sector público..... 169

4.3.1 Alternativas de gestión y financiamiento del Desarrollo Santa Catalina. 171

4.3.2 Otros regímenes de gestión y estructuración basados en el contrato de fideicomiso 175

4.3.3 ejemplo de desarrollo de un fideicomiso semejante 177

4.4 Conclusiones. 177

4.5. Próximos movimientos: 179

5. Propuesta de modificaciones al Código de Planeamiento urbano (CPU) de la ciudad de Corrientes.....182

5.1. Tratamiento del sector céntrico (preservación de la centralidad y de su carácter histórico patrimonial) 183

5.2. Distritos Residenciales 192

5.3. Distritos Residenciales Especiales 193

5.4. Distrito de Equipamiento 194

5.5. Distritos Industriales 194

5.6. Zonas de Expansión 195

5.7. Zonas de Protección del Borde Periubano 196

5.3. Procedimiento de modificaciones del Código de Planeamiento Urbano 198

5.3.1. Modificaciones al código 199

5.4. Propuesta de zonificación para Santa Catalina 202

5.4.1. Distritos residenciales 205

5.4.2.Distritos centrales 205

5.4.3. Distritos de equipamiento 205

5.4.4. Distritos industriales 206

5.4.5. Creación de nuevos distritos 206

Anexo VI.....209

Anexo VII.....213

Anexo VIII.....217

Anexo IX.....222

Bibliografía 243

1. El Proyecto de Santa Catalina como herramienta de actuación.

1.1. Cuestiones sobre las que la ciudad debe tomar decisiones

Como resultado del análisis desarrollado durante la 1ª etapa de Diagnóstico se identificó una agenda de grandes cuestiones sobre las cuales la ciudad de Corrientes debería tomar algunas decisiones. Los temas destacados fueron:

1. **Impacto de la urbanización sobre el medio físico y el soporte ambiental;**
2. **La eficiencia de las infraestructuras y las condiciones de precariedad del hábitat;**
3. **Los desajustes que se producen en la transición entre el medio urbano y el rural;**
4. **La complejidad del área central y la necesidad de una mayor descentralización.**
5. **El problema de la estructura vial, el tránsito y la movilidad.**

Sobre esta base se ha construido una matriz de identificación de acciones relevantes que permite establecer algunos ejes en torno de los cuales el municipio debería centrar su actuación:

PROBLEMA	LÍNEA DE ACTUACIÓN
1- El impacto de la urbanización sobre el medio físico y el soporte ambiental	
El crecimiento de la ciudad tiende a desatender las condiciones que impone la estructura ambiental, presentando en algunas áreas problemas que afectan las condiciones de vida de sus habitantes.	Garantizar que el crecimiento de la ciudad se produzca sobre áreas aptas para la urbanización y ajustándose a estándares que aseguren su sustentabilidad**.**
2- La eficiencia de las infraestructuras y las condiciones de precariedad del hábitat	
El avance de la urbanización (como consecuencia del crecimiento poblacional) se produce a un ritmo más acelerado que la capacidad de la ciudad de expandir las infraestructuras.	Contener la expansión y afectar la tierra vacante existente en los espacios intersticiales. Establecer mecanismos de control de la expansión, que promuevan el completamiento de la infraestructura faltante y el incremento de la densidad media del tejido consolidado.
3- Los desajustes y conflictos que se producen en la transición entre el medio urbano y el rural.	
La expansión de la urbanización precaria sobre los bordes de la ciudad entra en conflicto con las actividades productivas del borde periurbano.	Implementar una estrategia de manejo del borde urbano que permita administrar racionalmente la sustitución de usos dentro de una secuencia adecuada

4- La complejidad del área central y la necesidad de una mayor descentralización	
El exceso de concentración de funciones en el área central, y el incremento de la densidad, promueve un cambio de la fisonomía y de la calidad ambiental del antiguo centro histórico.	Trabajar en la puesta en valor el casco histórico y su carácter de centro urbano, y de promover una descentralización que facilite una mayor proximidad de los empleos y servicios a los espacios de la vida cotidiana barrial.
5- El problema de la estructura vial, el tránsito y la movilidad	
Los desplazamientos en la Ciudad de Corrientes se realizan con gran dificultad debido a la concentración de la demanda, la falta de continuidad del trazado y la precariedad de la infraestructura	Producir un reacondicionamiento de la estructura vial y un reordenamiento del sistema de transportes

Sobre la base de estas cinco líneas de actuación, interesa estudiar la posibilidad de poner en funcionamiento un dispositivo institucional que permita conducir el crecimiento de la localidad y corregir procesos no deseados que se producen en el interior del tejido consolidado.

La incorporación a la propiedad del gobierno municipal del antiguo cuartel de Santa Catalina, abre una invalorable oportunidad para afrontar y revertir con nuevas herramientas de gestión urbanas los problemas centrales del municipio.

Desde esta perspectiva, el desarrollo conceptual de la operación debe poner en relación dos miradas: una es la mirada desde los problemas de la ciudad (en términos de necesidad) y otra es la mirada desde la perspectiva del propietario del predio, en términos de posibilidad.

El resultado debe exponer como se puede **contribuir a la solución de los cinco problemas que acaban de ser expuestos, poniendo en funcionamiento una institución que tenga la capacidad de poner en valor estos predios**.

1.2. Elementos para la definición de una estrategia de intervención urbanística.

Desde el punto de vista ambiental la ciudad de Corrientes fue fundada sobre un plano alto sobre la costa del rio Paraná. La barranca diferencia claramente el plano noble sobre el que se asienta la ciudad del borde costero que es regularmente inundado por la crecientes.

El plano superior está atravesado por cuencas menores, que en algunos tramos se expanden sobre áreas anegadizas. La expansión del área urbanizada ha estimulado la ocupación de las áreas anegadizas, afectando zonas que se inundan. Sobre la costa, entre el plano superior y el inferior, la barranca del río Paraná define también una zona frágil, por su permanente desmoronamiento.

La ciudad ha venido creciendo en forma concéntrica, y ha prolongado la urbanización siguiendo los ejes de las principales rutas de acceso.

Por otro lado, el casco histórico y sus primeras áreas de expansión constituyen uno de los centros urbanos más valiosos del país, en el que se identifican piezas muy representativas de diferentes momentos de la historia de la ciudad. Este carácter no ha ido en detrimento de su desarrollo como centro comercial y administrativo, que en la actualidad presenta problemas vinculados con la excesiva concentración de actividades (congestión, contaminación). El paso de la modernidad produjo alteraciones significativas del paisaje original, notándose la debilidad de un marco normativo que armonice más adecuadamente la coexistencia de las viejas construcciones con la nueva dinámica inmobiliaria.

Este crecimiento, ha privilegiado los frentes costeros como áreas de mayor valorización. La recuperación de las playas al sur del puente Manuel Belgrano, ha abierto un nuevo frente de expansión de viviendas prestigiosas de alta densidad. El nuevo frente costero ha sido un aporte significativo al mejoramiento del espacio urbano, se presenta como el ámbito de la modernidad, consolidando la ocupación del área central y la verticalización de las construcciones.

De acuerdo con las tendencias del mercado, las nuevas urbanizaciones tienden a priorizar el crecimiento hacia el Este y Noreste conglomerando antiguas zonas de quintas de fin de semana, como los alrededores de Santa Ana y el viejo camino real, conformado por la prolongación de la avenida Centenario .

En este sector, predominan los barrios residenciales de casas con jardín. La mayor expansión se ha producido en el área exterior alrededor del arco que conforman las avenidas Pujol, Artigas e Ibañez. En esta expansión predominan los conjuntos residenciales de vivienda pública bajo diferentes formatos. También en esta área, sobre todo en las zonas bajas (cuencas, bañados y lagunas), se localizan algunos asentamientos informales con alto nivel de ocupación, donde se concentra la mayor cantidad de viviendas deficitarias.

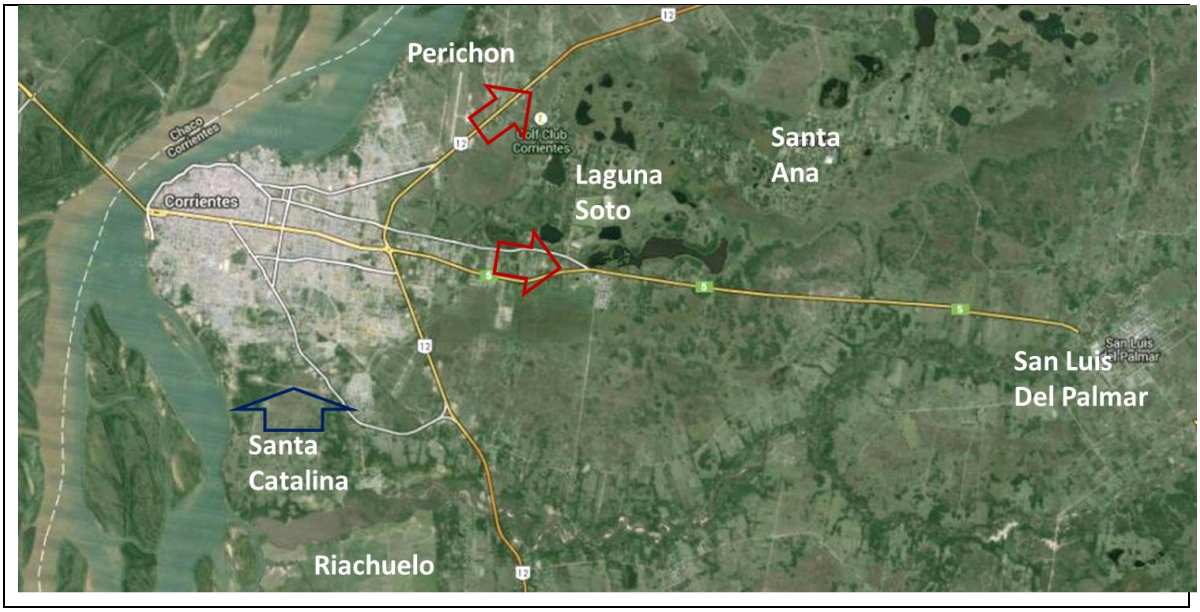
La solución de algunas incompatibilidades entre medio natural y crecimiento urbano mediante artificios hidráulicos, ha ido alterando la fisonomía de algunas cuencas interiores, que pierden el carácter de reservas y corredores de biodiversidad, para convertirse en áreas degradadas, contaminadas, basurales informales o áreas críticas de vivienda precaria.

Desde esta perspectiva, la expansión de la ciudad hacia el Sur, solo se ve estimulada por el avance del frente costero, asumiendo que la mayor dificultad para continuar este crecimiento, se presenta a la altura del cementerio y de la localización de los astilleros y otros establecimientos fabriles, que impiden la continuidad de la avenida costera.

En este contexto, si continuaran las tendencias de mercado, la expansión de la ciudad sobre el predio de propiedad Municipal, como el ex cuartel de Santa Catalina, podría tender a la concentración de operaciones de vivienda pública, a ser un área con riesgo de ocupaciones informales, o a la localización de equipamientos y funciones que tienden a ser segregadas de las áreas residenciales consolidadas (como áreas industriales, plantas de tratamiento, rellenos sanitarios, cárceles, cementerios, etc.).

La localización de conjuntos residenciales (construidos tanto por el sector público como por el privado) a partir del segundo anillo, no ha previsto la continuidad de vialidades troncales, siendo recurrente la interrupción de la continuidad de una vialidad primaria. Esta debilidad se acentúa

con la demora en el completamiento de algunas de estas vialidades troncales, como en el caso del primer anillo vial (Av. Pujol, Ibañez), que da continuidad a la avenida costera, así como la apertura de nuevas conexiones afectando sectores del tejido consolidado. Cabe señalar, que algunas de estas aperturas podrían atravesar por terrenos baldíos, lo que facilitaría la conformación de una red vial primaria, sin producir afectaciones demasiado costosas.



La debilidad de la estructura vial, tiene como lógica consecuencia la precariedad del sistema de transportes que garantiza la movilidad entre la periferia y el centro, condición que estimula la utilización de medios de transporte particular, y que afecta negativamente las posibilidades de desplazamiento de quienes no cuentan con otra alternativa que el sistema público.

Este patrón de crecimiento ha mantenido la hegemonía del área central como referencia casi exclusiva de la oferta de bienes y servicios de cierta complejidad. Sin embargo, la alternativa de trasladar actividades centrales hacia nuevas localizaciones (en grandes áreas de suelo vacante), estimula la conformación de nuevas centralidades en diversas áreas.

Entre los grandes ejes de actuación, ha sido mencionada en otros capítulos, la necesidad de promover un proceso de descentralización, que aproxime la oferta comercial y mayores niveles de servicio a los diferentes barrios, como así también genere una redistribución territorial de la oferta de empleo. Sin embargo, no debe producirse un excesivo debilitamiento de la centralidad, con el consecuente deterioro del casco antiguo y sus funciones principales.

En este sentido, la localización de las áreas de mayor densidad, que habilite el desarrollo de productos en vertical, debe encontrar áreas adecuadas en la proximidad al núcleo central y a lo largo de algunos ejes primarios de circulación. El fortalecimiento de la concentración de actividades sobre los principales corredores urbanos, ha de ser una consecuencia del mejoramiento de la trama vial y del sistema de transporte. Como fue señalado en el momento de la construcción de escenarios, el fortalecimiento de una jerarquía de centros, sub-centros y centros barriales, completaría un esquema de descentralización adecuado para la ciudad.

La definición de un proyecto de rehabilitación del centro urbano, debería diferenciar sectores en los que predomine la puesta en valor del patrimonio construido, de otros sectores, en los que se facilite la transformación de las construcciones existentes, sobre la base de normas de tejido que regulen la relación entre la estructura parcelaria, el paisaje (natural y construido) y las funciones previstas para mantener la centralidad. Esta operación supone también la recuperación de grandes sectores como área residencial, y por lo tanto el mejoramiento de las condiciones para el desarrollo de la vida cotidiana. También en este sentido la recuperación del puerto urbano, hoy sector de trasbordo de ómnibus y sector de comercio informal muy degradado, podría ampliar el frente ribereño mejorando la relación ciudad –río en ese sector de la ciudad.

La tendencia a la expansión de un tejido residencial de baja densidad, ha sido el rasgo predominante del crecimiento de la ciudad. Sin embargo, la construcción de vivienda pública ha tendido al desarrollo de conjuntos de mayor densidad. La experiencia deja algunas dudas respecto de la evolución de estos conjuntos, asumiendo que una parte significativa de la población ha identificado estas viviendas como transitorias, manteniendo la expectativa de acceder a una casa con jardín.

Si bien la incompatibilidad de las tramas interrumpe la continuidad de la vialidad primaria, en la mayoría de los casos, la estructura parcelaria se apoya en un sistema de calles sumamente generoso, que disminuye notablemente los niveles de densidad de población.

Puede afirmarse, que las grandes dimensiones de estas calles, explica en gran medida la demora en las obras de completamiento de la urbanización. Esto sucede por el incremento de las superficies afectadas al espacio público, aumentando significativamente los costos de urbanización y mantenimiento. Son frecuentes las calles pavimentadas solo en uno de sus lados, y en algunos casos, la apropiación de las áreas remanentes por los vecinos frentistas.

Sobre la base de estos elementos fueron definidas las siguientes líneas de actuación:

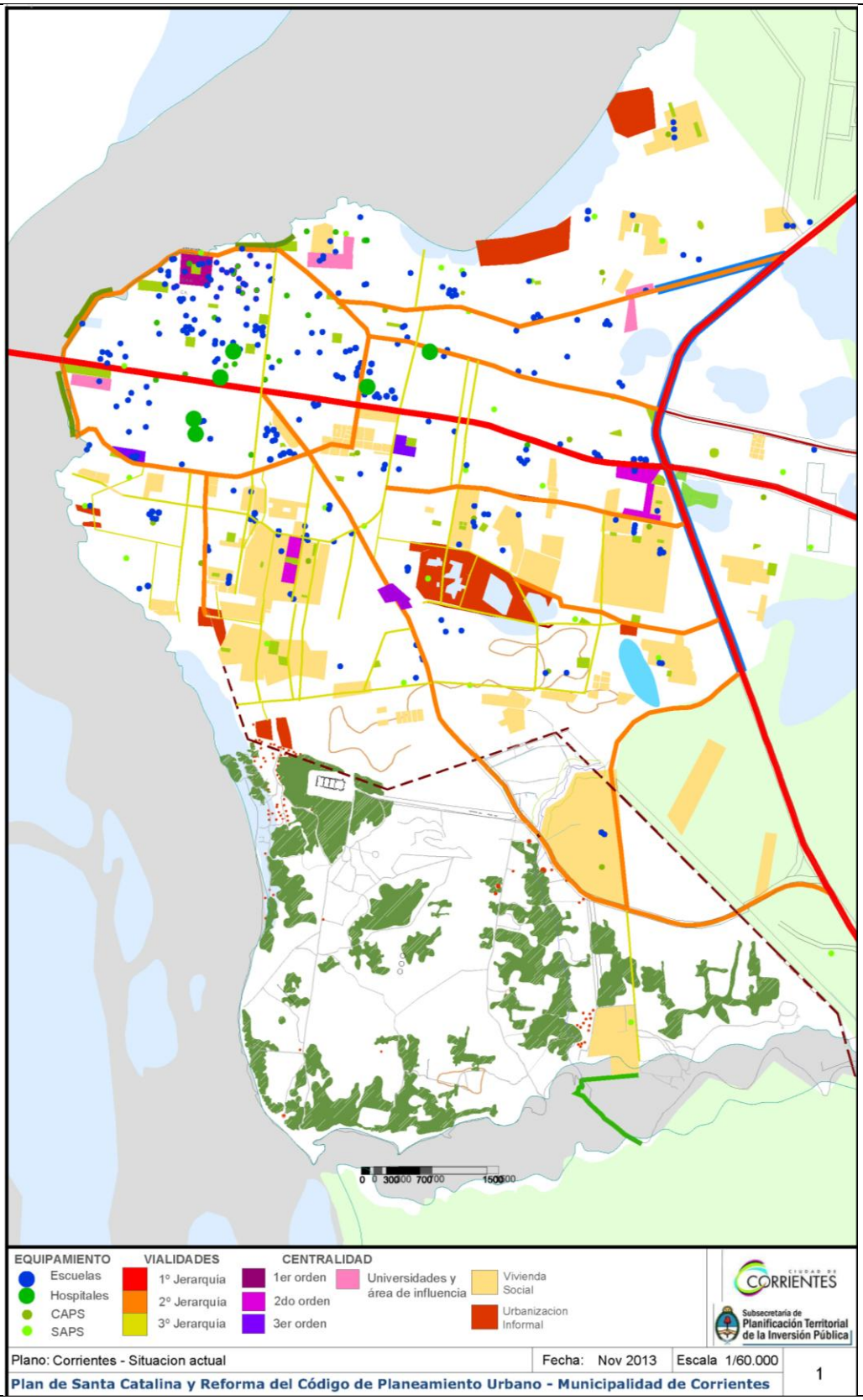
Garantizar que el crecimiento de la ciudad se produzca sobre áreas aptas para la urbanización, ajustándose a estándares que aseguren su sustentabilidad.

Contener la expansión y afectar la tierra vacante existente en los espacios intersticiales de la trama urbana. Establecer mecanismos para controlar la expansión, promoviendo el completamiento de la infraestructura faltante y el incremento de la densidad media del tejido consolidado.

Implementar una estrategia de manejo del borde urbano que permita administrar racionalmente la sustitución de usos dentro de una secuencia adecuada.

- **Trabajar en la puesta en valor el casco histórico y su carácter de centro urbano, y de promover una descentralización que facilite una mayor proximidad de los empleos y servicios a los espacios de la vida cotidiana barrial.**

- **Producir un reacondicionamiento de la estructura vial y un reordenamiento del sistema de transportes.**



Fuente: elaboración propia en base a datos provistos por el municipio de Corrientes.

1.3. Dilemas o escenarios

Como ha sido analizado en los últimos capítulos del Informe Final-Parte 1, el crecimiento de la ciudad de Corrientes enfrenta ciertos dilemas vinculados con las características del proceso de crecimiento, con la estructuración de la ciudad y el tratamiento de la centralidad, y con las oportunidades que se abren a partir de la adquisición del predio de Santa Catalina.

Con estos elementos fue conformado el cuadro siguiente que da cuenta de tres escenarios posibles para el futuro de la ciudad.

	¿Cómo va ser el crecimiento de la ciudad?	**¿Cómo va a ser la estructuración de la ciudad?**	**¿Cómo se va a implementar el proyecto de Santa Catalina?**
Escenario 1 (tendencial)	El mercado seguirá presionando el crecimiento hacia el Este, y el Estado tendrá dificultades para evitar que se ocupen áreas vulnerables. El desarrollo del sector Este se dirigirá a los sectores con poder adquisitivo, y el Estado dirigirá la oferta de Santa Catalina a los sectores que no pueden resolver el acceso a la tierra en el mercado.	La congestión del área central promueve el desplazamiento de gran parte de sus habitantes hacia nuevos barrios modernos. Este movimiento es acompañado con la conformación de una nueva centralidad que convoca entorno suyo a los sectores comerciales más dinámicos. El área céntrica pierde dinamismo y se deteriora con mayor velocidad	El municipio va compensando los efectos negativos del comportamiento del mercado, y va a manejar la tierra como un bien abundante, que irá afectando paños dando respuesta a las necesidades más urgentes. La falta de control facilita la ocupación informal de las tierras de Santa Catalina.
Escenario 2 (Expansión)	El municipio toma la iniciativa del proceso de crecimiento, introduciendo una oferta significativa de tierra para urbanizar y regula la expansión reformulando la normativa urbana y aplicando otras herramientas de gestión de suelo.	La congestión del área central promueve el desplazamiento de gran parte de sus habitantes hacia nuevos barrios modernos. Este movimiento es acompañado con la conformación de una nueva centralidad que convoca entorno suyo a los sectores comerciales más dinámicos. El área céntrica pierde dinamismo y se deteriora con mayor velocidad.	El municipio crea una unidad operativa que es una herramienta de política urbana dirigida a introducir cambios substanciales en el proceso de expansión y estructuración de la ciudad, e interviene en todo el territorio siguiendo los lineamientos de un plan.

Escenario 3 (reestructuración)	El municipio toma la iniciativa del proceso de crecimiento, introduciendo una oferta significativa de tierra para urbanizar y regula la expansión proponiendo reformas de la normativa urbana para toda la ciudad, y aplicando otras herramientas de gestión de suelo.	El municipio promueve una reorganización de la centralidad, consolidando las actividades centrales, poniendo en valor el área patrimonial, concentrando las áreas de desarrollo vertical y promoviendo la formación de nuevos subcentros que consoliden una jerarquía de centros localizados en nudos significativos de la estructura de la ciudad. Para lograrlo produce una transformación substancial de la estructura vial y promueve el desarrollo de medio de transporte públicos más agiles y adecuados.	El municipio crea una unidad operativa que es una herramienta de política urbana dirigida a introducir cambios substanciales en el proceso de expansión y estructuración de la ciudad, e interviene en todo el territorio siguiendo los lineamientos de un plan.

La evaluación de estos posibles escenarios lleva a recomendar la implementación del tercero, cuya implementación lleva a proponer las siguientes líneas de acción.

1.4 Líneas principales de actuación

1. **Garantizar que el crecimiento de la ciudad se produzca sobre áreas aptas para la urbanización y ajustándose a estándares que aseguren su sustentabilidad**.

La primera acción consiste en identificar las tierras que es necesario retirar del proceso de urbanización. Al analizar las características físicas de las áreas de expansión, se constató que la tendencia de crecimiento hacia el Este promueve el desarrollo sobre zonas bajas y ambientalmente vulnerables. Se recomienda que la autoridad de aplicación encare la tarea de identificar estos recintos, y establezca regulaciones que impidan su ocupación.

Desde una perspectiva más amplia, pueden definirse polígonos aptos para una futura expansión y ocupación del territorio. De realizarse esto, se garantiza que los agentes formales que realizan tareas de urbanización no afecten en sus proyectos tierras no aptas para ser ocupadas.

La barranca del Río Paraná se caracteriza por su gran inestabilidad, siendo necesarias no solo tareas para prevenir su desmoronamiento sino también definir hasta dónde puede llegar la urbanización y bajo que formato.

Estas características del soporte ambiental indican que es necesario el desarrollo de una normativa que regule las posibilidades de transformación y ocupación del suelo en función de las cotas y líneas de ribera tomando. Un ejemplo de ello es la Resolución .Nº 1111/98 de la Administración provincial del Agua del Chaco[1]

[1] www.chaco.gov.ar/**apa**/institucional/amgr/rerstricciones-uso-suelo2.htm

Paralelamente se recomienda desarrollar una política de urbanización social que facilite el acceso a suelo correctamente urbanizado a los sectores que, dadas sus condiciones económicas, tienen dificultades para adquirir una parcela a través del mercado.

Ambas políticas, deben ir acompañadas por el ejercicio del poder de policía, ejerciendo control sobre la evolución de estas áreas no urbanizadas, atentos a interferir sobre el desarrollo de procesos de ocupación irregular, incluso en los casos que son consentidos por los propietarios.

Una segunda línea, consiste en remediar la situación de los sectores de la ciudad que ya han sufrido la ocupación de estas áreas inundables, y que frecuentemente son escenario de episodios críticos derivados del crecimiento del nivel de las aguas. La realización de obras hidráulicas permite en la mayoría de los caso circunscribir con cierta precisión el área inundable. En estos casos, puede pensarse en construir un perímetro (vial o peatonal) que delimite con claridad estos eventuales reservorios, encarando por afuera de estos perímetros tareas que impidan su inundación.

Evidentemente, el resultado de estas acciones, en el marco de un cambio climático que tiende a producir episodios inesperados, no soluciona definitivamente estos niveles de vulnerabilidad, pero puede volver estos procesos más previsibles y menos graves.

En algunos casos, la realización de estos trabajos puede suponer la relocalización de algunas viviendas instaladas bajo cota de nivel o en área de riesgo. La posibilidad de contar con tierras en -Santa Catalina, abre la posibilidad de contar con una oferta atractiva para las familias que puedan resultar afectadas por estas decisiones. Las recomendaciones para procesos de relocalización son desarrolladas en el **Anexo VI.**

Un tercer frente de trabajo, refiere al tratamiento de los asentamientos emplazados sobre la franja costera. En estos casos, los proceso de desplazamiento pueden ser frecuentes estando sujetos a las fluctuaciones del río, pero también existe la posibilidad de reconfigurar algunas partes no inundables, evitando situaciones de riesgo y promoviendo una regularización dominial en el marco de un programa de mejoramiento de barrio. Un ejemplo de ello es el caso del tramo de la costa del río Paraná, lindero con el sector del cuartel. Estos predios, se encuentran actualmente ocupados por poblaciones dedicadas a la fabricación de ladrillos artesanales.

Debe considerarse, que el tratamiento de este sector, es un punto muy sensible para la implementación del proyecto. El criterio de intervención, en ningún caso, debe apuntar a la erradicación de estas poblaciones, sino por el contrario, a la consolidación de sus viviendas, en el marco de un nuevo trazado sobre sectores tratados adecuadamente para convertirlos en áreas aptas para la urbanización de acuerdo con los estándares que aseguren su sustentabilidad. Asimismo, estas operaciones deberían incluir la progresiva reconversión productiva de la actividad de fabricación de ladrillos dada la incompatibilidad de esta práctica con las medidas de protección ambiental y del suelo según los estándares de fabricación actual

Estas intervenciones indican la conveniencia de programar un conjunto de proyectos de intervención sobre algunos polígonos de gran fragilidad que deberían ser priorizados en la implementación de esta estrategia.

Contener la expansión y afectar la tierra vacante existente en los espacios intersticiales dentro de la trama urbana. Establecer mecanismos de control de la expansión, que promuevan el completamiento de la infraestructura faltante y el incremento de la densidad media del tejido consolidado

Este segundo lineamiento se dirige a contener la expansión, apuntando al desarrollo de una ciudad mas compacta.

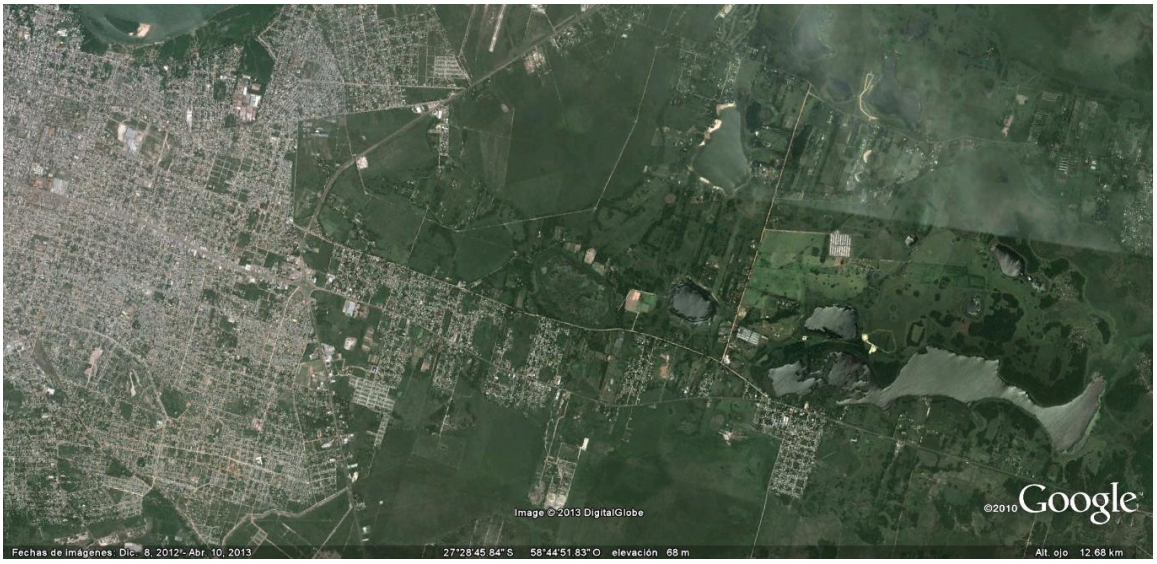
Al analizar las tendencias del mercado, se observa que el eje de crecimiento mas dinámico se dirige hacia la localidad de Santa Ana. Si se analiza la fisonomía de las nuevas urbanizaciones, la ciudad tiende a expandirse como una sucesión de islas de urbanización. La incorporación de

parcelas aisladas dentro de un medio predominantemente rural promueve el crecimiento de una urbanización muy ineficiente.

Áreas destinadas a proyectos de urbanización o mejoramiento de barrios.

Fuente: elaboración propia en base a Google Earth.

Al analizar las tendencias del mercado, se observa que el eje de crecimiento mas dinámico se dirige hacia la localidad de Santa Ana. Si se analiza la fisonomía de las nuevas urbanizaciones, la ciudad tiende a expandirse como una sucesión de islas de urbanización. La incorporación de parcelas aisladas dentro de un medio predominantemente rural promueve el crecimiento de una urbanización muy ineficiente.



La lógica de la oferta y la demanda, estimula a los propietarios de tierras linderas a la nuevas urbanizaciones a retener especulativamente el suelo, esperando que se consoliden los proceso en las áreas aldeañas. Este posicionamiento, que especula con la valorización de los vecinos, encarece notablemente los costos de urbanización, y esa diferencia suele recaer sobre el presupuesto del Estado o sobre la prestación de peores niveles de servicios a sus habitantes.

Los mecanismos de regulación de este tipo de crecimiento han adquirido mucha difusión en las últimas décadas, dando lugar al desarrollo de una cantidad de herramientas de gestión urbana que en la actualidad son muy utilizadas en diferentes ciudades de América Latina.

A las habituales normativas, definiendo lugares y estándares de urbanización claramente establecidos, puede agregarse la aplicación de mecanismos tributarios y crediticios dirigidos a estimular o dificultar determinados procesos o formatos de urbanización. En este marco, la creación de una entidad urbanizadora pública, que incluya la realización de urbanizaciones sociales, es una herramienta de gran poder para incidir sobre estos procesos.

Complementariamente, en el caso de la ciudad de Corrientes, sería interesante establecer una clara delimitación de la cantidad de tierra que sería necesario incorporar durante un periodo plurianual para absorber la demanda que corresponde con el crecimiento de la población. De acuerdo con las proyecciones de población, la demanda de suelo urbanizable para el año 2020 sería de 530ha y otras 540ha para el 2030.

Se ha trabajado sobre la hipótesis que el área consolidada puede absorber, como completamiento de áreas vacantes y densificacion de la trama existente, un 33% de esta demanda. Otro 33% de esta demanda seará cubierta por la oferta privada, siguiendo el comportamiento actual del mercado de bienes raices. Por útimo, que el 33% restante corresponderá a la oferta del proyecto de Santa Catalina. Este dimensionamiento preliminar, permite cuantificar la demanda de suelo y la contribución del proyecto de Santa Catalina a satisfacer parte de esta demanda. Tradicionalmente esta restricción se establecía con la delimitación de una linea de borde. En este caso se recomienda, en primer lugar, descartar las

areas con riesgo de inundación, y definir un perimetro transitorio de las areas de expansión. Lo aconsejable es establecer un cupo de superficie a autorizar por año (o cada dos años) fijando un tiempo ajustado para el inicio y el desarrollo de las obras en los fraccionamiento autorizados. Este criterio, asigna a la autoridad de aplicación un mayor control sobre la evolución del mercado inmobiliario, a la vez que permite ir corrigiendo la proporción existente entre oferta y demanda de suelo urbanizado. Esta operación, debe ser permanentemenete monitoreada, garantizando que el tamaño de la oferta sea razonablemente superior al de la demanda, aunque nunca debe ser superior al doble.

El carácter licitatorio que adquiere la obtención de los permisos, estimula a los propietarios a quedar incluidos dentro de esta cuota anual (o plurianual), que los lleva a competir por las autorizaciones. La autoridad de aplicación puede ir incorporando requisitos que mejoren la calidad de la oferta.

Implementar una estrategia de manejo del borde urbano que permita administrar racionalmente la sustitución de usos dentro de una secuencia adecuada.

En la etapa de Diagnóstico fueron descriptos los problemas que presenta el borde periurbano. Como se mencionó, la presión que ejerce el proceso de urbanización, tiende a desalentar los usos agrarios, los cuales se trasladan a nuevas localizaciones más lejanas a la ciudad, e introduce a los propietarios en una etapa de incertidumbre, donde la expectativa de valorización desalienta cualquier emprendimiento en el corto plazo. El resultado de este proceso, es el paulatino crecimiento de la cantidad de tierra vacante, que no experimenta ninguna actividad, y que coyunturalmente suele afectarse a actividades que afectan su calidad como es el caso de las actitivades vinculadas a la fabricación de ladrillos, tosqueras, basurales, etc.) .

La política pública debe tender a clarificar cual es el ritmo del crecimiento previsto y las zonas que se piensa afectar, dando tranquilidad a los propietarios (dentro de periodos razonables) respecto del futuro de su propiedad. En este contexto, es necesario pensar actividades que puedan ser desarrolladas en estas áreas en transición, como la realización de actividades agricolo intensivas, el desarrollo de programas de forestación, el desarrollo de programas deportivos, turísticos o recreativos, así como el desarrollo de productos de segunda residencia asentados sobre una parcelaria de mayor dimensión (al menos cuatro hectáreas).

La definición de un política para el área del borde perirubano, debe hacer eje en la remediación de efectos ambientales negativos, y en la puesta en valor de estas tierras al mejoramiento del ambiente de la región. Puede también considerarse el desarrollo de algunas acciones (como el

refuerzo de los atributos del paisaje), en vista de una futura urbanización que se produciría en el largo plazo.

2- **Trabajar en la puesta en valor el casco histórico y su carácter de centro urbano, promoviendo una descentralización que facilite una mayor proximidad de empleos y servicios a los espacios de la vida cotidiana barrial.**

En el apartado de Estructura Urbana, ha sido revisada la cuestión de los centros y sub-centros de la ciudad de Corrientes. Resulta evidente que la autoridad responsable debe encarar en el corto plazo un Plan de Sector dirigido a la puesta en valor del centro de Corrientes.

El desarrollo de esta operación, debe comenzar identificando las diferentes piezas que conforman el área central, caracterizando las dinámicas de transformación por la que atraviesa cada una de ellas. En términos generales, puede afirmarse que algunas piezas ofrecen una mayor concentración de edificios de valor patrimonial, recortando zonas (cuadras, rincones) en los que se ha consolidado un paisaje representativo de determinada época. La rehabilitación de las construcciones y de trabajos sobre el espacio público, debe apuntar a fortalecer la coherencia de estos contextos como una manera de contribuir a que estos núcleos patrimoniales sean identificados como sectores especiales de la ciudad. Frecuentemente, estos procesos son acompañados con el desarrollo de nuevas actividades turísticas, comerciales, culturales y recreativas, que fortalecen la revalorización de los inmuebles dentro de estos sectores.

Otras zonas del antiguo centro, en cambio, han sido ganadas por la dinámica comercial. La cualificación del espacio público cumple un papel fundamental para fortalecer el dinamismo de estos centros comerciales, que adquieren el carácter de un paseo animado al que concurre un público proveniente de toda la ciudad. Actualmente se han realizado diversos programas de

gestión de calles y centros comerciales, interesados en resolver ciertas cuestiones en relación al estacionamiento, la seguridad, y el desarrollo de actividades que incrementen el atractivo y la competitividad de los centros comerciales.

Por último, existen sectores donde tiende a predominar el desarrollo vertical, y consecuentemente a consolidarse como áreas residenciales. Estas áreas suelen resultar atractivas a ciertos segmentos particulares de la población (por ejemplo, gente mayor, parejas sin hijos, solteros, etc.), los cuales prefieren la proximidad al dinamismo de las áreas céntricas. En estas piezas, asume un papel central, la cuestión morfológica que garantice la conformación de un paisaje de calidad. La coexistencia de las antiguas y nuevas edificaciones, plantea el problema de las alturas y volumetrías permitidas. Implica el desarrollo de un conflicto que los operadores inmobiliarios tradicionales no suelen resolver. La hipótesis de una verticalización con edificios de menor altura (por ejemplo, de 12m- planta baja más tres pisos), ofrecería un camino de solución a esta problemática, con un grado de densificación que se encuentra por debajo de la copa de los árboles, permitiendo el desarrollo de terrazas verdes que conviven con los jardines y los patios de las casas tradicionales.

En la etapa de Diagnóstico también fue señalado el interés por promover el desarrollo de una adecuada jerarquía de centros y sub-centros. En el mapa que se muestra a continuación han sido señalados una serie de puntos que por su posición dentro de la estructura de la ciudad, tienen grandes posibilidades de desarrollar su vocación de centros de segunda jerarquía. Se trata, en algunos casos, de centralidades existentes, que asumen la posición de puntos de gran concentración comercial, de corredores o incluso de trama de calles. En otros caso, se trata de grandes predios en los que se ha instalado un gran equipamiento comercial o de servicios (públicos o privados) o de grandes predios vacantes, que se espera se incorporen a la vida urbana, albergando algún tipo de actividad.

Al analizar, el sistema de centros y sub-centros posible y su jerarquía, se han considerado tres casos diferentes:

- En el primer caso, se trata de sitios que operan como **puertas de entrada**, como área de transición entre dos situaciones. En este marco se pueden diferenciar las puertas de entrada a la ciudad y las puertas de entrada al sistema de centros.

- En el segundo caso, se trata de **alineamientos comerciales** existentes, que en su mayor parte requieren operaciones de puesta en valor.

- El tercer caso, corresponde a los **predios vacantes**, donde deberían impulsarse políticas tendientes a su adquisición, o a presionar su pronta ocupación, en la medida que el mantenimiento de grandes baldíos en medio de un tejido consolidado acarrea perjuicios al desarrollo del vecindario y a la totalidad de la ciudad. La implementación de instrumentos fiscales puede ser un incentivo importante para la movilización de estos predios estratégicos que en la actualidad son mantenidos como terrenos de engorde.

5- **Producir un reacondicionamiento de la estructura vial y un reordenamiento del sistema de transporte.**

Como ha sido analizado en la etapa de Diagnóstico, la ciudad de Corrientes es origen y destino de gran cantidad de viajes que se realizan dentro de la unidad territorial y funcional que conforma con la ciudad de Resistencia. A su vez, su red vial metropolitana es utilizada por un alto porcentaje de tránsito pasante regional y comercial entre provincias de la República Argentina, con Brasil y Paraguay.

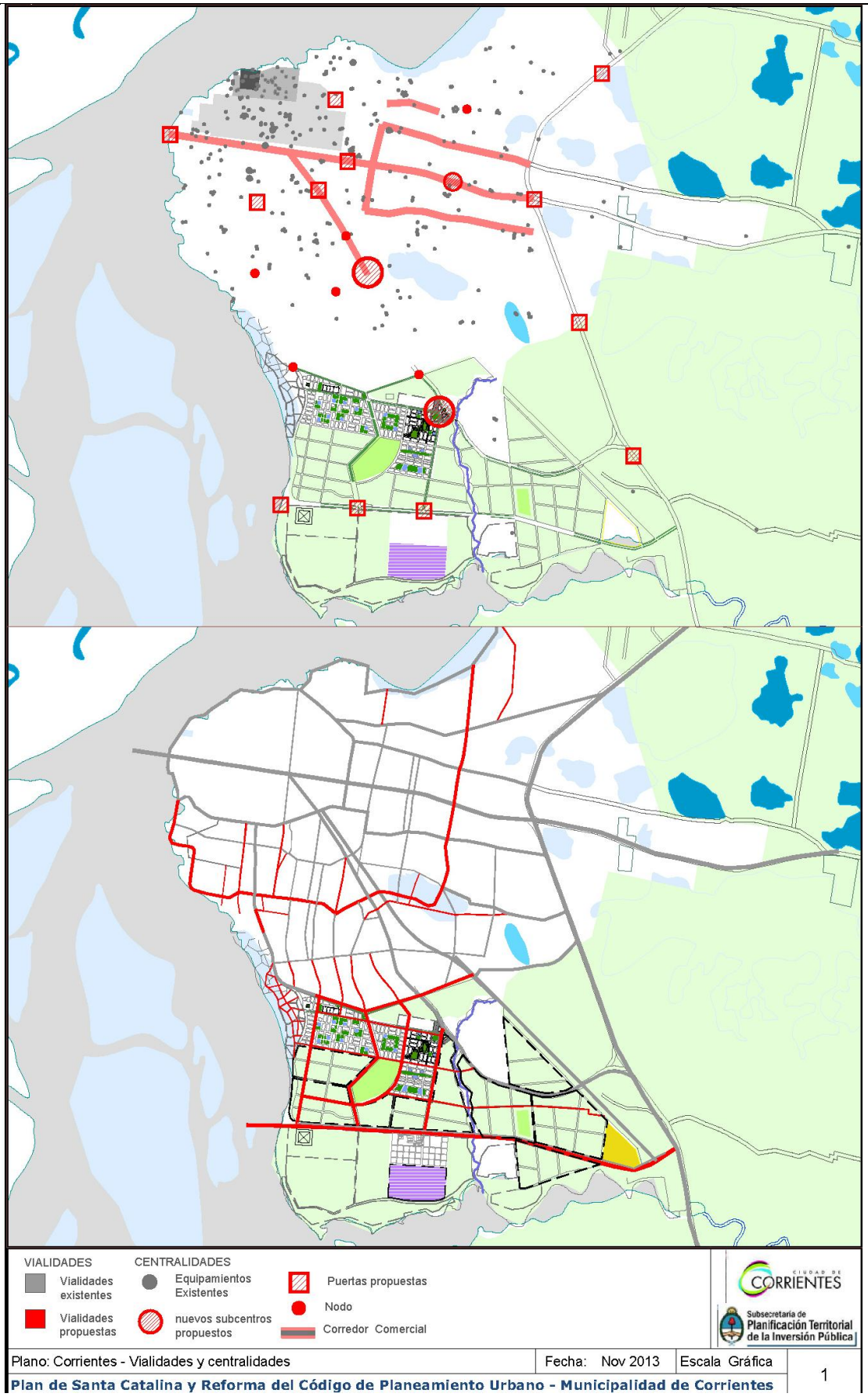
Datos de demanda sobre la Ruta Nacional n° 12, muestran incrementos vehiculares de entre el 18% y 36% en los últimos 5 años. Este crecimiento del tránsito regional resulta excesivo para la infraestructura de movilidad existente y el eficiente funcionamiento de la red tanto regional como metropolitana, incrementando en forma significativa los problemas de congestión, accidentes, deterioro urbano, accesibilidad y conectividad.

Esta congestión creciente, provoca la saturación del eje principal de desplazamiento de la ciudad de Corrientes, reduce su eficiencia y agilidad, provocando un efecto negativo sobre toda la red metropolitana (transporte público y privado) y sus nodos articuladores de desplazamiento regionales. La situación se ve aún más agravada por la condición de la infraestructura de movilidad de las vías alternativas de desplazamiento, muchas de las cuales, todavía, se encuentran sin pavimentar (especialmente el Sur de Av. Independencia y áreas externas), y por la heterogeneidad de tránsito, vehículos de carga de gran porte, vehículos livianos de alta velocidad, transporte público, bicicletas, motos y peatones.

Las urbanizaciones de las últimas décadas resultaron en barrios dispersos de baja densidad y de difícil accesibilidad para el transporte público, resultando en un aumento considerable del uso del vehículo privado, ya sea en automóvil particular o moto.

Los ejes de desplazamiento Norte-Sur también son insuficientes, afectando los niveles de accesibilidad y conectividad especialmente de las áreas ubicadas al sur del Centro de Corrientes.

Estas características de la movilidad y de la ubicación de las nuevas urbanizaciones en la ciudad, agudizarán el problema de movilidad en la ciudad afectando su desarrollo económico social y las condiciones de habitabilidad y de inequidad de la población.



Fuente: elaboración propia.

Es por ello, que una de las intervenciones más urgentes, es implementar una reorganización del tránsito y del sistema de transporte. Para lograrlo, es indispensable encarar un programa para la consolidación de las vías primarias, solucionando los problemas de interrupción o angostamiento de las calles, que estructuran los flujos de circulación en la ciudad. También se requiere consolidar un sistema de vialidades radiales y anillos sucesivos de circunvalación acordes al desarrollo radio concéntrico y asimétrico de una ciudad costera.

La posibilidad de desarrollar un sistema más ágil de vialidades Norte-Sur, que quite presión sobre el tránsito de la avenida Maipú, se complementa con la consolidación de un sistema de anillos circunvalares que permitan redistribuir los flujos dentro de una malla más eficiente.

Según lo expuesto, la recuperación de las tierras ferroviarias en el tramo comprendido entre el acceso al nuevo puente con resistencia, y la estación central adquiere un interés estratégico. En el marco del Proyecto de Santa Catalina, la posibilidad de producir una permuta de tierras con el ferrocarril, que permita acondicionar una nueva playa de maniobras (en lo que será el acceso al puente ferroviario), puede ser de gran interés para el futuro del ferrocarril. En cambio, los usos actuales y previstos para el ramal remanente paralelo a la avenida Maipú no tienen mayor interés.

La posibilidad de concretar esta permuta permitiría realizar un proyecto urbano en el área de la antigua estación (actual terminal de ómnibus) y sus alrededores, como una eventual nueva

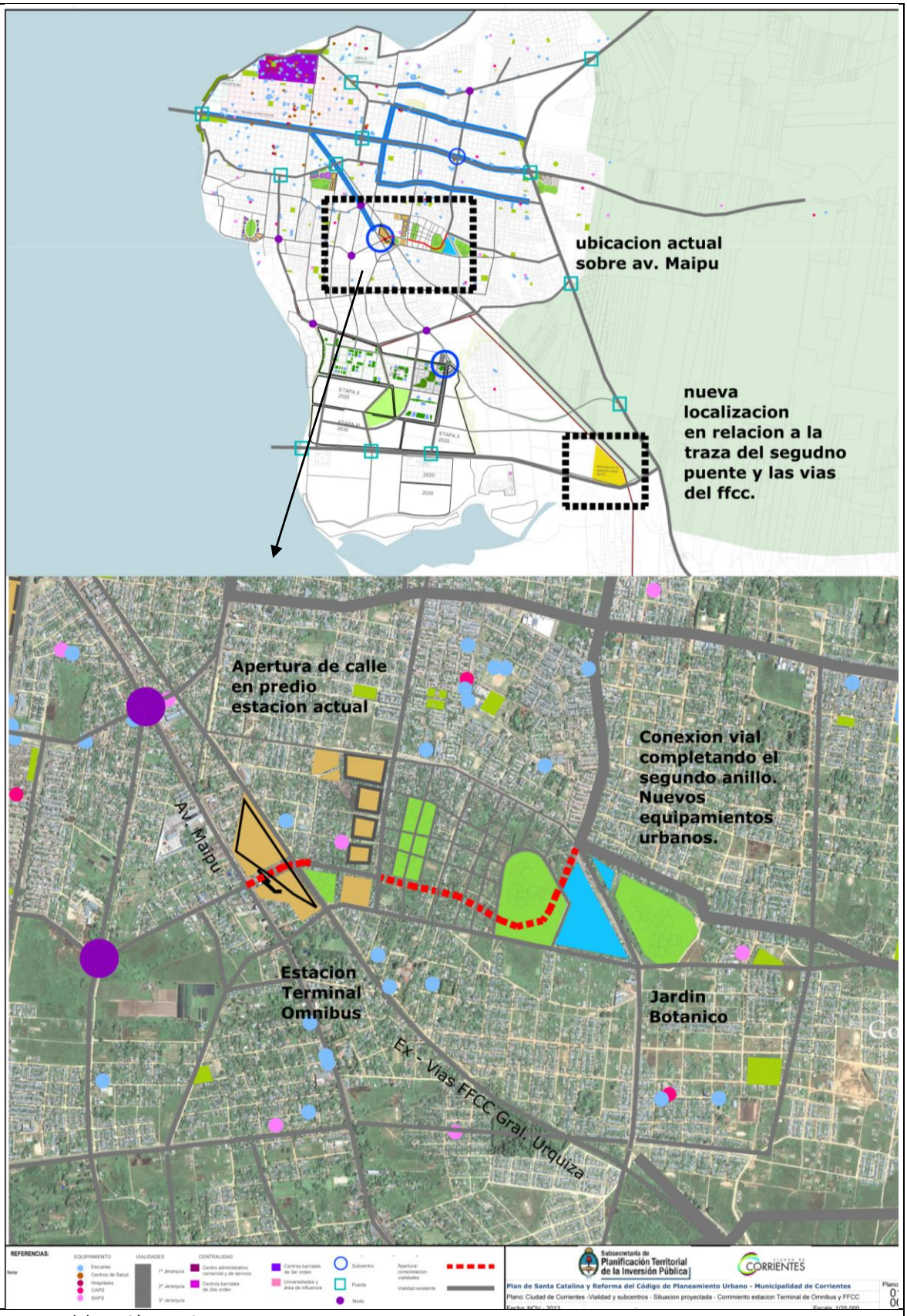
centralidad. Esta intervención permitiría atravesar el predio ferroviario vinculando las calles Aconcagua y Bélgica conformando un anillo vial concéntrico de gran interés para la reorganización del tránsito.

Una reflexión similar merece la posibilidad de continuación de una avenida costera. Los problemas más difíciles se localizan en torno al cementerio y a la zona industrial de los astilleros (y la empresa Quilmes). La lógica señala el interés por sortear estos obstáculos retirándose de la línea costera, pera retomándola en el tramo siguiente. Esta operación puede suponer, en algunos tramos, la implementación de mecanismos expropiatorios.

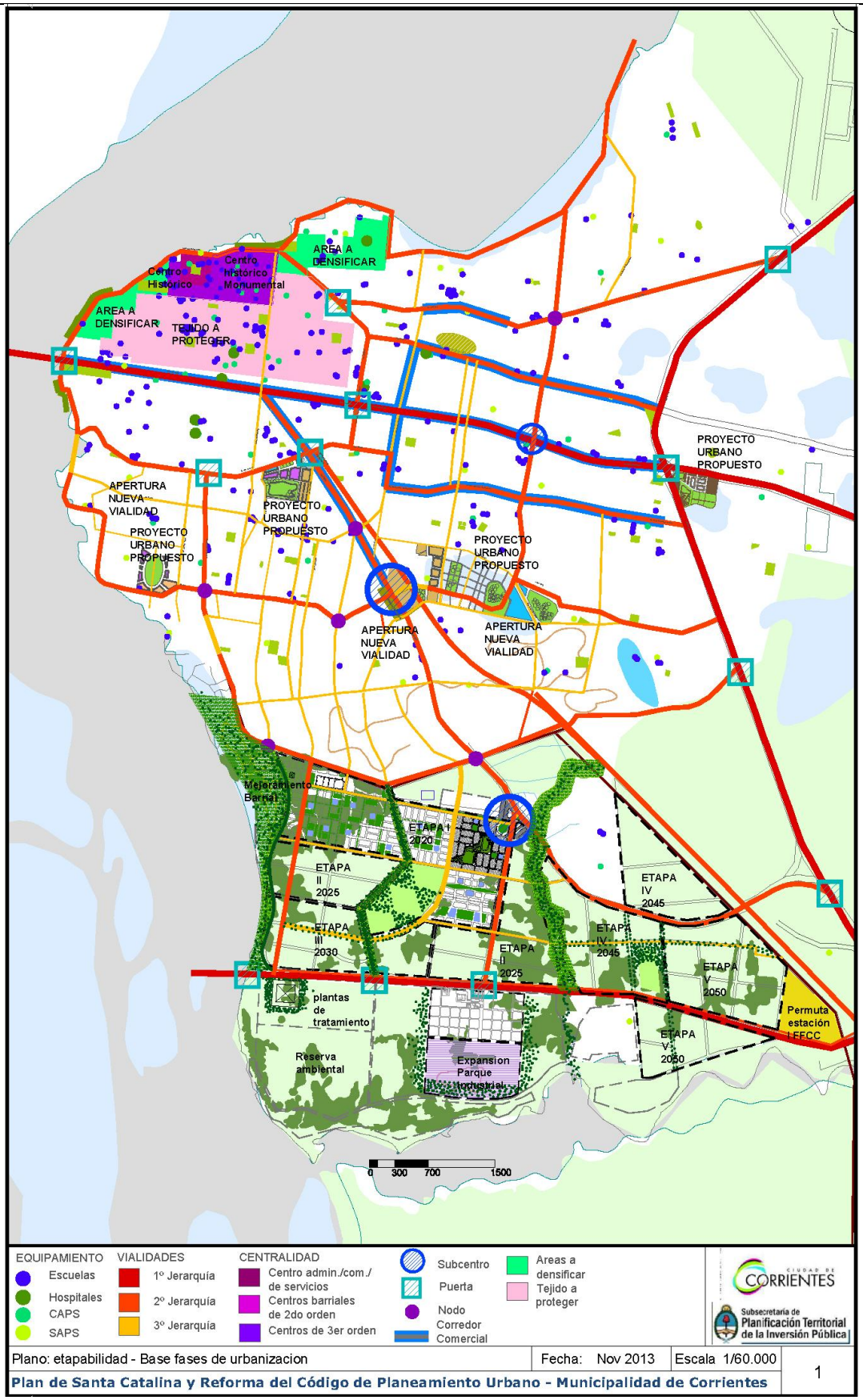
El beneficio social de estas aperturas justificaría la expropiación, además que la disponibilidad de predios permite considerar la figura de la permuta en el Proyecto de Santa Catalina, como una posibilidad de convenir con los propietarios de estas áreas, la apertura de nuevas vialidades a cambio de una porción de tierras dentro del nuevo proyecto. Es así que la compra por parte de la entidad desarrolladora abre una posibilidad que el municipio hasta ahora no tenía.

Estas acciones podrán ser posteriormente complementadas con una reorganización de las líneas de colectivos y eventualmente con la incorporación de alguna (o algunas) líneas de buses sobre carriles exclusivos, con un sistema similar al BRT (*Bus Rapid Transport)*.

El mapa a continuación, da cuenta de estas iniciativas y de la configuración de una reorganización de la estructura vial, que a la vez mejora las condiciones de acceso a la zona sur de la ciudad.



Fuente: elaboración propia.



Fuente: elaboración propia.

1.5. La necesidad de una entidad operativa que se haga cargo de la implementación del proyecto.

Los instrumentos disponibles para la implementación de esta estrategia.

La implementación de las líneas de trabajo que se acaban de exponer, requiere una reflexión sobre el inventario de los instrumentos disponibles, a los cuales el gobierno municipal puede apelar para ampliar su capacidad de actuación.

La noción de instrumento (o herramientas) refiere al conjunto de útiles que pueden utilizarse, para multiplicar la capacidad de acción, volverla más precisa, e incrementar la velocidad o mejorar la calidad de las intervenciones que pretenden realizarse.

El primero instrumento de gestión urbana, es sin lugar a dudas, **la obra pública**, que evidentemente en la mayoría de las intervenciones propuestas, cumple un papel fundamental. Tanto la apertura, construcción, ampliación, mejoramiento de vialidades que conforman la nueva red vial propuesta, supone la realización de una considerable cantidad de obras públicas. Dentro de la misma línea, también deben considerase las obras públicas de hidráulica, la extensión de redes de servicio de agua y cloaca, las obras de energía y alumbrado, el acondicionamiento de espacios verdes públicos, y la construcción de los equipamientos considerados dentro de las líneas de actuación propuestas.

El segundo tipo de instrumento es de carácter **normativo** (los códigos), algunos de los cuales se refieren específicamente a la problemática urbana, pero que también regulan las normas de tránsito, la habilitación de locales comerciales (bromatológico) de las industrias (sanitario), etc. En el marco de esta estrategia, se prevén determinados ajustes a la norma vigente, procurando que el marco regulatorio propuesto estimule el desarrollo de determinados procesos y desaliente otros.

La normativa particular para el caso del proyecto de Santa Catalina ha de ser equivalente a la que rige para las urbanizaciones en otras partes de la ciudad. Aunque el tratamiento del sector, como una pieza particular, puede incluir restricciones más severas que apunten a garantizar ciertos estándares de urbanización o de calidad ambiental que contribuyan a mejorar las condiciones de vida de quienes habiten en este área de expansión de la ciudad. En este sentido, este trabajo, incluye, una serie de propuestas y recomendaciones respecto de la normativa urbanística vigente.

El tercer paquete de herramientas disponibles, refiere a los **mecanismos fiscales** y las posibilidades de incidir sobre la evolución de la ciudad. Para las áreas en proceso de consolidación resulta evidente la viabilidad de establecer tasas diferenciales, que correspondan con los niveles de servicio que efectivamente se prestan en cada sector de la ciudad. También resulta oportuno promover la realización de obras por **contribución por mejoras**, y en ese contexto, compensar en términos recaudatorios el incremento del valor de las propiedades que resulta de la realización de determinadas obras públicas.

Asumida la legitimidad de la recuperación de plusvalías que devuelve a la sociedad al menos una parte de la valorización que experimentan los inmuebles por el progresivo mejoramiento de la urbanización, el gobierno municipal puede aplicar cargas fiscales sobre los terrenos baldíos, sobre la construcción de edificios en altura, sobre la no utilización de la capacidad constructiva

de los predios, o sobre el desarrollo de nuevas urbanizaciones. Estas herramientas son cada vez más usadas en las ciudades argentinas y son reconocidas como una fuente legitima de financiamiento municipal. Además su aplicación está prevista en el Anteproyecto de Ley de Ordenamiento Territorial que está siendo impulsado por la Subsecretaría de Planificación Territorial.

Puede también considerarse, como un instrumento muy eficaz, la apertura de mecanismos de fomento, descuentos impositivos o líneas de **crédito** para el desarrollo de determinadas acciones o actividades señaladas por el Plan. Puede ser el caso de la utilización de grandes baldíos, la compensación por el corrimiento de las líneas de frente de determinadas vialidades, o para facilitar el acceso a parcelas correctamente urbanizadas para sectores que logran acceder al sistema de crédito dentro del sistema bancario habitual.

Asimismo, pueden impulsarse líneas de financiamiento de mejoras barriales por medio de sistemas de microcrédito, o el apoyo al mejoramiento de las edificaciones con el aporte de bancos de materiales o herramientas. Estas herramientas, que refieren al mejoramiento de la recaudación o a mejorar la eficiencia del gasto, son una dimensión sensible de esta estrategia en la medida que tiene una gran incidencia sobre los comportamientos de los propietarios de suelo y sobre la rentabilidad de los negocios inmobiliarios. La posibilidad de establecer mecanismos que acompañen las inversiones, incorporando los patrones de recaudación y fomento en el marco del flujo de caja de los emprendimientos, es seguramente una innovación que puede tener efectos decisivos sobre la viabilidad de los proyectos y consecuentemente sobre el abaratamiento del suelo y de las viviendas.

Un papel particular adquiere el tratamiento de los **instrumentos financieros**, en tanto el mecanismo de crédito y financiamiento que se pueda concebir en torno al proyecto de Santa Catalina, tendrá un efecto decisivo sobre la viabilidad y las características del proyecto.

La **emisión de títulos y acciones** se destaca como un instrumento concreto, que permite incorporar a la población como socios y beneficiarios de un proyecto que resulta de interés para todos los habitantes de la ciudad.

Resulta también pertinente incorporar al listado algunos instrumentos referidos a la **adquisición y transferencia de bienes**, como son los mecanismos de expropiación, permuta, opción prioritaria de compra, que pueden facilitar los intercambios de bienes entre privados, como así también entre privados y el Estado. En esta línea, también interesa destacar la posibilidad de establecer mecanismos de compensación por la afectación de servidumbres (bordes costeros) o restricciones al dominio (catalogación de edificios patrimoniales, protección de arbolados), sobre determinados sectores de la ciudad o sobre algunos predios.

Las diversas **herramientas de gestión**, que dan cuenta de diferentes modalidades operativas, tienen la virtud de salir de la pasividad que en general restringe a la actividad del Estado, permitiendo concebir operaciones en donde éste asume la iniciativa, organiza diferentes actores, e interactúa con otros operadores en el mercado inmobiliario. Estos instrumentos implican desde la apertura de una oficina de promoción de determinadas líneas de trabajo, hasta la conformación de sociedades, agencias, empresas públicas, empresas mixtas, o empresas privadas de propiedad pública. Últimamente, la experiencia de emprendimientos inmobiliarios

en la Argentina ha desarrollado la figura de los fideicomisos, que permiten articular actores de diferente envergadura en el marco de un proyecto común.

En el caso del Proyecto se Santa Catalina, el estudio de estos instrumento ha de adquirir un desarrollo particular en tanto las modalidades de gestión que se utilicen influirán decisivamente sobre sus resultados.

El último conjunto de herramientas refiere a los **mecanismos de inspección y control** y por lo tanto al ejercicio del poder de policía. Debe señalarse que las autoridades que no están dispuestas a sostener el conflicto que implica cumplimentar la ley, difícilmente logren que las normas se apliquen. Esto se incrementa en los temas donde existen problemas, y en los que el conflicto de intereses tiende a hacer prevalecer la ley del más fuerte. El desarrollo de las tareas de inspección, así como la aplicación de multas y correctivos, es una garantía importante de la igualdad ante la ley, y por lo tanto, del cumplimiento de marcos normativos que en la mayoría de los caso son producto de conquistas sociales. Dada la dificultad, y las posibles desviaciones, del ejercicio de esta función, la sociedad ha ido generando mecanismos de control social complementarios al de las autoridades competentes, produciendo un fuerte acompañamiento social sobre cuestiones de interés de la comunidad.

La implementación de las acciones propuestas por esta agenda, cuentan con un amplio repertorio de herramientas posibles de aplicar. La experiencia adquirida a partir de la observación de buenas prácticas recomienda que para mejorar la eficacia de las actuaciones es preferible aplicar un conjunto de herramientas de gestión urbana.

Es importante destacar la necesidad de contar con una entidad operativa que tome a cargo la implementación de esta estrategia. La urbanización de los predios de Santa Catalina, plantea al municipio la necesidad de constituir una entidad responsable para materializar el proyecto. Desde una mirada tradicional se podría pensar que el municipio podría encarar la tarea como una gigantesca obra pública, y posteriormente licitar la adjudicación de las parcelas con algún mecanismo de subasta pública.

Una segunda mirada, podría considerar que la participación del municipio se limitaría a subdividir el predio en grandes parcelas, para luego subastarlas a desarrolladores privados. En este caso, su papel sería simplemente facilitar el acceso del sector privado a tierras que siempre habían estado bajo el dominio del Estado.

La tercera opción, sería que el municipio transfiera estas tierras con un mandato fiduciario, que comprometiera a uno o varios desarrolladores a implementar las tares de urbanización que surge del Plan Maestro. La figura de la entidad fiduciaria implica contar con un tercer actor que toma a cargo la administración de las tareas establecidas en el mandato.

Una cuarta posibilidad, es la creación de una empresa, a la cual el municipio transfiere la propiedad del suelo. Esta empresa, de propiedad municipal tiene por lo tanto la capacidad de operar en el mercado de bienes raíces, implementando la propuesta definida por el Plan Maestro.

Lo interesante de las dos últimas alternativas, es que en el momento de la creación de estas entidades, el municipio instala en la realidad un nuevo agente, que puede intervenir sobre el

sector de Santa Catalina, o sobre cualquier otro sector de la ciudad. Por sus características, este nuevo actor, tiene la posibilidad de adquirir suelo en otras partes de la ciudad, y por lo tanto de trasladar su mandato sobre otros frentes donde se produce la expansión del área urbana. Esta condición también le permite adquirir tierras, o contratar obras en las partes consolidadas de la ciudad, urbanizando tierras vacantes o adquiriendo inmuebles que puede remodelar.

Se plantea por lo tanto, la posibilidad que el municipio cuente con una herramienta que le permita operar sobre cualquier sector de la ciudad implementando algunas de las accione previstas por el Plan. Puede por lo tanto, permutar tierras en Santa Catalina con los propietarios de parcelas vacantes insertas en la trama consolidada de la ciudad.Tiene tambien la posibilidad de asociarse con los propietarios de la tierrra con el propósito dd desarrollar alguna intervención prevista por el plan, como por ejemplo la apertura de calles sobre predios que pueden contribuir a continuar la vialidad estructural, que una vez liberada la traza, pueden reconfigurar las parcelas, y venderlas a nuevos propietarios. Por este camino, la dificultad para expropiar tierras se convierte en una permuta, asociación, o en una simple operación de compraventa de suelo, ajustada a las condiciones que se establezcan para el desarrollo de este tipo de acciones en el estatuto de la empresa o en el mandato fiduciario.

A esto debe agregarse que, la propiedad de las 2300 has del predio de Santa Catalina, los beneficios que produzca su urbanización, la capacidad de crédito que implica como garantía hipotecaria, y las regalías que se puedan obtener de su alquiler o concesión conforman un patrimonio que multiplica notablemente la capacidad de actuación de la entidad urbanizadora.

Todas estas razones señalan que la creación de esta entidad aporta al municipio una maravillosa herramienta para intervenir sobre el proceso de urbanización, y por lo tanto para revertir el desarrollo de algunas tendencias del mercado que le generan dificultades para solucionar algunos problemas que le han quedado dentro del tejido consolidado, y para promover el desarrollo de nuevas dinámicas de transformación que orientan la evolución de la ciudad en la dirección buscada.

2. Condiciones para el desarrollo del proyecto de Santa Catalina

2.1. Descripción del predio

Se trata de un predio de 2.300 hectáreas[2], localizado en el sector sur de la ciudad de Corrientes. Tiene como límite norte la línea de torres del electroducto, la costa del río Paraná al oeste, la costa del Riachuelo al Sur y al Este las líneas del ferrocarril Urquiza.

Ubicación del predio Santa Catalina

Fuente: Información aportada por áreas del Gobierno Municipal.

Hasta el 2012, el predio perteneció al Ejército Argentino, donde funcionó el Cuartel de Santa Catalina, que alojo desde 1912 al regimiento de Infantería 9 Coronel Pagola, que en la actualidad han sido desplazado a la localidad de Puerto Iguazú, Misiones. En este lugar, el 11 de Junio de 1865, durante la guerra de la Triple Alianza se libró la "Batalla de Riachuelo" entre la Armada Imperial Brasileña y la Armada Paraguaya que es considerada por algunos autores como la contienda naval más grande que se tenga registro en el continente americano.

[2] Dos mil trescientas ochenta y siete, treinta y seis hectáreas y seis áreas, veinticinco centiáreas y con una superficie cubierta de nueve mil quinientos sesenta y nueve metros cuadrados.

En la actualidad el predio está afectado por una medida de no innovar (cautelar del Juzgado Federal) en el marco de la causa que investiga la desaparición, tortura y prisión de militantes políticos, durante la última dictadura cívico-militar en la Argentina. El pedido realizado por la querella a cargo del Abogado Ramón Leguizamón, data del mes de abril del 2007.

En los últimos años, el Equipo Argentino de Antropología Forense ha investigado intensamente y realizado tareas de rastrillajes y excavaciones en busca de testimonios y tumbas NN. A medida que avanzan las tareas, y mediante pedidos formales a la justicia de levantar la medida en forma parcial en los sectores ya investigados, el juzgado federal va liberando porciones del predio.

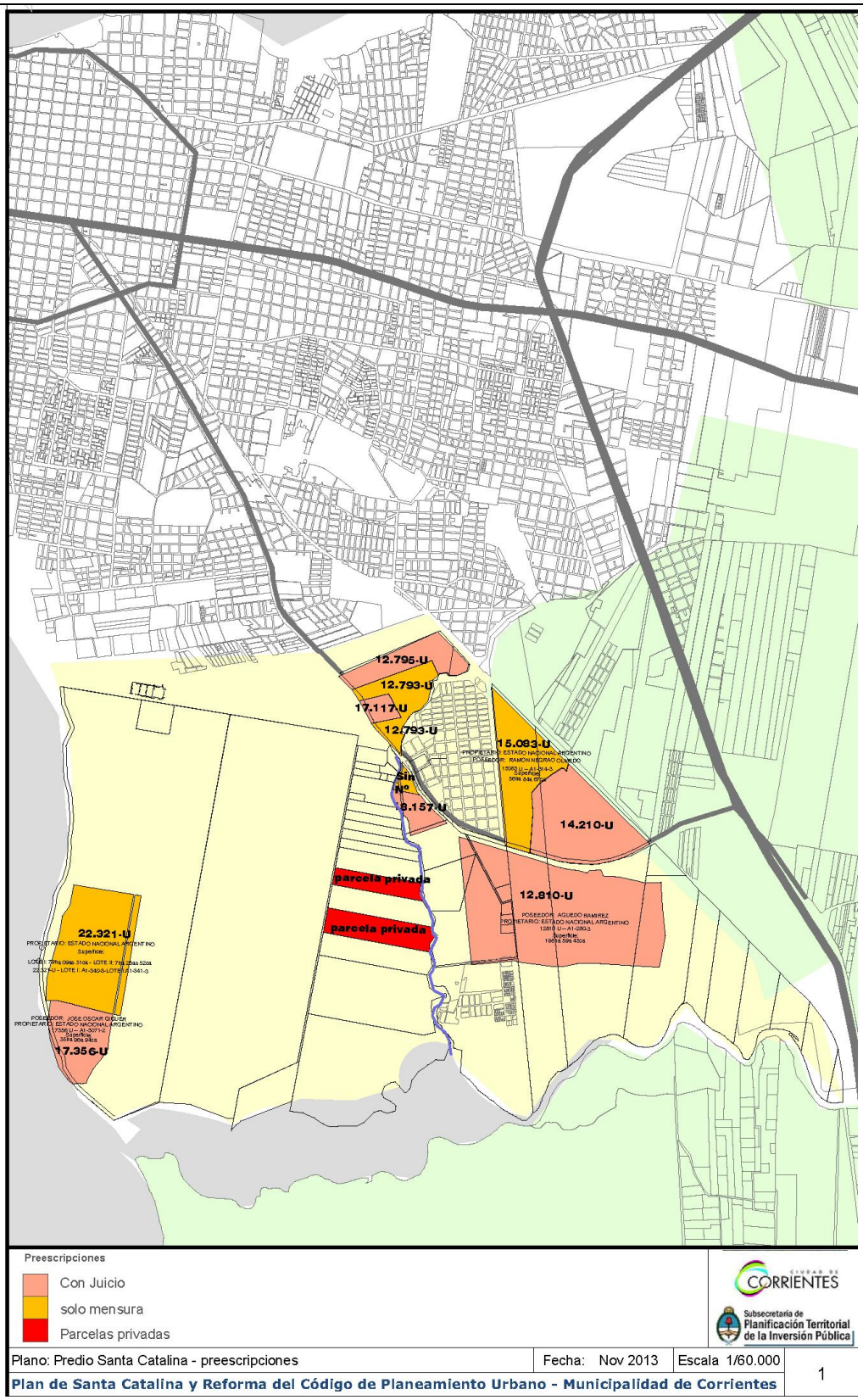
Predio Santa Catalina

Fuente: Subsecretaria de desarrollo Urbano. Año 2008. Información aportada por áreas del Gobierno Municipal.

2.2. Situación actual.
2.2.1. Situación judicial
2.2.1.1 Adquisición del predio

En la actualidad algunas partes del predio se encuentran ocupadas. Algunas partes se encuentran alambradas, delimitando parcelas ocupadas. En muchas de estas parcelas se han construido casas, y en otras se verifica el funcionamiento de chacras y otros establecimientos productivos (ladrilleras), o bien la existencia de alambres perimetrales con otras finalidades.

En algunos casos, los ocupantes han avanzado con la tramitación de juicios de prescripción adquisitiva que el municipio hereda (en el momento de la compra de este bien) en las condiciones en que se encuentra.



Fuente: elaboración propia.

La adquisición de las fracciones y lotes que conforman el inmueble que se encuentra ubicado en la Sección Rural de la Ciudad Capital Ex Departamento de Lomas situado a 9 kilómetros al sur de la ciudad de Corrientes, que cuenta con una superficie de dos mil trescientas ochenta y siete, treinta y seis hectáreas y seis áreas, veinticinco centiáreas y con una superficie cubierta de nueve mil quinientos sesenta y nueve metros cuadrados, se concretó por parte del Municipio de la ciudad de Corrientes a través de compra al Estado Nacional Argentino, Ministerio de Defensa, Estado Mayor del Ejército, instrumentándose la misma por escritura pública Nº 70 Sección "A" de fecha 14 de de diciembre de 2012 ante la Escribanía Municipal.

Por Resolución Nº 658 dictada en fecha 2 de agosto de 2011, el Ministerio de Defensa de la Nación resolvió declarar innecesario para el servicio en los términos de la Ley 23. 985, las fracciones referidas, estableciéndose las siguientes condiciones: a) La venta se efectúo ad corpus declarando la municipalidad que tiene conocimiento de las situaciones de hecho y de derecho, las conoce y acepta renunciando a la garantía de evicción; b) El precio de venta no podía ser inferior a pesos doce millones quinientos mil según lo establecido por el Tribunal de Tasaciones de la Nación en su Tasación Especial E-28.736/10; y c) que en atención a lo establecido por el artículo 6º de la Ley Nº 23.985, debía ser consignado en la escritura **que el comprador destinaría el predio a la zonificación y urbanización del inmueble**.

Por Resolución Nº 1376 de fecha 25 de noviembre de 2011 el Ministerio de Defensa de la Nación resolvió rectificar la Resolución Nº 659 corrigiendo errores materiales en relación al precio y declaró innecesario para el servicio en los términos de la ley Nº 23985 y dispuso la cesión de derechos y acciones a favor de la Municipalidad de la ciudad de Corrientes del Lote 47 adquirido mediante sentencia de expropiación dictada en los autos caratulados:"ENA C/ AQUINO LEZCANO S/ EXPROPIACIÓN" Expte. Nº 1779/49.

La compra directa, por vía de excepción, se resolvió por Resolución Nº 2825 de fecha 18 de octubre de 2011 y por Resolución Nº 3516 de fecha 29 de diciembre de 2011, se aprueba el Boleto de Compraventa. La operación es ratificada en su totalidad por el Honorable concejo Deliberante, en Ordenanza Nº 5639 de fecha 29 de marzo de 2012, autorizando a la Dirección de Escribanía a realizar todos los trámites pertinentes para la inscripción dominial respectiva.

2.2.1.2 Condiciones de la adquisición

Se destacan las condiciones de adquisición atento las responsabilidades jurídicas que asume el Municipio, y la forma que deberá tenerse en cuenta para la gestión y cálculo del proyecto:

a) Que se encontraba en posesión del inmueble por la tradición efectuada a su favor en el acto de escrituración;

b) Que renunciaba a la garantía de evicción de conformidad a lo establecido en el artículo 2º apartado A) de la Resolución Nº 658 de fecha 2 de agosto de 2011 del Ministerio de Defensa; d) Que reconocía y aceptaba el embargo que grava la fracción "B" en autos caratulados ORUÉ ARIEL HORACIO C/ ESTADO NACIONAL ARGENTINO S/ SUMARIO" tramitado por ante el Juzgado Federal de Corrientes Expediente Nº 619 anotado al Fº 390 el 18 de noviembre de 2009 por la suma de $127.139,44 más un 20% para costas provisorias en el Protocolo de Dominio Departamento Capital al Tomo 425, Folio 122.689, Finca 56.204, 23 de marzo de 1949.

c) Que declaraba conocer el estado fáctico y judicial de todo el predio.

Más información en el **Anexo VIII**

2.2.1.3. Régimen de dominio

Ha sido afectado en su totalidad **p**or Ordenanza 5763 del 09 de agosto de 2012 como Reserva de Uso Público, del dominio público municipal, con el detalle de las superficies: Mensura Nº 11440 "U" manzana 50, Parcela M, Partida Inmobiliaria A1-086132-1; con una superficie de 10.607,30 m2, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble al Folio real Matrícula Nº 16.200, Departamento capital.

Por Ordenanza Nº5878 del 14 de marzo de 2013 se faculto al Departamento Ejecutivo Municipal a ceder, transferir o afectar como bienes fideicomitidos al Fondo Fiduciario Público PRO.CRE.AR. el área de 409.568 m2 de extensión.

2.2.1.4. Restricciones, afectaciones
Servidumbre de electroducto

Cabe señalar que los siguientes LOTES adquiridos están afectados por servidumbre de electroducto:

-FRACCIÓN C inscripta al Tº2 Fº3 Nº 1 Año 1955 del Protocolo de Notas Marginales originariamente de una superficie de 161 has, 90 as 36 m2 del cual fue donada una fracción de 10 hectáreas, 65 áreas, 45 centiáreas se encuentra afectado a servidumbre administrativa de electroducto inscripto al Fº 19/23, fecha 15 de marzo de 1982, al Fº 37 fecha 30 de diciembre de 1983, en legajo especial Nº 3 y al Fº 720 fecha 14 de agosto de 2008 en el mismo legajo especial Nº 3.

-FRACCIÓN E-LOTE 15: afectado por una servidumbre administrativa de electroducto Fº 158/160, Legajo especial Nº 3 fecha de M.E. 4890-06 / 07/ 92

-FRACCIÓN E- LOTES 29,31,33,34,35,37,38, 3940,41,42,43,44,45, se encuentra afectados a servidumbre administrativa de electroducto

2.2.1.4.1. Medida cautelar dictada en autos en:"CARAZZONI DE AYALA MARÍA ESTELA, AYALA MARÍA DEL ROSARIO INICIAN QUERELLA" Expediente Nº 1062/03.

La medida fue obtenida mediante presentación efectuada por los Dres. Ramón C. Leguizamón y Herminio González en representación de María estela Carazzoni de Ayala y María del Rosario Ayala, con el objeto de requerir del Juzgado Federal de Primera Instancia Nº 1 de la ciudad de Corrientes el dictado de una medida de naturaleza cautelar de no innovar, en cuyo mérito se ordene al Ministerio de Defensa y al Gobierno de la Provincia se abstengan de realizar cualquier acto administrativo, que persiga la demolición o cualquier obra que signifique modificaciones en los predios del Ex Regimiento 9 de Infantería y santa Catalina, hasta que se efectúen las investigaciones correspondientes referidas a personas desaparecidas.

El Juzgado Federal acogió la petición cautelar por sentencia de fecha 22 de abril de 2004 ordenando a los organismos estatales (Ministerio de Defensa y el Gobierno de la Provincia de Corrientes) que se abstengan de dictar cualquier acto administrativo que implique una modificación en los predios del Ex Regimiento 9 de infantería y Santa Catalina.

La medida decretada tendrá eficacia hasta el tiempo en que se realicen las tareas investigativas en el proceso principal.

Por sentencia Nº 532 de fecha 25 de marzo de 2013 se dispuso el levantamiento parcial dispuesta en la causa:"LEGUIZAMÓN Y HERMINIDO GONZÁLEZ S/ MEDIDA CAUTELAR EN EXPEDIENTE Nº 1062/03" Expte. Nº 154/12 en trámite ante el Juzgado Federal Nº 1 de la ciudad de Corrientes., requiriéndose a la Municipalidad de la ciudad de Corrientes, atento al Convenio suscrito con la Comisión de Derechos Humanos de Corrientes, se designe a un veedor debiendo comunicarse al Tribunal su designación.

La porción sobre la que se dispuso el levantamiento parcial de la medida cautelar corresponde a las 41 (cuarenta y un) hectáreas destinadas a la implementación del PRO.CRE.AR.

Debe tenerse en consideración el Ministerio Público Fiscal manifestó que no tenía objeciones que formular siempre y cuando el Municipio cumpliera con los compromisos asumidos y el proyecto abarque solamente las 41 hectáreas referidas.

2.2.1.5. Situación Judicial

Inventario y sumario informe de los juicios existentes sobre el predio Santa Catalina

A la fecha de emisión de este informe el Municipio ha relevado y en su caso asumido la intervención que le corresponde los siguientes expedientes judiciales:

<u>Juzgado Federal Nº1 Corrientes, Secretaría Nº 4</u>

1. -Estado Nacional Argentino c/ Domínguez Juan Ignacio s/ Desalojo Expte. Nº 318/10. Se acordó a este proceso el trámite correspondiente a los juicios ordinarios, debiendo comparecer el Municipio a solicitar su inclusión como parte en el proceso en razón de su carácter de titular dominial actual.
2. -Estado Nacional Argentino c/Pelozo Valerio s/ Desalojo Expediente N 319/10. Se acordó a este proceso el trámite correspondiente a los juicios ordinarios, debiendo comparecer el Municipio a solicitar su inclusión como parte en el proceso en razón de su carácter de titular dominial actual.
3. -Orué Ariel Horacio c/ Estado Nacional Argentino s/ sumario Expediente Nº 619/86. El Municipio ha comparecido y peticionado vista de las actuaciones. Se decretó un embargo que grava la fracción "B" en autos caratulados ORUÉ ARIEL HORACIO C/ ESTADO NACIONAL ARGENTINO S/ SUMARIO" tramitado por ante el Juzgado Federal de Corrientes Expediente Nº 619 anotado al Fº 390 el 18 de noviembre de 2009 por la suma de $127.139,44 más un 20% para costas provisorias en el Protocolo de Dominio Departamento Capital al Tomo 425, Folio 122.689, Finca 56.204, 23 de marzo de 1949, el que fuera reconocido y aceptado por el Municipio al momento de la adquisición del inmueble.
4. -Estado Nacional Argentino (Ejercito Argentino) c/ Paniagua y otros y/o cualquier otro ocupante s/ desalojo Expediente Nº 231/92. Se acordó al proceso el trámite sumario. Ha comparecido el Municipio encontrándose el expediente en el período probatorio
5. -Gutierrez Alejo c/ENA y/o Ejército Argentino s/ ordinario. Expediente Nº 461/91
6. -Lemchuk Tomas A c/ ENA y/o E.A. y/o quien en definitiva resulte responsable. Expediente. Nº 46/92.

7. -Ramirez Agueda c/ ENA y/o EA y/o quien en definitiva resulte responsable Expediente Nº 46/92
8. -Paniagua Antonio c/ ENA y/o EA y/o quien en definitiva resulte responsable Expediente 44/92
9. -Estado Nacional Argentino (Ejército Argentino) c/ Graciela Parra s/ desalojo Expediente Nº 484/97

Sin perjuicio de LAS NUEVE (9) CAUSAS MENCIONADAS UT SUPRA, se han inventariado además VEINTISIETE (27) causas que se vinculan con denuncias por usurpación efectuadas por el Ejército Argentino, radicadas actualmente ante el Juzgado Federal Nº 1 de la ciudad de Corrientes, Secretaría Derechos Humanos Penal Nº 7, a saber:

1. -Ejército Argentino, Base de Apoyo Logístico Corrientes s/ denuncia p/supuesta usurpación. Expediente Nº 492/96
2. -Guarnición Militar Corrientes s/ Denuncia. Expediente Nº 327 bis/95,
3. -Jefe División Reclutamiento y Movilización s/ denuncia p/ usurpación propiedad Ejercito Argentino Expediente Nº 95/99
4. -Vadell Alberto Alcides Jefe Guarnición Militar Corrientes r/ informe p/ usurpación tierra del Ejercito Argentino campo militar expediente Nº 431/99
5. -Guarnición Militar Corrientes F/ Denuncia P/Usurpación tierra del Ejercito Argentino Expediente 107/00
6. -Guarnición Ejercito Argentino Div.Reclut.Movil. Corrientes F/ Denuncia P/ Usurpación en Campo Militar Santa Catalina Expediente. Nº 495/00
7. -Guarnición Militar Corrientes F/ Denuncia P/ Supuesta Usurpación Expediente Nº 544/00
8. -Ejercito Argentino F/ Denuncia c/ Duarte José Miguel P/ Usurpación Terreno Estado Nacional Expediente Nº 159/01
9. -Ejercito Argentino F/Denuncia c/ Balcaza Oscar de la Cruz P/Usurpación terreno del Estado Nacional Expediente Nº 158/01, Expediente 157/01, Expediente Nº 222/01, Expediente Nº 223/01, Expediente Nº 224/01 **actual Expediente 360/02.**
10. -Ejercito Argentino Argentino F/ Denuncia c/ Talavera Prudencia Adan s/ Usurpación Terreno del Estado Nacional Expediente Nº 354/01 c/ Lopez Antonio Expediente 355/01 c/Gómez Marcelino Expediente Nº 356/01 **actual Expediente 361/02.**
11. -Ejercito Argentino F/ Denuncia c/ Zarza Gabriel P/ Usurpación Terreno del Estado Nacional Expediente Nº 357/01
12. -Ejercito Argentino F/ Denuncia c/ Aguirre Gustavo Javier P/ Usurpación Terreno del Estado Nacional Expediente Nº 358/01
13. -Ejercito Argentino F/ Denuncia c/ Gómez Pastor Victor P/ Usurpación Terreno del Estado Nacional Expediente Nº 359/01
14. -Ejercito Argentino F/ Denuncia c/ Rodríguez Oscar Alberto p/ usurpación terreno del Estado Nacional Expediente Nº 360/01 actual expediente Nº 361/02
15. -Ejercito Argentino F/ Denuncia c/ Zariz Santiago Enrique p/ Usurpación Terreno del Estado Nacional Expediente Nº 463/01
16. -Ejercito Argentino s/ Usurpación de tierras Expediente Nº 372/01 actual Expediente Nº 117/02.

17.-Ejercito Argentino F/ Denuncia de usurpación de tierras c/ Seniquel Nicanor Fernando Expediente Nº 1505/02
18.-Lugo Pedro Celestino p/ Usurpación terreno del Ejercito Argentino Expediente Nº 961/02.
19.-Ruíz Díaz Ramón P/ Usurpación Terreno del Eejercito Argentino Expediente Nº 959/02
20.-Lugo José Ramón P/ Usurpación terreno del Eejercito Argentino Expediente Nº 962/02
21.-Guiguer José Oscar P/Usurpación terreno Estado Nacional (Ejercito Argentino) Expediente Nº 948/03
22.-Lagraña Miguel p/ Usurpación terreno Ejercito Argentino Expediente Nº 394/05
23.-Navarro Mario p/ Usurpación Terreno Ejercito Argentino expediente Nº 395/05
24.-Gómez Ramón p/ Usurpación terreno Ejercito Argentino Expediente Nº 396/05
25.-Mario F. Domínguez P/ Usurpación de terrenos Ejercito Argentino Expediente Nº 150/10.
26.-Daniel Galvez P/usurpación de terrenos Ejercito Argentino Expediente Nº 151/10
27.-Valerio Pelozo P/Usurpación de Terrenos Ejercito Argentino Expediente Nº 152/10.

2.2.1.6. Superficies comprometidas con demandas de prescripción adquisitivas

A la fecha se han promovido las siguientes CINCO (5) demandas de prescripción adquisitiva, que involucran las superficies que se detallan en cada una:

1. GUIGER JOSÉ OSCAR C/ ESTADO NACIONAL ARGENTINO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITVA Expediente Nº 44/05. El actor ha obtenido una mensura para prescripción adquisitiva bajo registro 17.356-U **involucrando una superficie de 35 ha 96 a 94 ca.** Con fecha ocho de abril de 2013 el Municipio ha acreditado su interés en razón de la compra efectuada, solicitando vista de las actuaciones. A la fecha la litis se encuentra trabada. Cabe señalar que existe una denuncia por usurpación caratulada GIGUER JOSÉ OSCAR S/ USURPACIÓN TERRENO ESTADO NACIONAL (EJERCITO ARGENTINO) EXPEDIENTE Nº 948/03.
2. PANIAGUA ANTONIO C/ ESTADO NACIONAL ARGENTINO Y/O EJERCITO ARGENTINO Y/O EN DEFINITIVA RESULTE RESPONSABLE DEL INMUEBLE ORDINARIO Expediente Nº 44/92. El actor ha obtenido una mensura para prescripción adquisitva bajo registro 12.795-U **involucrando una superficie de 29 ha 51 a 50 ca.** Con fecha ocho de abril de 2013 el Municipio ha acreditado su interés en razón de la compra efectuada, solicitando vista de las actuaciones. A la fecha se ha decretado la caducidad de instancia de este proceso. Cabe señalar que existe una causa caratulada ESTADO NACIONAL ARGENTINO (EJERCITO ARGENTINO) C/ PANIAGUA Y OTROS Y/O CUALQUIER OTRO OCUPANTE S/ DESALOJO (SUMARIO) EXPEDIENTE 231/92
3. GUTIERREZ ALEJO C/ ESTADO NACIONAL ARGENTINO Y EJERCITO ARGENTINO S/ ORDINARIO EXPEDIENTE Nº 461/95. El actor ha obtenido una mensura para prescripción adquisitiva bajo registro 14.210-U **involucrando una superficie de 74 ha 38 a 77 ca**. En esta causa se reconvino por desalojo habiendo fallecido el actor. Con fecha cinco de abril de 2013 el Municipio ha acreditado su interés en razón de la compra efectuada, solicitando vista de las actuaciones.
4. LEMHUK TOMAS A. C/ ESTADO NACIONAL ARGENTINO Y QUIEN EN DEFINITIVA RESULTE RESPONSABLE DEL INMUEBLE, ORDINARIO Expte. Nº 46/92. El actor ha obtenido una mensura para prescripción adquisitiva bajo registro 17.117-U **involucrando una superficie**

de 7 ha 50 a 92 ca. A la fecha se ha decretado la caducidad de instancia de este proceso. Con fecha cinco de abril de 2013 el Municipio ha acreditado su interés en razón de la compra efectuada, solicitando vista de las actuaciones.

5. RAMIREZ AGUEDO C/ ESTADO NACIONAL ARGENTINO Y/O EJERCITO ARGENTINO Y/O EN DEFINITIVA RESULTE RESPONSABLE DEL INMUEBLE, ORDINARIO EXPEDIENTE Nº 45/92. El actor ha obtenido una mensura para prescripción adquisitiva bajo registro 12.810-U **involucrando una superficie de 198 ha 59 a 45 ca.** A la fecha se ha decretado la caducidad de instancia de este proceso. Con fecha cinco de abril de 2013 el Municipio ha acreditado su interés en razón de la compra efectuada, solicitando vista de las actuaciones.

Sujetos que han obtenidos mensuras para prescripción adquisitiva. Superficies involucradas

A la fecha se tiene conocimiento de CUATRO (4) mensuras para prescripción, con las superficies involucradas que se detallan en cada caso:

1. **RAMÓN NEGRAO OLMEDO:** -Mensura 12.793-U para prescribir **una superficie de 29 ha 75 a 08 ca.;** -Mensura 15.083-U para prescribir **una superficie de 56 ha 84 a 67 ca**.
2. **ALBERTO ROMERO;** -Mensura 22.321-U para prescribir dos lotes: (i)Lote I**: una superficie de 79 ha 09 a 31 ca. Y** (ii)Lote II: una superficie **de 7 ha 28 a 52 ca.**
3. **VALERIO PELOZO:** -Mensura 18.157-U para prescribir **una superficie de 10.947 m2.** Cabe señalar la existencia de una causa judicial caratulada ESTADO NACIONAL ARGENTINO C/ PELOZO VALERIO S/ DESALOJO, ORDINARIO EXPEDIENTE Nº 319/10. En dichas actuaciones con fecha 5 de abril de 2013 el Municipio de la ciudad de Corrientes comunicó la adquisición del inmueble, solicito ser habida por parte en la causa. Asimismo existe una causa penal caratulada VALERIO PELOZO P/USURPACIÓN DE TERRENOS EJERCITO ARGENTINO EXPEDIENTE Nº 152/ 10.
4. **AMELIA NOEMÍ FRETES:** -Mensura 21.990-U para prescribir una **superficie de 56.600,27 m2**

2.2.1.7. Ponderación de riesgos.

Conforme resulta del inventario de juicio el inmueble encuentra situaciones fácticas de usurpación y prescripciones adquisitivas, las cuales deberían ser constatadas en el predio a efectos de definir el curso a seguir respecto de ellas.

Conforme resulta de las constancias de las acciones judiciales y mensuras para prescripción detectadas cabe señalar la siguiente ponderación:

<u>Acciones de prescripción adquisitiva vigentes</u>

GUIGER JOSÉ OSCAR C/ ESTADO NACIONAL ARGENTINO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITVA Expediente Nº 44/05; GUTIERREZ ALEJO C/ ESTADO NACIONAL ARGENTINO Y EJERCITO ARGENTINO S/ ORDINARIO EXPEDIENTE Nº 461/95

Estos juicios implican la indisponibilidad jurídica de las superficies comprometidas en ellos atento a la existencia de una situación litigiosa sobre tales predios.

En su caso el Municipio de la Ciudad de Corrientes debería requerir la sustitución de parte en el proceso denunciando la compra del inmueble. Como consecuencia de ello de admitirse la

sustitución de parte, cabría reexaminar por el Juzgado Federal de Corrientes su competencia para seguir interviniendo en la causa.

Asimismo si el Municipio de la Ciudad de Corrientes decidiera transferir la propiedad debería hacer conocer la existencia de las causas judiciales a los adquirentes, ya que si bien no existirían anotaciones de Litis en los procesos referidos, el Municipio no podría no informar dicha circunstancia pues en la eventual escritura traslativa se debería hacer saber quien se encuentra en posesión, lo cual hoy es litigioso.

Acciones de prescripción adquisitiva caducas:

Paniagua Antonio C/ Estado Nacional Argentino Y/O Ejercito Argentino Y/O En Definitiva Resulte Responsable Del Inmueble Ordinario Expediente Nº 44/92; Lemhuk Tomas A. C/ Estado Nacional Argentino Y Quien En Definitiva Resulte Responsable Del Inmueble, Ordinario Expte. Nº 46/92; Ramirez Aguedo C/ Estado Nacional Argentino Y/O Ejercito Argentino Y/O En Definitiva Resulte Responsable Del Inmueble, Ordinario Expediente Nº 45/92

En estas causas se operado la extinción del proceso por caducidad de instancia. En su caso ello no impide que los actores puedan reiniciar el proceso si se encuentran físicamente en los predios ocupados y continuaran realizando actos posesorios, por lo cual debería constatarse la ocupación real de tales fracciones y en su caso readquirir la plena propiedad de los mismos.

Mensuras para prescripción

En estos casos si bien la mensura para prescribir se considera un acto posesorio, cabría individualizar si quienes las han tramitado se encuentran ocupando los predios mensurados y en su caso que tipos de actos posesorios se encuentran realizando. Según el caso y a la resulta de la individualización antes señalada se podría:

i. Habilitar una instancia de negociación tendiente a la desocupación y/o relocalización de los ocupantes.
ii. Arbitrar las acciones judiciales civiles (interdicto de recuperar la posesión y/o acción de reivindicación) y/o penales (usurpación)

Asimismo de no existir ocupación efectiva se debería arbitrar las medidas de custodia física de dichos inmuebles por parte del Municipio de la ciudad de Corrientes, tendientes a prevenir la realización de eventuales actos posesorios.

2.2.1.8. Custodia Física y Jurídica Del Inmueble.

Dada su extensa superficie y los antecedentes de ocupación que se reseñan en este informe, cabe considerar tres tipos de intervenciones directas para la preservación y custodia del predio, a saber:

a) Normativas

Desde el punto de vista normativo el predio Santa Catalina se incorporó como un bien del dominio privado del Municipio de la ciudad de Corrientes.

A la fecha existe un proyecto en el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de la ciudad de Corrientes, tendiente a afectarlo al régimen del dominio público Municipal.

Tal afectación produciría efectos desde su sanción hacia el futuro (Artículo 2º Código Civil) y si bien generaría que no se pudieran efectuar nuevas acciones tendientes a la prescripción de

partes del inmueble, no es menos cierto que se sumarían otras características propias como ser la inalienabilidad e inembargabilidad.

Esto si bien contribuirá a la mejor preservación del predio frente a embargos o acciones de usucapión, en caso de que se decidiera la desafectación total o parcial del bien en función de los proyectos que se decidan ejecutar en el mismo, requeriría de una nueva Ordenanza tendiente a la desafectación. Ello porque el dominio público del Estado e inalienable, porque si está afectado al uso público tendrá siempre ese carácter, mientras no ocurra la desafectación, que requiere un acto positivo estatal, y entonces el bien entrará en el comercio, podrá ser enajenado y ser susceptible de adquisición por prescripción (Artículos 2341, 2342, 3951 y 2336 Código Civil)

Por ello podría resultar conveniente analizar la conveniencia de una afectación parcial dentro de un plan general de urbanización, declarando del dominio público calles proyectadas, plazas, caminos, etc.

Sin perjuicio de ello, de afectarse al dominio público cabría tratar de regularizar inmediatamente la situación de ocupantes del predio generando eventualmente y previa evaluación permisos de uso del dominio público.

El permiso de uso del dominio público se caracteriza por su precariedad, dado que puede ser revocado en cualquier momento sin derecho a resarcimiento a favor del titular del permiso.

Esto traería dos ventajas:

1-Evitaría acciones de prescripción, ya que si bien el régimen de dominio público excluye la eventual posibilidad de prescripción, quien tiene un permiso de uso reconoce la posesión y propiedad en el Estado, con lo cual se desalentaría esta situación.

2-Generaría un saneamiento jurídico de la situación de los ocupantes y generando una certeza plena de los derechos que asisten al Municipio.

En cuanto al uso de los bienes del dominio público cabe señalar que de acuerdo al artículo 2341 del Código Civil los particulares tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado, pero estarán sujetas a las disposiciones de las ordenanzas generales y locales.

De modo tal que la afectación al dominio público debiera venir acompañada de las disposiciones reglamentarias de rigor para determinar las condiciones de uso, en su caso, por particulares.

b) Judiciales

Para la protección del dominio público y/o privado la Municipalidad de la ciudad Corrientes puede recurrir a las acciones legales judiciales que seguidamente se exponen: a) Interdicto de retener la posesión, cuando no la hubiere perdido; b)Reivindicación; c) Denuncias penales por usurpación.

Cabe señalar que los que invoquen posesión no solo pueden hacerlo por vía de acción como se visualiza en las causas ya promovidas, sino que además podrían repeler las que se les inicien por vía de defensa oponiendo la prescripción adquisitiva.

c) Fácticas

Sin perjuicio del control jurídico del predio es necesario realizar acciones fácticas de preservación del mismo tendientes a: a) Custodia física del predio para evitar nuevas intrusiones; b) Determinación de ocupantes; c) Cercado de perímetros.

2.2.1.10. Implementación del Programa PROCREAR

Por Ordenanza Municipal Nº 5878/2013 se:

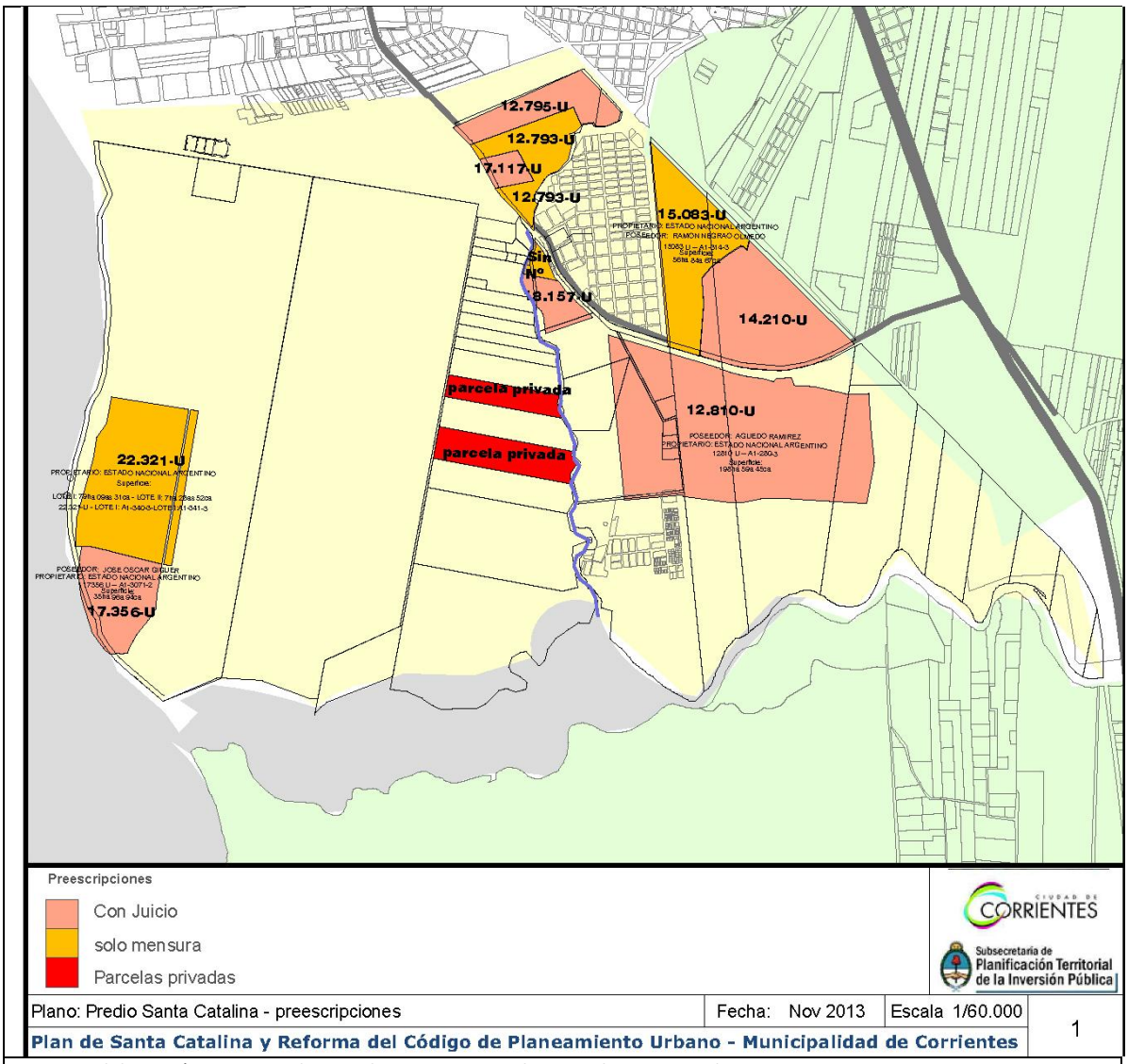
- Declaró de Interés Municipal la implementación del PRO.CRE.AR.
- Autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir con el Comité Ejecutivo del Fondo Fiduciario Público PRO.CRE.AR EL Convenio de Colaboración.
- Se autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a ceder, transferir o afectar como bienes Fideicomitidos al Fondo Fiduciario Público PRO.CRE.AR. el área de 409.568,02 m2 a los efectos de construcción de viviendas.
- Eximió del pago de todos los tributos municipales vigentes en materia de construcción a las edificaciones que se efectúen en el marco del PRO.CRE.AR.
- Condonaron las deudas que por cualquier tasa, contribución o mejora pudiera registrar el Estado nacional Argentino por los inmuebles que se destinen al desarrollo del PRO.CRE.AR.

2.2.1.11 Conclusiones

En función de las consideraciones expuestas cabe señalar:

La principal restricción que pesa sobre el predio Santa Catalina es la derivada de la medida cautelar dictada en los autos caratulados: ”CARAZZONI DE AYAA MARÍA ESTELA, AYALA MARÍA DEL ROSARIO INICIAN QUERELLA” Expediente Nº 1062/03, por lo que todo acto que se realice sobre el predio que implique alterar la situación del mismo deberá contar con el asentimiento previo de la Justicia Federal, en este sentido la experiencia del PRO.CRE.AR. es indicativa del camino a seguir.

1. La porción afectada por la servidumbre de electroducto deberá ser respetada en todo diseño que se pretenda realizar en relación al predio.
2. Las superficies litigiosas por existir juicios de prescripción tienen una restricción fáctica y jurídica ya que más allá de que no existan anotaciones de litis todo acto de disposición de los mismos deberá ser puesto en conocimiento del adquirente.
3. Se deberían adoptar acciones tendientes a la custodia física y jurídica del predio en prevención de nuevas intrusiones y adicionalmente respecto de ocupantes que no reivindican derechos establecer una regularización respecto de su situación.
4. La afectación al dominio público si bien conlleva ciertas situaciones ventajosas, no resultaría suficiente si no es acompañada de una regularización de los ocupantes a través de permisos de uso y de las normas reglamentarias necesarias de las condiciones de uso por los particulares.



Fuente: elaboración propia en base a datos suministrados por el municipio de Corrientes.

2.2.3 Situación ambiental del predio

2.2.3.1. Unidades de vegetación y paisaje en el predio de Santa Catalina.

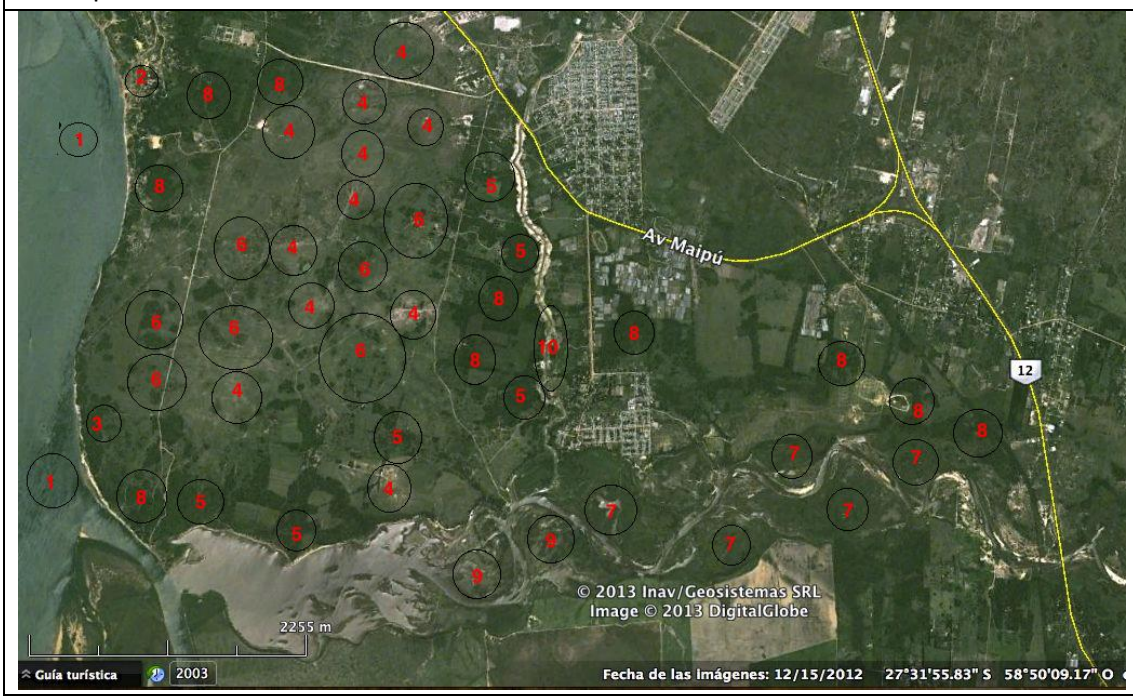
Las imágenes Google Earth permitieron diferenciar las siguientes unidades funcionales:

1. Río Paraná
2. Bañados del río Paraná
3. Pastizales degradados por erosión
4. Remanentes de bosques ribereños en galería
5. Sabana-parque
6. Humedales de la Planicie inundable del Riachuelo y A° Riachuelo
7. Bosque higrófilo mixto
8. Barras e islas del delta del Riachuelo
9. Arroyo Pirayuí, canalizado.

Cada una de estas unidades fueron reconocidas en campo para establecer sus características propias y diferenciarlas de acuerdo a su potencialidad de uso.

La distribución espacial de los paisajes mencionados más arriba, se presentan en la siguiente figura.

Unidades de vegetación y paisaje de Santa Catalina. Los números en la imagen Google Earth se corresponden con los anteriormente mencionados en el texto.



1- Río Paraná.

El río Paraná no debe ser considerado como un elemento "marginal" de la ciudad de Corrientes, sino como parte del contexto de la ciudad. Dicho en otras palabras, una postal de corrientes necesariamente debe tener al río por varias razones:

- históricas, dado que el proceso de ocupación ocurrió originalmente por vía fluvial.
- socioeconómicas, el transporte, la navegación recreativa, la pesca comercial y recreativa, la provisión de servicios de agua potable y para riego, para cría del ganado, para la industria, otros.
- escénicos. El río marcar una asimetría escenica de gran belleza y proporciona un microclima que le confiere a la ciudad singulares posibilidades de esparcimiento y disfrute de la naturaleza.
- políticos. Así como el río comunica, al ser un corredor para la navegación, ha generado un límite natural a la ciudad, que permite mantener una mayor identidad que aquellas ciudades que mantienen una frontera seca.

Vista aérea de la ciudad de Corrientes

En la imagen superior, en el extremo superior se visualiza el puente Gral. Belgrano, que comunica con la provincia de Chaco. En el margen derecho se aprecia dos franjas: una de color "azul-verdoso" que corresponde a las aguas provenientes del Alto Paraná, son aguas claras, con bajo contenido de sales. Hay otra franja de color castaño rojizo, que corresponde a la margen chaqueña del río. El color rojizo de esas aguas se debe a que son las aguas provenientes del río Paraguay (que contienen los sedimentos rojos ingresados en él por el río Bermejo).

2- Bañados del río Paraná

Los bañados implican una fuerte restricción para la edificación tradicional, si bien pueden ser receptivos para viviendas adaptadas a la fluctuación del río, tal como ocurre en las cuencas del Amazonas, Orinoco y otros grandes ríos con fluctuación anual del orden de los 10 metros, entre aguas bajas y altas.

En la parte superior de la imagen, se aprecia el cauce del río Paraná. En el límite del curso: un bosque de sauces (Salix humboldtiana) Al pié de la barranca: pequeñas lagunas enmarcadas en bañados poblados con plantas acuáticas.

Los bañados son ambientes de deposición de sedimentos de textura fina (arenas finas, limos y arcilla) que son utilizados en la fabricación de ladrillos.

Muchos habitantes de la ribera del Paraná tienen sus actividades laborales en el río y bañados (pesca, producción de ladrillos) y viven sobre la barranca.

Los habitantes de la ribera obtienen también madera y paja para la construcción de viviendas y quinchos y, con las varas finas de sauces y de aliso de río, fabrican muebles livianos, simples (sillones, sillas, mesas, estanterías) que son utilizados generalmente por estudiantes y por quienes requieren de muebles funcionales, de poco costo.

La pesca a río abierto, es otra de las actividades que se cumplen tanto en el Bañado Sur (Santa Catalina), como en el Bañado Norte.

Vista del Bañado Sur, desde la barranca de Santa Catalina

Vista aérea del bañado Sur. Los suelos rojos indican la presencia de sedimentos arcillosos, que son los usados en las ladrilleras.

Foto: E. Harvey

Más de doscientas personas del Bañado Sur, realizan pesca artesanal, registradas en la Dirección de Fauna de Corrientes. Los horarios de pesca son desde antes del amanecer hasta media mañana y al final de la tarde. Se pesca en botes de madera de unos seis metros de eslora,

dotados de un motor Villa de 4-8 HP, que tienen hélice fija en el bote. Utilizan redes de arrastre, denominadas "agalleras", de 200-300 m de longitud por dos metros de alto. El pescador despliega la red y la acompaña con su bote, recorriendo unos 2000 m, en sectores en los que no existen atracaderos para la red, denominados "canchas".

Bañado Sur, desembarco pesquero.

3- Pastizales degradados por erosión

Como se dijera, los pastizales naturales están asentados en suelos de tipo IV a V, lo que señala limitaciones texturales, de drenaje y otros aspectos que hacen a la baja fertilidad de estos suelos. Muchos sitios con pastizales son suelos de baja fertilidad por haber sido dedicados al cultivo de arroz.

Pastizales con signos de erosión por sobrepastoreo.

Generalmente se practica la cría de ganado vacuno o caprino, con baja densidad, complementada con cultivos de supervivencia. La producción anual de pasto es menor que 6 Tn/ha/año de materia seca.

4- Remanentes de bosques ribereños en galería

La expresión: bosques de galería alude a una formación dominada por árboles, que se extiende a manera de franja continua o semi continua acompañando a los ríos, y que se destaca de los paisajes adyacentes. Esta expresión está referida a la forma que presentan los bosques y que es perceptible tanto a campo como en fotografías aéreas e imágenes satelitales, que marcan un contraste bien definido entre los sitios húmedos y los suelos más secos.

Algunos de estos bosques de las márgenes de los ríos, arroyos y otros cursos de agua, cuyo suelo es inundado por tiempos muy breves o por períodos continuados de hasta 1000 días (Neiff, 2004) están regulados por el tiempo de inundación del suelo y por factores locales (como clima, suelos, geomorfología). Existen especies higrófilas, pero también se registran muchas que corresponden a los paisajes adyacentes. Los procesos de erosión/deposición son poco activos. Están poblados por varias especies de árboles (generalmente menos de diez en un kilómetro cuadrado). Tienen árboles de copa globosa que cubren el 60-80% del suelo, con fuste de 3-8m y altura total de 12-18m. Los árboles están separados por 3-7m y pueden tener hasta 80 cm de DAP (diámetro a la altura del pecho). En el Amazonas y en el Orinoco pueden tener 40m de alto y 5m de DAP. Hay dos a cuatro estratos arbóreos formados generalmente por las mismas especies del estrato superior.

El suelo de estos bosques tiene características funcionalmente muy distintas, en tanto se encuentre inundado (saturado de agua) o emergente.

La mayoría de los bosques fluviales tienen poblaciones coetáneas, con árboles de tamaño semejante. Esto se debe, a que la mayoría de las especies son heliófilas y a que las condiciones para el establecimiento se dan con baja frecuencia, debido a que se requiere un período prolongado sin inundación para que puedan ocurrir la germinación y el crecimiento hasta alcanzar 2-3 m de altura. y no ser tapados por el agua de las crecientes. La mayor parte de los árboles permanecen fértiles durante la mayor parte del año con lo que aumenta la probabilidad de dispersar propágulo cuando la ocurrencia de condiciones favorables es poco predecible.

De todos los paisajes del predio de Santa Catalina, los bosques fluviales son los de mejores posibilidades de restauración de sus condiciones originales, por estar integrados por poblaciones con alta capacidad de retorno luego de los disturbios (como podría ser la extracción de maderas).

Bosques de Galería del río Paraná en el Bañado Sur
Foto: E. Harvey

5- Sabana-parque

Las Sabanas constituyen uno de los principales tipos de ecosistemas, los que hablando con mayor propiedad, se denominan biomas del mundo.

Se caracterizan por ser paisajes compuestos por una matriz herbácea de hierbas semiduras, que puede tener sobre la misma, plantas leñosas (arbustos, árboles, palmas). Son paisajes que, si bien tienen una oferta climática con precipitaciones medias anuales de 1000 a 1300 mm, tienen una estación de tres a seis meses del año en que llueve muy poco. Otra variante puede darse en paisajes que tienen ese promedio anual de lluvias o mayor, pero en los que el suelo tiene baja capacidad de almacenamiento del agua (suelos con predominancia absoluta de arenas gruesas, o de arcillas, o con piedra a escasa distancia de la superficie.

En consecuencia, las Sabanas son biomas semi-secos, en los que las plantas herbáceas (generalmente pajonales de Andropogon lateralis, en Santa Catalina) tienen raíces fasciculadas que exploran hasta un metro de profundidad, lo que les asegura disponer de agua en los meses de menores precipitaciones.

Existen muchas variantes dentro del paisaje de Sabanas, en función de la combinación de hierbas y de arbustos o de árboles sobre la matriz herbácea.

La Sabana-parque es un mosaico de bosques y pastizales, como el que se aprecia en muchos sitios de Santa Catalina:

Sabana-parque, en la zona central del predio de Santa Catalina.

Ocupan la planicie levemente depriminada en algunos sectores (verde más brillante en la foto), en suelos arenosos ócricos, del tipo de los Psamacuentes típicos, si bien pueden encontrarse suelos de las familias de los Alfisoles y Molisoles en las partes más bajas del relieve, con mal drenaje.

En los campos de Santa Catalina, la vegetación herbácea generalmente no supera 0,60-1 m de alto, debido a la utilización con fines ganaderos (efectos combinados de ramoneo y fuego). Sin embargo, en áreas libres de pastoreo, alcanza a 1,5 m de alto, con características de pajonal de paja colorada.

Las Sabanas son paisajes que soportan bien el fuego y el pastoreo, si bien no son los paisajes más productivos para el uso ganadero.

6- Humedales de la Planicie inundable del Riachuelo y A° Riachuelo

El Riachuelo es un curso de agua de poco caudal, fuertemente estacional, que refleja la dinámica climática regional. En las grandes crecientes, tiene un flujo semejante a los 50 m3/segundo, y en la fase de pocas lluvias puede quedar completamente seco en algunos sectores.

La cuenca de aporte trasciende del predio de Santa Catalina, donde se encuentra sólo la cuenca baja y el delta, llegando a la localidad de Itatí. De manera que recibe los aportes de las lomadas arenosas que se encuentran en el "eje Este" de crecimiento de la urbanización de Corrientes, en el sentido de las rutas Nac. 12 y Prov. 5.

En la figura a continuación se aprecian los humedales del delta del Riachuelo, próximos a la desembocadura en el río Paraná. En el extremo derecho de la imagen se aprecia el ingreso del arroyo Pirayuí, afluente del Riachuelo. Existe una amplia información sobre la ecología de estos

humedales, que ha sido generada por CECOAL (http://www.cecoal-conicet.gob.ar) a lo largo de 30 años y que permite conocer el comportamiento del sistema en situaciones extremas de sequías y de anegamientos prolongados y también los efectos de la urbanización en algunos sitios.

Tramo bajo de la cuenca del Riachuelo. Se aprecian humedales en la planicie de desborde.

Foto: E. Harvey.

Vista de la laguna Yasí, situada en el tramo bajo de la cuenca del Riachuelo, Santa Catalina.

7- Bosque higrófilo mixto

Es una formación leñosa compuesta por árboles de hasta 15 metros de altura, con copas de forma globosa, latifoliada, y fustes de 2-5 metros de alto y 20-60cm de diámetro a la altura del pecho.

Están compuestos por 2 a 4 estratos de plantas, correspondiendo los dos superiores a árboles. Un estrato medio está formado por plantas de renuevo de los estratos superiores y el estrato más bajo, compuesto por plantas herbáceas poco densas.

Bosque higrófilo, a la vera del arroyo Pirayuí, en su intersección con la Av. Maipú.

Se encuentran en la posición topográfica más elevada del predio de Santa Catalina, sobre suelos de la familia de los Molisoles, profundos, con drenaje moderado a bien drenados y un horizonte orgánico superficial de 2-4cm.

En el ensamble de especies participan elementos de linaje paranense como el timbó blanco (Albizia polyantha), el curupaí (Anadenanthera colubrina var. cebil), el lapacho rosado (Tabebuia ipe), el Ibirá pitá (Peltophorum vogelianum), el azota caballos (Luehea divaricata), el urunday (Astronium balansae) que es un arbol de la Selva Misionera. Circunstancialmente se puede encontrar algún quebracho colorado en los ambientes de tendencia más xérica. La palma pindó (Arecastrum romanzoffianum), que está en la mayoría de los bosques higrófilos, es también un elemento de linaje Paranense.

Estos bosques se encuentran en la categoría de uso sostenible dentro de la OTBN presentada por la provincia de Corrientes. Sin embargo, merecen la categoría de máxima protección, realizando acciones para su recuperación, por ser sitios relictuales en el ejido de Corrientes, que integran corredores de biodiversidad para aves migratorias.

Monte higrófilo, a la vera del arroyo Pirayuí. Se advierte un techo heterogeneo, producido por la extracción de los árboles mayores, para madera y leña. Adyacente al arroyo se ve un área desmontada, posiblemente para utilizarla en cultivos a cielo abierto.

8- Barras e islas del delta del Riachuelo

Son paisajes muy dinámicos, sujetos a permanentes procesos de erosión/transporte y deposición de sedimentos fluviales. La textura de los sedimentos depende de los flujos del Paraná sobre el Riachuelo, ya que este último escurre sobre terrenos con escasa producción de sedimentos en su cuenca (arenas finas a medianas) que tienen baja pendiente.

La imagen muestra los humedales que se forman en la divagación del cauce del Riachuelo.

Están poblados por ejemplo de pajonales de paja techadora (Panicum prionitis) o canutillales de Panicum elephantipes y otras plantas acuáticas que crecen en ambientes de flujo moderado a lento. En el período invernal, tienen buen forraje para el ganado vacuno. Durante las crecientes estos ambientes son usados en esparcimiento y en la pesca recreativa.

9 Arroyo Pirayuí, canalizado.

Este arroyo estructura buena parte del escurrimiento del predio de Santa Catalina. Debido a situaciones de desborde e inundaciones producidas durante el fenómeno de El Niño, el curso fue canalizado y rectificado en algunos sectores, para aumentar su capacidad de conducción.

Arroyo Pirayuí. Se aprecia la rectificación y canalización del curso. Con los sedimentos refulados se ha levantado artificialmente los bordes del canal, formando albardones que aún no se encuentran fijados por la vegetación. Las pendientes del canal son muy fuertes (de 40 grados, en algunos sectores) lo que produce la erosión de las márgentes, como se aprecia en el ángulo inferior izquierdo de la imagen.
Foto: E. Harvey.

2.2.2.2 Usos del paisaje en el predio de Santa Catalina.

En la figura siguiente se han clasificado los principales usos del paisaje. Los numerales de la imagen se corresponden con la siguiente referencia:

1. Ladrilleras - Pesca artesanal
2. Actividad pastoril (cría de ganado vacuno, caprino, porcino) no tecnificado
3. Chacras, cultivos a cielo abierto
4. Cultivos bajo cubierta (tendaleros)
5. Barrio Dr. Montaña
6. Barrio Esperanza
7. Viviendas precarias, asentamiento Río Paraná.
8. Barrio Pirayuí, 500 viviendas.
9. Instalaciones militares.

Usos del paisaje en el predio de Santa Catalina. Se ha mantenido la imagen de base, para mejor visualización de las unidades de paisaje comprometidas en cada tipo de uso. No se han posicionado las areneras, por tener carácter puntual.

Como ocurre en cualquier entorno modificado por el hombre, cada una de las formas/tipos de utilización del paisaje conlleva conflictos con el uso a perpetuidad de los ecosistemas, y también, conflictos entre grupos humanos que ejercen presiones opuestas en el uso de los recursos naturales.

Seguidamente, y como diagnóstico preliminar, que aporte elementos para las decisiones, se presenta un tratamiento sinóptico de los principales conflictos.

1- Ladrilleras - Pesca artesanal

Ambas actividades, si bien muy diferentes, son ejercidas por el mismo grupo de usuarios, que son, mayoritariamente, los pobladores de la ribera en el Bañado Sur de la ciudad y que también tienen una tipología semejante en el Bañado Norte de Corrientes.

Ambas actividades son percibidas por la sociedad del área central de Corrientes como "de alto riesgo para el mantenimiento de los recursos naturales" habiéndose generado numerosas polémicas. Entre tanto, la misma sociedad, es la que requiere de los insumos de estas actividades (ladrillos y pescado), sin explorar suficientemente soluciones al problema del manejo de la actividad, dejándolo totalmente en manos del ejecutivo provincial y/o municipal según el caso.

En el caso de la pesca artesanal, se han registrado más de 300 embarcaciones en la ciudad de Corrientes, con un número de 2-4 personas que alternan en la utilización de cada canoa.

Se ha establecido una normativa provincial que determina un período de veda total para la pesca desde el 10 de noviembre al 20 de diciembre de cada año, para proteger a los peces en el período de desove. Sin embargo la efectividad de esta veda es sólo parcial, debido a que gran

parte de las 17 especies de peces de interés para la pesca, tienen desove en diferente período del año. La normativa también determina la veda total para la pesca "deportiva" todos los martes y miércoles del año, y veda total para la pesca artesanal los fines de semana. Otra medida destinada a proteger el recurso pesquero radica en el tamaño de las redes que utilizan los pescadores comerciales y al tamaño de la malla, siendo que cada rombo de la red debe tener una distancia de nudo a nudo, no menor de 27cm.

Este tamaño impide que los peces que aún no han alcanzado su madurez reproductiva, caigan en las redes. Dado que cada especie de pez tiene distinto tamaño y pirámide de tallas, el tamaño adecuado de las mallas es un medio para la regulación de la presión sobre el recurso.

Un sistema de oferta muy variable en el tiempo, es manejado por el sistema social con criterios rígidos, lo que pone en peligro la conservación del recurso. Períodos extraordinariamente prolongados de aguas bajas, como el ocurrido entre 2000 y 2008, determinan mayor presión de pesca debido a la reducción marcada de las capturas, que no es atendido con una variación en el tamaño de las mallas. Por el contrario, a partir de 2000 se permitió la pesca con espinel y, en el tramo bajo del río Paraná, se encuentra en estudio la reducción del tamaño de las mallas en las redes, para mantener los volúmenes de extracción. Estas medidas son contrarias al manejo conservacionista y ponen en peligro no sólo el stock pesquero, sino también la posibilidad de reclutamiento y la pesca en las futuras generaciones.

Es aconsejable es mantener en las pesquerías redes con mallas de apertura no menor de 27 cm, lo que permite la multiplicación de los peces antes de ser capturados y la extracción de gran parte de las especies que se comercializan en esta pesquería multiespecífica, las cuales ya han alcanzado su madurez reproductiva, a la vez que efectuar un monitoreo activo de la abundancia de las capturas, para conocer el efecto de la presión de pesca sobre el recurso.

Ladrilleras.

La producción de ladrillos de barro cocido en Corrientes es muy antigua, con registros anteriores a 1870, en los mismos sitios en los que hoy se practica: Bañado Norte y Bañado Sur, aunque también existe otro centro de producción en las cercanías del arroyo Riachuelo.

Como se aprecia en la figura a continuación, el proceso es muy simple, sin empleo de tecnología en alguna de las etapas de producción, en condiciones semejantes a un siglo atrás. La unidad productiva consta de un sitio para acopio de materiales: suelo, cáscara de arroz u otro elemento orgánico para aumentar "la liga" (coherencia del material); un sitio de mezcla (generalmente llamado "cancha") de forma circular, en el que se prepara el barro, con la ayuda de una noria movida por uno o más caballos.

Vista parcial de una ladrillera en el Bañado Sur. A la izquierda se vé parcialmente la cancha. Sobre la derecha los ladrillos recién desmoldados.

Vista del secadero de una ladrillería en Bañado Sur.

De esta síntesis, puede deducirse que el/los impacto/s ambiental/es de la actividad se originan principalmente en la obtención de los insumos: leña y tierra arcillosa. En esto no ha cambiado mucho desde los comienzos de la producción de ladrillos. Lo que se ha modificado sustancialmente es el crecimiento de la actividad.

Un relevamiento efectuado por el Municipio de Corrientes (Dir. de Planeamiento) indica que unas 400 personas se dedican primariamente a esta actividad en forma permanente, existiendo más de cien unidades productivas, lo que implica un crecimiento significativo de la presión sobre los recursos, como lo indica la foto aérea de la siguiente figura.

Vista aérea de algunas unidades productivas de ladrillos. En la imagen se aprecia la utilización de materiales de la barranca y el empobrecimiento del bosque nativo por extracción de leña.

Foto: E. Harvey

En la siguiente figura se puede contextualizar el proceso de degradación del bosque nativo, al comparar la misma unidad de paisaje, que rodea a las instalaciones militares (parte superior de la foto), con un gradiente de pauperización del bosque nativo hasta llegar al límite de la barranca:

El funcionamiento de las ladrilleras tiene facetas que deben ser atendidas y corregidas, por no ser una actividad sostenible ambientalmente y por involucrar a un sector importante de población de bajos recursos.

Dos aspectos principales deben ser corregidos: a) controlar y penalizar la utilización de tierra de la barranca del Paraná, en cuenta del problema que genera esta práctica, al acelerar el proceso erosivo y la pérdida de estabilidad de terrenos que se encuentran en la parte superior de la plataforma del predio de Santa Catalina. b) frenar la utilización de las superficies leñosas (bosque, Sabana, arbustales) para extracción de madera y leña. Las imágenes presentadas dan cuenta que el tiempo de reclutamiento de las poblaciones leñosas es mucho menor que la presión extractiva que se genera sobre los bosques.

Foto aérea panorámica de las ladrilleras de Bañado Sur.

Seguramente habrá distintas opciones para atender el problema, sin perjudicar sensiblemente a las personas que viven de esta actividad. La extracción de tierra debería efectuarse en la franja comprendida entre las cotas de fluctuación del río, orientativamente: las cotas de 44 y de 51 m.s.n.m. , evitando lógicamente, hacerlo en la pared de la barranca. De esta forma, el daño que produce la extracción de sedimentos, puede ser reparado por el transporte que realiza el río durante las crecientes. Existen máquinas excavadoras que pueden realizar esta tarea a variable profundidad.

El cocido de ladrillos debería realizarse en hornos eléctricos o, eventualmente, alimentados a petróleo, debiéndose evaluar las inversiones, los costos de producción y los costos ambientales de cada alternativa.

Posiblemente estas medidas deban acompañarse de un cambio en la estructura de producción actual, caracterizada por emprendimientos individuales, y pensarlas como estructuras cooperativas, para bajar los costos de producción.

Otro tema pendiente es la solución del pasivo ambiental que ha dejado la desaparición del suelo en extensos sectores, quedando al descubierto una estructura irregular inerte, de materiales difícilmente colonizables por plantas.

Esta situación requiere de un estudio específico destinado a poner en valor los sectores degradados y que no son aptos para edificación por encontrarse en sitios alcanzables por el agua, o en área de baja estabilidad. Un trabajo de ingeniería ambiental posiblemente permita usar estos sitios para generar áreas recreativas, escenarios para espectáculos u otra utilidad que no determine ocupación permanente y riesgo para los habitantes.

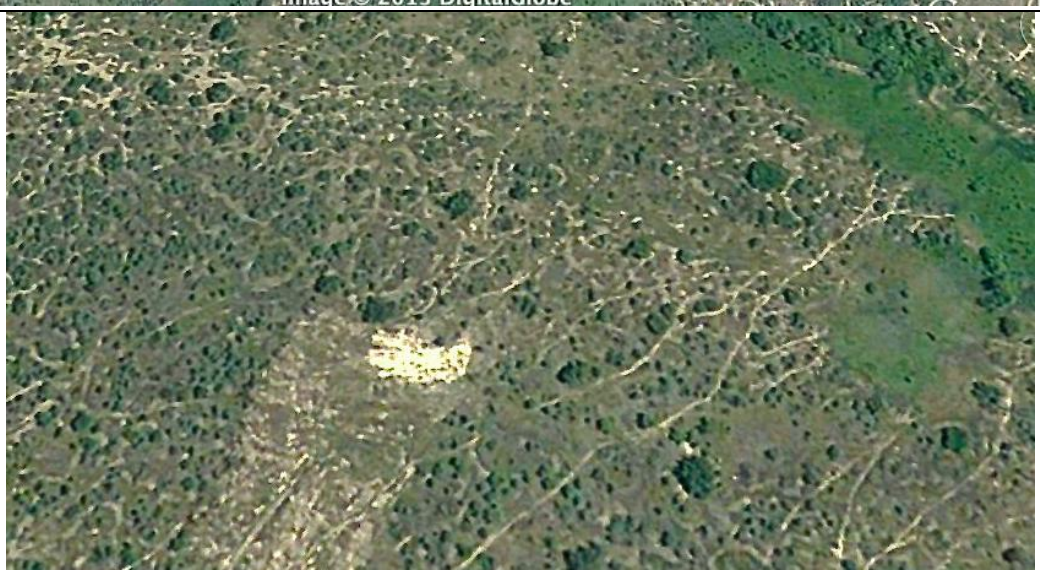
2- Actividad pastoril (cría de ganado vacuno, caprino, porcino) no tecnificado.

La actividad pastoril, entendiéndose por tal a la cria de ganado sin ningún tipo de tecnología, se realiza en Corrientes desde 1750, con limitaciones que devienen del clima subtropical (altas temperaturas de verano, fuerte actividad de endo y ecto parásitos, necesidad de utilizar hacienda de características rústicas.

Es por esto que la producción de animales para consumo en Corrientes, es factible cuando se trabaja con animales que tienen cruza con razas índicas (cebú).

Los terrenos de Santa Catalina, a su vez, no son los mejores de Corrientes para esta actividad, y, existen extensos sectores de pastizales y de bosques con problemas de erosión en manto y aun en surco.

Las imágenes, tomadas en sendos campos de Santa Catalina, muestran los surcos que produce el pisoteo de la hacienda en los caminos de acceso del ganado, luego que el suelo queda desnudo por el ramoneo de la hacienda.



En los campos utilizados para la cría de ovejas el deterioro ha sido mayor, debido a que estos animales pueden ramonear las pasturas hasta el nivel del suelo.

La erosión en estos campos ha tenido como coadyuvante al uso indebido del fuego, utilizado a fines del invierno y primavera, para favorecer el rebrote de los pastos blandos, con la llegada de las lluvias.

Campo ganadero mal manejado con fuego. Se aprecia la arbustificación con Acacia caven, que determina una pérdida de la receptividad para el ganado. Se ven algunas palmas (Acrocomia totay) y árboles remanentes de las islas de monte en la Sabana-parque.

Surge como comentario que la ganadería es una actividad recesiva en Santa Catalina, en razón de la baja capacidad de carga de los campos, lo que ha dejado huellas evidentes del deterioro que produce, al menos en la manera que se ha practicado hasta hoy.

Debería estudiarse hasta dónde es rentable esta actividad, a menos que se practique a nivel de subsistencia, en chacras de policultivos que tengan actividades de granja. En principio, debería evitarse la cría de ganado caprino por el efecto esquilmante de las pasturas naturales.

3- Chacras, cultivos a cielo abierto

En Santa Catalina no se han definido aún las políticas de ocupación y manejo del área. Las chacras se han instalado en sitios desmontados, en un período en el que no existía protección adecuada de los bosques. Los cultivos de arroz se instalaron en sitios deprimidos teniendo en cuenta solamente, que se tratara de sitios de mal drenaje, lo que determinaba menores costos de riego. No se tuvo en cuenta que se trata de suelos de baja fertilidad, naturalmente poblados por plantas de raíces fasciculadas, que luego del segundo turno de plantación hacen necesario importantes gastos en herbicidas y en fertilizantes. En consecuencia, estos emprendimientos fueron abandonados al poco tiempo, dejando un pasivo que al día de hoy no se ha recuperado.

Estos campos pueden recuperarse mediante manejo forestal, con especies nativas, utilizando técnicas apropiadas, debido a que muchas especies tienen raíces profundas, que pueden utilizar los nutrientes de toda la columna del suelo. Para esto es preciso emplear técnicas adecuadas de plantación, que permitan a las raíces ocupar sin impedimentos el perfil edáfico.

4- Cultivos bajo cubierta (tendaleros)

Los tendaleros (foto) se han instalado en los mejores terrenos de Santa Catalina, sobre suelos de Clase III o IV, luego de eliminar el monte nativo como muestra la imagen. Algunos de estos emprendimientos ocupan el suelo en forma informal, sin cuidado alguno por el ambiente. De la visita realizada se constató que no tienen ningún control de los productos fitosanitarios que utilizan (nutrientes, biocidas), ni tampoco de las prácticas de manejo del suelo. No se dispone de análisis de las aguas subterráneas que demuestren que los cultivos que allí se realizan no tienen efectos sobre la calidad del agua freática.

En cuenta de la futura urbanización de Santa Catalina, estos tendaleros debieran ubicarse en el área periurbana de Corrientes, previamente a regularizar las consecuencias producidas por esta actividad sobre el ambiente.

2.2.4. Cuadro Social del predio.

2.2.4.1. Aproximación a la Identificación de los Actores Involucrados.

Los predios de Santa Catalina no se encuentran libres de ocupantes. Como ha sido analizado, algunos de estos ocupantes afectan grandes porciones de suelo, y han encarado acciones judiciales tendientes a regularizar la tenencia de estas tierras. Muchos cuentan con personal a cargo, simples encargados o custodios responsables de sostener la ocupación, y en algunos casos, de tomar a cargo el desarrollo de tareas productivas (actividades agropecuarias, cultivos, fabricación de ladrillos).

Asimismo, existe el caso de ocupantes que arriendan sectores del predio, y se puede continuar el recorrido identificando constelaciones de actores, que con diferentes derechos e intereses despliegan prácticas sociales relacionadas con este predio.

A los fines de este informe se entiende que un actor es un Individuo, grupo, organización o institución que actúa en representación de sus intereses con el propósito de realizarlos. Los actores se inscriben como partes de un sistema de relaciones e interacciones sociales dentro del cual ocupan una determinada posición, desarrollan una percepción particular de la realidad, y cuentan con un capacidad de intervención limitada que administran en función de la realización de sus objetivos de acuerdo con la cantidad de poder con que cuentan o que pueden acumular como producto de sus acuerdos con los otros. Se puede considerar, que en general, tienen una agenda clara de sus intereses en relación con el proceso, el problema o la iniciativa que se proponen procesar y están dispuestos a movilizar sus recursos en función del logro de los intereses presentes en su agenda.

Desde esta perspectiva, donde el ejercicio de derechos reales sobre el predio de Santa Catalina presenta como un conflicto, donde la posición del Municipio presenta vulnerabilidades, la realización de un mapa de actores pasa a ser una dimensión fundamental.

Entre los actores identificados puede afirmarse que, en términos generales, no existen actores de peso que confronten de manera significativa con el objetivo y propuesta del proyecto.

2.2.3.2 Actores Institucionales

La Municipalidad de Corrientes, en sus distintas secretarias, sub secretarias, direcciones y programas interviene sobre este territorio en forma explícita, como consecuencia del ejercicio del poder público en ese lugar. Entre otras dimensiones, tiene a su cargo la implementación de políticas sociales que lo vinculan tanto los actuales ocupantes del predio como con el resto de la población de la ciudad. Desde esta perspectiva, se puede destacar el papel de la Secretaria de Desarrollo humano y Economía Social que viene generando vínculos y negociaciones con varios de los ocupantes actuales del predio y recibiendo demandas de organizaciones sociales y vecinos en general respecto de distintas necesidades habitacionales.

Por otra parte, la Subsecretaria de Tierra y Hábitat dependiente de la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos contempla entre sus objetivos la implementación y diseño de “políticas de tierras que faciliten la provisión de terrenos aptos para el desarrollo de programas sociales, de mejoramiento del hábitat y equipamiento social”, a la vez se encarga de “elaborar y entender en la gestión integral de programas sociales de acuerdo con los requerimientos de las áreas y poblaciones en situaciones de vulnerabilidad”, y de “promover la obtención e inversión de recursos para la provisión de tierras aptas para la ejecución de programas habitacionales y equipamiento social”. Esta subsecretaria tiene varios programas destinados a la atención de demandas y necesidades habitacionales de los asentamientos existentes.

Asimismo, la Secretaria de Economía y Hacienda, desde la dirección de Desarrollo Económico ha creado3 el programa de Agricultura Periurbana con el objetivo de brindar asistencia técnica, financiera y capacitación a familias productoras de la zona urbana y periurbana de capital.

Otras de las áreas, potencialmente involucradas son: Dirección General de Comisiones Vecinales; Dirección de Organizaciones No Gubernamentales; Dirección General de Presupuesto Participativo, todas ellas con vínculos con la comunidad y determinados grupos sociales que ocasionalmente pueden operar en el territorio. Se destaca la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, desde donde se encuadra institucionalmente la planificación.

El Ejecutivo Provincial controla la empresa Aguas de Corrientes S.A y a la Dirección Provincial de Energía, por lo que regula la provisión de dichos servicios y la aprobación de las factibilidades técnicas.

El Instituto Provincial de Vivienda de Corrientes (INVICO) es el organismo sobre el que recae la urbanización de la sesión del sector de Santa Catalina que fue transferido por el intendente Municipal para que sea destinado al programa de "Restauración Histórica".

La Defensoría del Pueblo de la provincia de Corrientes actuó como intermediario en distintos conflictos y demandas respecto a la provisión de servicios públicos, vivienda y demás asuntos sociales.

La Comisión Nacional de Tierra y Hábitat Padre Mujica (dependiente del Gabinete de Ministros de Presidencia de la Nación) desde el conflicto planteado en la ocupación de las tierras del Pirayuí ha sido delegada por un mandato de la Presidencia de la Nación para trabajar sobre las ocupaciones de tierras en la ciudad de Corrientes. Esta comisión ha mantenido reuniones con el cuerpo de delegados de los asentamientos e intercedió en las negociaciones con los organismos públicos y privados involucrados.

La Justicia Provincial Correntina, intervino con distintitos criterios frente a la ocupación de distintos espacios urbanos en algunos casos ordenando el desalojo, y frente a otros ha ordenado la asistencia a los asentados, haciendo lugar al pedido del instituto de la defensoría de pobres y ausentes. (Juzgado en lo Civil y Comercial Nº 8; Juzgado en lo Correccional Nº1).

La Justicia Federal, tiene en sus juzgados causas respecto a la investigación de la desaparición forzosa de personas durante la última dictadura cívico-militar, y pesa sobre el predio de Santa Catalina una medida cautelar (hoy parcial) para que no se construya en esas tierras ni se realice ninguna modificación sustancial del predio con el fin de conservar pruebas y resguardar el predio donde se presume pudiera haber enterramientos clandestinos. En este sentido, ha actuado ordenando desalojos y medidas de protección. La medida cautelar se ha levantado sobre los sectores del predio ya rastrillados, entre los que se encuentra el destinado al conjunto de viviendas del programa Procrear. En este marco el Gobierno Nacional ha tenido intervenciones sobre este proyecto, a través de la Agencia de Bienes del Estado (ABE), del

[3] En articulación con INTA y el Ministerio de Agricultura de la Nación.

programa PROCREAR, de la Secretaría de Industria (parque industrial) y de la Subsecretaria de Planificación Territorial, que ha encomendado la realización de estos trabajos

2.2.4.3. Sociedad Civil

Puede identificarse un conjunto de actores representativos de la sociedad civil, que directa o indirectamente se involucran o guardan relación con el proyecto de Santa Catalina.

El Movimiento Sindical Solidaridad, conformado por cerca de 30 gremios, ha manifestado su interés por la construcción de barrios sindicales en Santa Catalina.

Barrios Unidos Corrientes es un movimiento social que desarrolla trabajo comunitario en 40 barrios de la capital y 10 ciudades del interior; comedores y copeos comunitarios, apoyo escolar, alfabetización, huertas, etc. Han planteado la necesidad de vivienda y acceso a la tierra en numerosas ocasiones. Han participado del Foro por el Derecho a la Tierra y a la Vivienda Social Digna y se han movilizado en múltiples ocasiones. A nivel nacional están alineados con la corriente “la Colectiva”.

Foro por el Derecho a la Tierra y a la Vivienda Social Digna, se ha constituido como núcleo de varias organizaciones y sectores en la discusión de las políticas habitacionales. Ha sido convocado por distintas organizaciones sociales como Movimiento Barrios Unidos, trabajadores del INVICO y delegados de ATE y la Comisión Provincial de Derechos Humanos entre otros. El Foro propone la creación de una mesa de diálogo para el abordaje de los conflictos planteados por los asentamientos y al acceso del suelo urbano en general. En el discurso del foro es ubicado de manera central el rol del INVICO en las propuestas de soluciones pre visualizadas.

Mujeres Correntinas Sin Techo, constituidas como asociación civil han realizado múltiples reclamos, poniendo en el centro del mismo el acceso a tierras urbanas.

Comisión Provincial de Derechos Humanos, constituye la agrupación de derechos humanos más significativa de la provincia, su actividad se ha centrado en la “lucha por la verdad y la justicia” de los hechos acaecidos en el marco del terrorismo de estado, y ha tenido fuerte participación en el pronunciamiento respecto a temas de derechos humanos durante la democracia. Ha participado del Foro por el Derecho a la Tierra y a la Vivienda Social Digna. Es querellante en la causa que involucra a los predios en cuestión y se encuentran trabajando en la investigación de la localización de fosas comunes.

Existen en varios de los asentamientos de la ciudad de Corrientes un Cuerpo de Delegados, sobre todo de los asentamientos de Bº Pirayuí, Montaña y Quintana, surgidos como necesidad de las familias que ocupan terrenos sobre todo en la representación en distintas negociaciones con los diferentes organismos. Estas organizaciones han sostenido distintos plenarios para discutir temas referidos a la situación habitacional como estrategia de articulación entre los mismos. En su momento impulsaron la propuesta del pago al Estado de los terrenos a valores fiscales con el aporte de cada familia, como una alternativa para financiar la expropiación.

Frente al conflicto manifestado en los predios del Pirayuí, también se hizo presente entre otros movimientos sociales de alcance nacional el Movimiento Independiente de Jubilados y Desocupados (Mijd), coordinado por Raúl Castells.

Existe una Asociación de Ladrilleros en la Ciudad de Corrientes que trabaja sobre todo en la zona norte de la localidad, que ejercen influencia sobre grupos de ladrilleros de otras zonas. Entre los objetivos de la misma se menciona "fortalecer y consolidar el accionar comunitario de sus socios, apoyar la mejora de la producción, aumentar la comercialización, mediante asistencia médica, financiera y adquisición conjunta de insumos necesarios para dicha actividad". La asociación tiene un bajo nivel de consolidación.

Puede identificarse en torno a este proyecto, a un conjunto de sectores empresarios que manifiestan cierta expectativa respecto de lo que se pueda hacer en Santa Catalina, como se ha mencionado en el apartado de Estructura Económica. Entre las principales constructoras puede mencionarse entre otros a Arca, Gec, Acifa, Ginsa y Az. Entre los Desarrolladores De Fideicomisos Inmobiliarios Y Construcción De Edificios a: Norcon, Braillard Poccard, Schiavi y Bury-Mayer, entre otros. Respecto de las inmobiliarias puede mencionarse a Horacio Ognio, Seoane Riera y Corrientes Propiedades.

En primer lugar se menciona al sector inmobiliario, fragmentado en una serie de agencias y martilleros interesados en comercializar parcelas. También se destaca el papel del sector de la construcción, desde el interés de desarrolladores inmobiliarios dispuestos a sumarse a la producción de nuevas urbanizaciones, hasta los que ven estos emprendimientos como una competencia respecto del suelo existente actualmente en el mercado.

Según la información recabada al analizar el sector no debe descartarse la posibilidad de encontrar operadores inmobiliarios involucrados en procesos de ocupación informal de terrenos privados.

Corresponde un interés espacial a las empresas constructoras de obra viales, redes, y otras infraestructuras, constructoras de viviendas y de edificios de departamentos, las empresas prestadoras de servicios urbanos, como las de transporte colectivo que ve en este proyecto la posibilidad de ampliar sus recorridos. El sector bancario, y su capacidad de contribuir al financiamiento de proyectos de diferente escala, y los agentes de colocaciones de títulos, bonos y otros instrumentos a los que puede apelar el desarrollo de la operación.

Por último, puede mencionarse a todos los interesados en comprar suelo, para localizar una empresa, una comercio o su vivienda, mercado al que también se dirigen los propietarios de suelo disponible, en especial los propietarios de grandes fracciones inscriptas dentro del área consolidada.

2.2.4.4. Caracterización de las Ocupaciones Predio Santa Catalina.

Existen en el predio dos asentamientos urbanos donde el nivel de consolidación es bajo y se presume que también es baja la densidad de población. Estos asentamientos, tienden a conformarse como núcleos urbanos y representan los intereses de un colectivo que se expresa como un barrio.

Existen también otras formas de ocupación, con distintos niveles de seguridad jurídica, que son producto del posicionamiento de una actividad especulativa montada sobre algunas inconsistencias del Estado en la administración de sus propiedades. Como ya fue mencionado, sobre una estructura de territorios alambrados, pueden diferenciarse establecimientos rurales (chacras) en producción, grandes espacios a cargo de un cuidador, grupos de viviendas que comparten una misma ocupación, y pequeños predios ocupados con una vivienda. Se encuentran también perímetros cercados, subarrendados a productores rurales, y áreas vacantes donde el estado tiene dificultad para garantizar el ejercicio d la propiedad. La conformación de este mapa de actores guarda en este caso relación con el estado de las actuaciones judiciales que se describe en el capítulo precedente. (Ver en la hoja que sigue el mapa: ocupaciones en el predio)

Desde la ex vía, por calle Maipú hacia la calle Alcorta y por esta en sentido Norte hasta la intersección con la calle Conte, se observaron distintas ocupaciones con uso predominantemente productivo agropecuario.

Se destacan entre ellas varios emprendimientos de producción hortícola bajo cubierta, y un tambero, siendo principalmente la mano de obra para dicho trabajo aportada por los miembros de la misma familia. La actividad económica de las familias se ve complementada con la cría de otros animales además de la venta ocasional de fuerza de trabajo de algunos de los miembros del hogar.

Son 17 las ocupaciones contabilizadas en las que se diferencian: 14 unidades utilizadas para habitación de las cuales 11 poseen en el mismo predio sectores destinados a la producción agropecuaria, 2 construcciones corresponderían al uso y explotación del cartódromo y 1 funciona como corral para animales de un vecino del vecino Bº Montaña.

Las familias asentadas tienen en promedio 5 miembros por hogar y el 39% de la población total son menores de 18 años. Entre los ocupantes, existen dos arrendatarios quienes alquilan al Sr Daniel Ozuna, hijo de Antolín Ozuna (fallecido) titular de la mensura 20269U y casado con una de las hijas de Alejo Gutiérrez (fallecido) titular de la mensura 14.210U.

Asentamiento sobre calle Alcorta

Sobre la calle Alcorta, desde la calle Conte hasta la intersección con las ex vías, se observan 21 construcciones predominantemente de uso residencial. A la vez se verifica al menos 10 lotes informales, “reservados y cuidados” para ocupantes todavía no instalados, algunos de ellos alambrados.

Los primeros asentados del sector lo hicieron durante el 2012, siendo apenas unas pocas casillas. El mayor crecimiento del asentamiento hasta el momento, se dio durante enero y febrero de 2013. Se encuentra en plena expansión y ha tenido nuevos ocupantes en las últimas semanas, varios de los ocupantes han venido desde el asentamiento de Piraya.

Ocupaciones en el predio.

Fuente: Elaboración propia.

Ocupaciones Rurales Av. Maipú y Calle Alcorta.

Fuente: Elaboración propia.

En las imágenes se observa el mismo sitio, que en el transcurso de 3 semanas contara con una apertura informal de calle y nuevas ocupaciones.

En el discurso de varios de los entrevistados aparece en la dinámica de asignación de lotes la figura de una “delegada” quien autorizó y coordinó la ocupación individual: Nélida Toledo. No obstante, ninguno de los entrevistados pudo explicitar el mecanismo para la designación de representantes ni funciones específicas respecto al rol del delegado, como tampoco definir los

sujetos que la delegación representaría. Según la referente, se trataría de una “representación informal autodeterminada”.

Ocupaciones en el predio

Fuente: Elaboración propia.

En las imágenes, se observa la ubicación de las viviendas; una de las casillas, que representa la precariedad predominante en las construcciones; y los distintos lotes informales, con el terreno limpiado y reservados para la futura ocupación.

Los asentados en el lugar, en su mayoría son familias jóvenes provenientes de otros sectores de la ciudad, conformados en promedio por más de 4 miembros en cada hogar. El 55% de la población asentada son niños y adolescentes hasta 18 años.

Ocupaciones en el predio.

Cartódromo

Se trataría de al menos 2 construcciones que completan la pista de tierra demarcada con gomas del circuito para el desarrollo de competencias y prácticas de motociclismo, y karting. Son aproximadamente hectáreas las que se ocupa con estos fines.

Ocupaciones en el predio.	
Fuente: Elaboración propia.	

No se ha podido tener acceso a los encargados ni ocupantes del mismo, pero según el testimonio de algunos vecinos sería Ramón Negrao Olmedo quien administra y usufructúa del predio.

Camino a Barrio Esperanza

Son alrededor de 20 construcciones las que constituyen esta ocupación. Los usos de la tierra son de carácter predominantemente productivo rural. Se tiene la totalidad de los estudios familiares realizados en la zona por parte de las licenciadas Verónica Fleita y María Bar, pertenecientes a la Municipalidad de Corrientes y a la Comisión Provincial de Derechos Humanos respectivamente, quienes se hallan en la etapa de procesamiento de datos, conclusiones y correspondientes recomendaciones.
Básicamente se pueden distinguir alrededor de 20 grupos habitacionales, 3 ladrilleras, tendales de cultivo y viviendas. También se observan algunos galpones donde reparan heladeras, y se mantienen actividades comerciales y de servicios.

Se destaca la ocupación antigua por parte de tres pobladores: González, Solís e Insaurralde. En especial los dos primeros han distribuido la tierra que ocupaban entre sus familiares.

Ocupaciones en el predio.

Fuente: Elaboración propia.

Predio destinado a la urbanización de ProCreAr

En el predio destinado a la ejecución del Procrear se observan 4 ocupaciones con usos habitacionales y productivos de tipo rural, existiendo entre las ocupaciones variedad en cuanto a la consolidación de la vivienda y la infraestructura productiva. Se destaca un grupo conformado por dos familias, que dispone de buenas condiciones para la producción y posterior comercialización, un mayor nivel educativo entre los miembros de las familias y condiciones relativamente apropiadas para la habitabilidad. Uno de estos ocupantes tiene residencia permanente fuera del predio, poseyendo solo una casilla para cuidado en el mismo. Han recibido aportes y/o asistencia técnica del Programa Agricultura Periurbana.

Ocupaciones en predio destinado a Procrear.

Fuente: Elaboración propia.

Ocupaciones en predio destinado a Procrear.

Fuente: Elaboración propia.

El otro grupo conformado por las restantes dos familias posee niveles de pobreza considerable. En ambos caso desarrollan tareas de granja y/o huerta, a menor escala que el primer grupo.

Ocupaciones en predio destinado a Procrear.

Fuente: Elaboración propia.

Las ocupaciones más antiguas se produjeron hace aproximadamente 8 años y han contado según el testimonio de los ocupantes con algún tipo de permiso precario de personal del ejército. La Municipalidad ha negociado con dichos ocupantes las relocalización de las familias a fin de liberar el predio para poder iniciar la construcción del conjunto de viviendas Procrear.

2.2.4.5. Entrevistas cualitativas en torno a la idea de un Buen Barrio.

Como parte del proyecto, se realizó un estudio sobre qué considera la población de la ciudad de Corrientes respecto de lo que es un *Buen Barrio.* Para esto se realizaron una serie de entrevistas en profundidad. Los entrevistados fueron seleccionados en función de su capacidad para expresar el imaginario de la población, desde la perspectiva del “sentido común” en “adultos jóvenes” (29/43 años) que viven en la ciudad de Corrientes. Los entrevistados no poseen

vivienda propia y han estado vinculados en sus trayectorias recientes a la búsqueda de alquileres y alternativas para la resolución de sus necesidades respecto a la vivienda.

Se trato de "entrevistas no estructuradas" que arrojaron algunos elementos que se ordenan entorno de diferentes tópicos, que expresan las ideas interiorizadas a modo de representaciones sociales[4] que puedan dar cuenta de la experiencia de los entrevistados respecto a su relación con la ciudad y los espacios barriales.

Si bien la metodología permite obtener información cualitativa que de otro modo sería inaccesible, debe destacarse que ha sido desarrollada sobre un universo muy pequeño que no se pretende presentar como representativo de la opinión general de una sociedad.

- Los barrios

El barrio aparece en el discurso de los entrevistados, de manera inmediata en términos de aglomeración de casas, que definirían las características del barrio: "hay lindas casas, (…) es un buen barrio". No obstante, a la repregunta que obliga a una reflexión posterior, se figuran espacios públicos de manera determinante de la calidad del mismo: "Está lleno de árboles, es tranquilo se puede caminar por el barrio (…) las veredas son bastante cómodas para eso…".

- Barrio e Identidad

Frente a la pregunta ¿Dónde vive? Los barrios no aparecen inmediatamente como referencia espontanea de ubicación de domicilio, para lo cual se realiza en todas las entrevistas la ubicación con referencia a avenidas, centros comerciales o instituciones. Uno de los entrevistados no conoce el nombre del barrio, mientras que el resto, siempre a la repregunta de ¿en qué barrio? Responden dubitativamente. No confieren en los entrevistados, aspectos identitarios propios, como así tampoco aparece como elemento de identificación subjetiva y colectiva. Los límites son difusos y no dotan significativamente, en términos generales, de atributos a los de un lado y otro de los mismos.

Si aparece en determinados momentos de la entrevista como otorgador de identidades ajenas, como elementos de diferenciación respecto al entrevistado (como individuo) "Él es del centro…"; "del Camba Cuá"; "…son de las mil" En cada caso con significaciones disimiles en cuanto a la valoración subjetiva de las distintas pertenencias barriales.

Camba Cuá, Yapeyú, Las Tejas y La cruz son referenciados como "buenos" "lindos" y "de calidad" estableciéndose como *barrios aspiracionales*, atribuyéndoles distintos valores que serán descriptos luego.

Negativamente, son referidos en las distintas entrevistas: "Las mil", "Chicheros", "Pirayuí", "Quintana", "Paloma de la Paz", con atributos como "inseguros", "lejos" o simplemente "feos".

[4] "Las representaciones sociales no son sólo productos mentales, sino que son construcciones simbólicas que se crean y recrean en el curso de las interacciones sociales. Aquí radica el carácter dinámico de las representaciones. Se definen como maneras específicas de entender y comunicar la realidad y determinan las relaciones entre sujetos, a la vez que son determinadas por éstos a través de sus interacciones" (Rizo, 2006)

Dichos barrios (aspiracionales y no) constituyen casi el universo de los barrios conocidos por los entrevistados.

- El lugar del Estado

En el discurso de los entrevistados aparece fuertemente el Estado como "realizador de viviendas", de hecho en todas las entrevistas se lo menciona espontáneamente. Además, en varios casos el acceso a la vivienda y a la tierra de familiares (padres y tíos de los entrevistados sobre todo) es realizado a través de la intervención estatal. El acceso a la vivienda "del Estado" es visto también como una posibilidad, con la salvedad que manifiesta muy claramente uno de los entrevistados: "…Es más fácil comprar una llave, a que te salga la vivienda…""Vos te inscribís en el INVICO y son años". En líneas generales, con distintas características se mencionan en distintos relatos por un lado la existencia de las viviendas construidas a partir de políticas sociales y por otro, la dificultad (al menos actual) para acceder a ellas por medio de la regulación estatal,[5] pero como posibilidad más cercana a los entrevistados, la compra de una de estas viviendas a algunos de los beneficiarios originales.

Se identifica también de manera importante el rol que ha tenido el Estado en la construcción de barrios, incluso en aquellos que son valorados por los entrevistados. "El Yapeyu, por ejemplo es distinto, fue un barrio de viviendas (…) y no sé, esta bueno, tiene mucho verde y la gente le puso onda también, lo cuidan" " Las casas eran parecidas eran del gobierno…".

- Atributos Valorativos de los Barrios

El valor atribuido a los barrios es identificado por los entrevistados en proceso de reflexión un poco más articulada y armada como argumentación a las imágenes, de los barrios planteados como aspiracionales o deseables.

Principalmente estos aspectos que confieren valor son:

- cercanía al centro;
- espacios verdes y calidad ambiental,
- limpieza y orden,
- equipamientos varios
- densidad baja (1 lote y 1 vivienda),
- "tranquilidad"

Un elemento notorio que aparece en la construcción de "valor" de uno de los barrio justamente es la "historia" o cierto relato histórico que lo construye como barrio y le otorga identidad al mismo "El Camba Cuá, me parece, es históricamente y estéticamente lindo, tiene mucha historia (…) Si bien antes era el barrio de los negros hoy quedo hiper-céntrico, no sé,

[5] Se mencionan múltiples obstáculos: demoras y tiempos laxos ("tenés que estar años anotado y nada…");adjudicaciones arbitrarias, (" no.. algún acomodo hay que tener adentro") criterios de selección ("tenes que tener un hijo discapacitado… para que salga mas rápido pero ni así") etc. Independientemente de la exactitud de dichas aseveraciones, estas representaciones, operan desalentando la inscripción de los mismos como posibles beneficiarios de la acción estatal.

tiene historia…". Este "valor identitario", es reconocido aun como dato histórico y contrastado por el reconocimiento de un devenir distinto al fundacional. El reconocimiento, del entrevistado de la segregación social como característica citadina, es llamativa, donde la característica "negro" se contrapone (en la conjunción "pero") a la posibilidad de habitar el centro.

En varias entrevistas "Estar Cerca" aparece de manera reiterada. El "Cerca" o "Lejos" está referida a espacios y lugares, de valor para los entrevistados sobre todo en cuanto a usos de comercio, socialización, educación y a otros espacios de valor simbólico, que confieren "status". Estos últimos se constituyen en un capital independientemente del uso. En este sentido uno de los entrevistados valoriza de manera muy significativa el barrio Camba Cuá: "Esta cerca del centro y de la costanera, hay casas muy lindas (…) ahora es medio caro vivir ahí (…) es un barrio tradicional, o sea, no [es] de los barrios del Estado (…)" "el centro lo evito, no me gusta para nada es un quilombo estacionar y no se puede andar…". Refiriéndose a la costanera "si voy muy de vez en cuando, la verdad, antes andaba más por ahí…".

Algunos de estos espacios identificados en cuanto a valor que confiere "estar cerca" han sido la avenida 3 de Abril; el Parque Mitre, el Parque Camba Cúa, "la Costanera vieja", "el Centro".

Asimismo, "el Cerca" es atribuido como un atributo positivo, pero al mismo tiempo es relativizado. "Yo vivo por la Medrano, o sea, sí es lejos pero tengo varios colectivos (...) vos bajas del puente y seguís por la 3 de Abril (...) o sea después Independencia y ahí estas (…) Es re lejos si lo ves en el mapa pero es re fácil llegar y tenes muchos colectivos" (Alejandro). "Yo vivía lejos, va, es lejos… pero… hay gente que vive más lejos… Molina Punta por ejemplo es como la ruta prácticamente… en corrientes la mayoría trabaja en el centro, en la provincia y si no trabajas vas o pasas igual…" (Virginia).

Por otro lado se relativiza en cuanto valor en oposición a "tranquilidad": "El Yapeyu sin ser centro, esta estratégicamente ubicado, está bien ubicado, mantiene tranquilidad" Este atributo es referenciado en términos de "poca circulación de vehículos", vinculo y proximidad con los vecinos, y cierta limitación del espacio público como espacio de transito para los no conocidos ("… los que te encontras en la calle los conoces, son del barrio…").

"Lo Verde" como aspecto que valoriza el entorno es mencionado recurrentemente. Se lo identifica principalmente como arboles en las calles y veredas, con funciones de sombra y "embellecimiento". "Arboles (…) muchos árboles no, hay grandes construcciones de edificios y esas cosas ... eso me gusta, que haya verde" "las callecitas y los árboles… me encanta caminar por ahí" en las entrevistas las primeras referencias a ello se hacen identificando dichos espacios principalmente en las veredas y calles como malla de interconexión de los distintos espacios privados.

Los espacios Públicos, como plazas y parques aparecen mucho más ligado a su funcionalidad como oportunidades recreativas a la vez que como valorización del entorno. "ahí cerca tenes el parque Camba Cuá esta bueno para pasear, los chicos tienen espacio para jugar y hay vario juegos".

"Limpios" Independientemente del servicio de recolección de basura que puede ser similar en otros sectores de la ciudad, se resalta como característica de los barrios considerados por los

entrevistados. " y que se yo… son limpios (…) no sé, son ordenados, no tienen basura pero tampoco tienen, así como…, espacios invadidos… ósea son limpios por que no tienen basura pero en la calle no vas a encontrar tampoco nada de otros, ni garajes ni construcciones de ese tipo". (…) "vos te das cuenta... los vecinos limpian sus frentes, que se yo, los arreglan, cada uno tiene sus jardines cuidados…".

La limpieza como ausencia de basura y provisión de servicios de recolección y barrido (mencionada por todos como necesaria) es vinculada también a otro aspecto sustantivo en la percepción del espacio público en términos de cierto respeto de los vecinos ("otros") respecto a los espacios comunes. Se valora como aporte "privado" a la ciudad el cuidado que los vecinos hacen de su propio frente y jardín.

Unidad y diversidad: Aparece también como tensión disyuntiva, la imagen que compone el encadenamiento de las viviendas refiriéndose en términos negativos a la similitud en el aspecto de las viviendas ("son todas casitas iguales") y la diferenciación de las mismas ("no tienen nada que ver una con otra (…) son medio sancocho").

Y en términos positivos se refuerza los mismos aspectos inter relacionados "No es un sancocho donde hay montón de construcciones, que sé yo, cada uno hizo 'lo nuevo' distinto[6] pero… quedo así, como un estilo del barrio". Los rasgos distintivos de cada vivienda son interpretados como positivos en términos de "estilos" ligados a valoraciones estéticas relacionadas seguramente a pertenencias a distintos sectores sociales, el mismo entrevistado, en otro momento de la entrevista, refiriéndose al Camba Cuá menciona: "son todas construcciones distintas, es lindo el barrio… claro, hay plata ahí".

- Equipamiento y servicios

Los equipamientos y servicios urbanos en términos de valorización de los barrios aparecen tienen una gran incidencia. "arboladas, plazas y parques" servicios de transporte, recolección de residuos, cajeros automáticos y la presencia de instituciones educativas sociales y recreativas.

Dichos equipamientos identificados en los "barrios deseables" por los entrevistados, configurarían en articulación con los usos y equipamientos comerciales un elemento importante desde la perspectiva de los entrevistados. Se vislumbra de manera importante en el testimonio de uno de los mismos refiriéndose a dos conceptos "independencia" y "aislamiento": "Yo pretendería no estar aislado… y no tener que ir al centro por cualquier cosa... que se yo… como en Buenos Aires que haya una cierta infraestructura… que pueda ser el barrio independiente en cierta medida, que pueda comprar algunas cosas, que pueda quedarme a pasear por el barrio, o que pueda… no sé, tener los alternativas para los chicos en el barrio… o sea que tenga independencia el barrio… pero que si quiero ir al centro también pueda ir… y sea fácil… tener alternativas, por eso digo que no aislado".

Respecto a la conexión del barrio con la ciudad, incluso en los entrevistados que poseen automóvil, es fuertemente referido el transporte público como factor determinante en la

[6] Se hace referencia a Mejoras y ampliaciones

valoración del sector. “Si, no es cerca del centro… pero hay muchísimos colectivos” En este sentido la autonomía deseable del barrio es relativizada por los mismos entrevistados, en cuanto a la posibilidad de movilizarse por medios de transporte público hacia distintos tipos de equipamientos. “tres.. ¡no! ¡Cuatro! Cuatros líneas tengo. Y Van al centro… podes moverte… vos y los chicos”.

Otro de los elementos que aparece respecto a los equipamientos, en este caso ausentes incluso en los barrios que se ubican en el campo aspiracional de los entrevistados son los espacios culturales, recreativos y deportivos. “Bueno, actividades culturales en los barrios jamás hay… siempre tenes que ir al centro un cine un centro cultural nada hay. No hay muchos clubes nada en realidad tampoco para el deporte de los chicos... va, ni de los grandes tampoco… en los barrios te digo”.

- Densidad

Los ideales de barrios que expresan los entrevistados, son referidos sobre todo a casas bajas unifamiliares como primera representación de barrio “con jardines y patios”; donde es fuertemente asociada a la ausencia de grandes edificios, la idea de “tranquilidad” derivada de pocos vecinos, donde es posible conocerlos a todos, y espacios para vida interna del barrio; “No, lo que no buscaría es un montón de monoblock encimados… me parece muy hacinado. La gente necesita más espacio, mínimo: un patio… o por lo menos mucho espacio verde al rededor…”. “…que no sea una maraña... de ventanas, columnas, puertas y casas por todos lados que todo tenga su lugar y que haya espacio para cada cosa”

Si bien entre los barrios que varios expresan como deseables existen grandes condominios y a la vez evalúan como positivo vivir en uno de ellos, no obstante es recurrente a la idea de barrio: la vivienda unifamiliar. Aun cuando la vivienda colectiva es planteada como posibilidad, es destacada por los entrevistados la necesidad de la definición de “espacios para cada uno”. A la vez que se plantea como compensación a la ausencia de patio y /otros espacios la existencia de espacios colectivos de calidad.

2.4.5. Qué es un buen barrio?

Sobre la base de los elementos analizados, ha sido eleborado un conjunto de criterios, o pautas de proyecto, que surgen de la discución del equipo de proyecto entorno de lo que se puede considerar como un buen barrio:

- **Medio ambiente**

La urbanización de un buen barrio mantiene una relación armónica con el ambiente, existiendo un paisaje con el que se pueda interactuar (parques, costaneras, lagunas, etc.), habiendo árboles, pájaros y áreas verdes (jardines, patios o terrazas). Es importante la existencia de recorridos agradables donde se pueda pasear, hacer actividad física, y que haya una variedad de lugares donde estar.
Calidad

El barrio se encuentra limpio, cuidado y bien iluminado. Los espacios públicos gozan de buena calidad, están bien mantenidos, y no son víctimas de vandalismo. Estos espacios están contemplados para no inundarse ni sufrir otras vulnerabilidades importantes. Tampoco estos espacios acumulan basura, como así tampoco existe exceso de ruido, humos, olores, ni otras formas de contaminación.

- **Austeridad.**

Cuida y valora lo que ha conseguido, cuida, protege, mantiene, recicla, actualiza. Administra responsablemente los recursos de que dispone y no favorece el despilfarro de agua, energía, suelo, mobiliario o de otros bienes valiosos que son dificiles de reponer.

- **Escala**

Puede considerarse que un barrio queda conformado por un conjunto de entre 350 y 500 viviendas (que es el área de influencia de una escuela) y no es conveniente que los edificios de propiedad horizontal conformen condominios de más de 35 unidades (cuanto más chico, mejor). En muchos casos, la denominación o identidad de un barrio abarca espacios mucho más amplios, pero en estos casos suelen diferenciarse en su interior sectores, piezas urbanas o identidades de menor dimensión.

- **Trazado**

El trazado de un buen barrio es generoso (respecto del ancho de calles y veredas) y la circulación fluida y controlada, evitando situaciones de riesgo y excesos de velocidad. Las calles se encuentran bien señalizadas y las reglas de tránsito minimizan el riesgo de accidentes.

- **Tenencia**

Los propietarios cuentan con títulos sanos que les permiten ejercer derechos reales sobre la propiedad, y que los que no son propietarios cuentan con formas de tenencia segura. Además existen mecanismos (contractuales, crediticios) que facilitan las posibilidades de permanecer como habitante de ese barrio.

- **Movilidad**

En un buen barrio se cuida a los niños, se protege al peatón, y se garantiza la circulación con diferentes medios de transporte (automóvil, bicicleta, motocicleta, etc.). Asimismo, es fácil estacionar y el transporte público es accesible, frecuente y económico.

- **Constructibilidad**

Distintas densidades de construcción se combinan con diferentes tipologías de vivienda (en un contexto eficiente). Los lotes poseen las medidas adecuadas para permitir el crecimiento hacia los fondos o en altura y además contemplan la apertura de locales o talleres sobre sus frentes. Garantiza el resguardo de un 30% de suelo absorbente y si bien puede desarrollar diferntes densidades, en el caso de edificación en altura la constructibilidad nunca debe superar 4 veces la superficie del lote.

- **Infraestructuras**

La provisión de infraestructuras es eficiente y fácil de mantener (en término de costos). Estos barrios cuentan con infraestructuras y servicios públicos de cierta complejidad y calidad como escuelas y hospitales. Las escuelas deben ser confortables. En la escuela se desarrollan otras actividades (recreativas, deportivas, sociales, capacitación) que contribuyen a la integración del vecindario (anonimato vs comunidad).

- **Complejidad**

También la oferta de bienes y servicios es variada (y de complejidad) con pequeños comercios, oficinas y talleres. Es deseable que en un buen barrio los edificios en altura habiliten los usos comerciales en las plantas bajas, y afecten los fondos o las terrazas como aéreas verdes de uso comunitario.

- **Desarrollo económico**

En un buen barrio existe la posibilidad de encontrar empleo y la oportunidad de generar emprendimientos que amplían la complejidad de la oferta de bienes y servicios. Los vecinos tienden a ser diversos (en relación a la edad, origen social, cultural, etc.) y se facilitan las posibilidades de intercambio social. Estos barrios son permeables al cambio y a la innovación (tecnológica, cultural) y aceptan la diversidad de costumbres.

- **Desarrollo institucional**

Es deseable que existan mecanismos institucionales adecuados para procesar los problemas propios de la convivencia y que se favorezca el desarrollo de organizaciones solidarias como clubes, sociedades de fomento, instituciones culturales, etc. También que sea posible el desarrollo de festividades y eventos, que favorecen la integración y el intercambio social. Esto fomenta el compromiso de los habitantes con el cuidado y la seguridad del barrio.

- **Desarrollo social**

Asimismo, existen capacidades para construir y sostener una identidad que refiera tanto a la construcción de redes sociales, como al respeto de la intimidad y la vida privada. También que cada individuo pueda realizar (en libertad) las actividades necesarias en el contexto de una colectividad que se realiza (solidaridad).

3. Proyecto Urbano de Santa Catalina

3.1. Lineamientos generales del proyecto

Se trata de orientar una parte del crecimiento de la ciudad de Corrientes (358.223 habitantes y 5200has) sobre los predios del ex cuartel de Santa Catalina (2387 has), que el municipio ha adquirido recientemente, en donde se pueden ofrecer condiciones ventajosas para absorber ese crecimiento.

La apertura de un nuevo frente de urbanización requiere de una clara visión de los elementos estructurantes, con los que deberá conectarse, como las vialidades troncales, grandes redes de infraestructura, trazados periféricos, así como su integración a un sistema de grandes áreas verdes de carácter metropolitano.

La primera decisión, para la formulación del proyecto ha sido separar las tierras que deben ser retiradas del proceso de urbanización.

Puede considerarse en primer que debe separase el sector de la franja costera del rio Paraná, con excepción del tramo conformado por humedales, que actualmente se encuentra en parte ocupado, al que se piensa dar un tratamiento particular (regularización dominial + mejoramiento de barrios).

También se retira de la urbanización las orillas del Riachuelo y del arroyo Pirayuí, a las que se asigna una función de resguardo frente a eventuales crecidas y se valora su contribución como corredores de biodiversidad.

En tercer lugar se reserva la faja sur del predio, acompañando con una afectación generosa la costa del Riachuelo. Se propone la conformación de un parque regional, buscando preservar la calidad de este ambiente que será para la ciudad una reserva fundamental para su equilibrio ecológico.

El predio de Santa Catalina está atravesado por dos grandes infraestructuras. En su borde Norte por un electroducto (50m de ancho), que produce una fractura respecto de la posible continuidad del tejido urbano. La transformación del electroducto en una avenida de borde es una primera decisión de proyecto que busca consolidar un elemento de integración con el tejido circundante.

La segunda gran infraestructuras que atraviesa el predio (en sentido Oeste-Este) es la traza del segundo puente, que si bien en la actualidad se trata de un proyecto (recientemente refrendado por la firma de un convenio con el Gobierno Nacional) se espera que a mediano plazo se convierta en una realidad que, como los señalara Brian Thomson en sus informes[7] tendrá fuertes consecuencias para el desarrollo del proyecto. En términos concretos puede asumirse que el puente se presenta como un dato que se impone como afectación de las vías de acceso, y

[7] Plan de desarrollo físico para Resistencia y su área de influencia 1970.

medirse sus impactos para el momento en que esté construido. Mientras tanto, se puede considerar que durante bastante tiempo la obra puede no comenzar, pero el proyecto igual debe funcionar correctamente.

Puede concluirse que el parque regional puede quedar circunscrito por esta traza y la costa del Riachuelo, lo que afecta aproximadamente 337has como área de reserva.

Es de señalar que una parte de este territorio ya ha sido afectada por el proyecto del Parque Industrial. Este proyecto tiene previsto un recinto máximo de afectación de 279has, pero durante el tiempo que implique el desarrollo de la primera etapa afectará aproximadamente 70has.

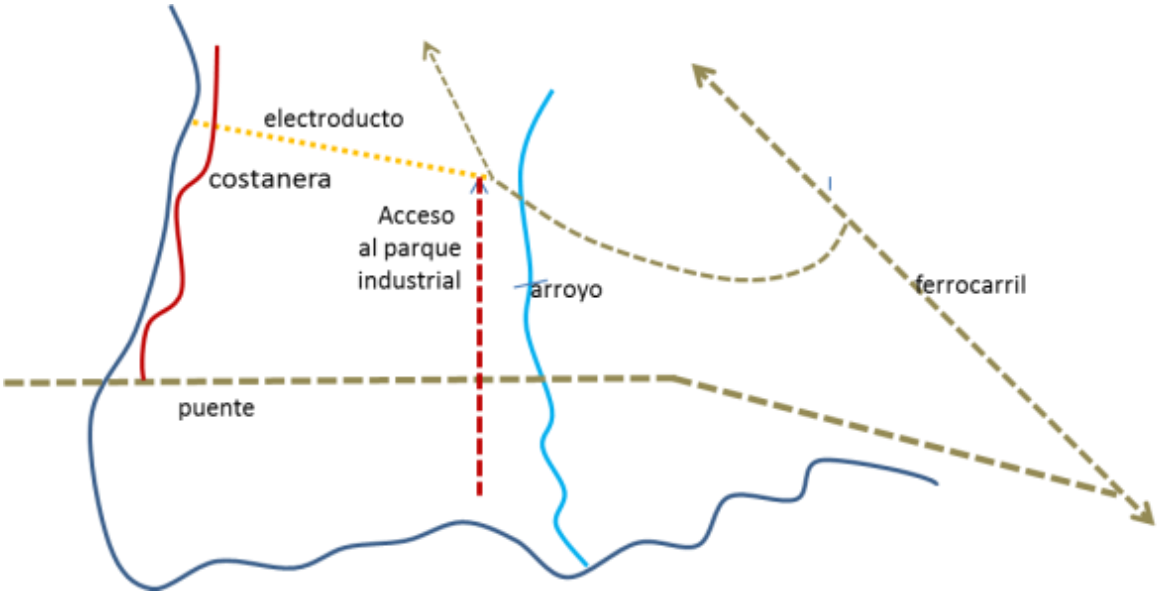
El proyecto del Parque industrial, puede ser previsto como una realidad de más corto plazo que las obras del puente. El estado actual de avance de los estudios técnicos y de factibilidad , así como las perspectivas de obtener un financiamiento de la Corporación Andina de Fomento (CAF) hacen prever que se trata de un proyecto cuyo desarrollo será contemporáneo de la urbanización, y del que pueden esperarse sinergias positivas para el desarrollo de ambos emprendimientos urbanización. En los hechos, la traza de la calle de acceso, de sentido norte sur, constituye una referencia importante para el trazado, que puede ser asumida como el primer pavimento a desarrollar.

Es de señalar que el proyecto del parque industrial es previo al desarrollo de este proyecto, y ha sido incorporado de acuerdo al trazado del proyecto original, se ha respetado el proyecto de infraestructuras, y tomado como válidas las evaluaciones de impacto ambiental.

Se considera que este proyecto debe profundizar el análisis de sus etapas, y de lo que se piensa hacer con la tierra que no se ocupa durante las etapas intermedias. Debe asimismo revisar los criterios de tratamiento de aguas, evitando el volcado sobre el riachuelo, y la posibilidad de habilitar una espacio para desarrollar una planta de tratamiento de residuos para la ciudad (no de disposición final). Con el mismo criterio se recomienda unificar el sitio donde se localice la planta de tratamiento de efluentes con el de la ciudad.

Queda asimismo pendiente una decisión respecto de la unidad ejecutora responsable de la administración del parque industrial. Debe decidirse si será la misma entidad responsable del resto de la urbanización o si, respondiendo a compromisos contraídos con anterioridad, deberá mantenerse como una unidad independiente entorno a fines específicos.

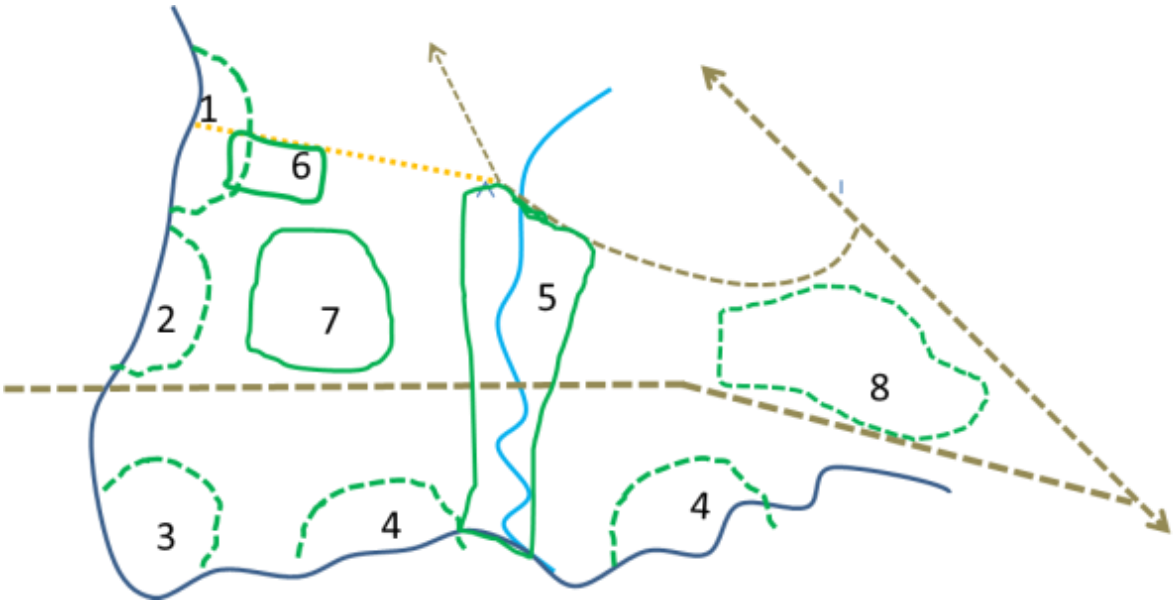
El proyecto del parque industrial debe considerar sus perspectivas de crecimiento, sobre todo en el momento de la eventual construcción del segundo puente, obra que lo posicionaría en un lugar de privilegio en los flujos de tránsito y mercancías del norte grande.



Puede afirmarse que en el sentido norte sur pueden pensarse algunas intervenciones significativas, como, la eventual prolongación de una calle costera que acompañe el cauce del arroyo Pirayuí, y la re-funcionalización de las vías del ferrocarril, que señalan los límites de la propiedad.

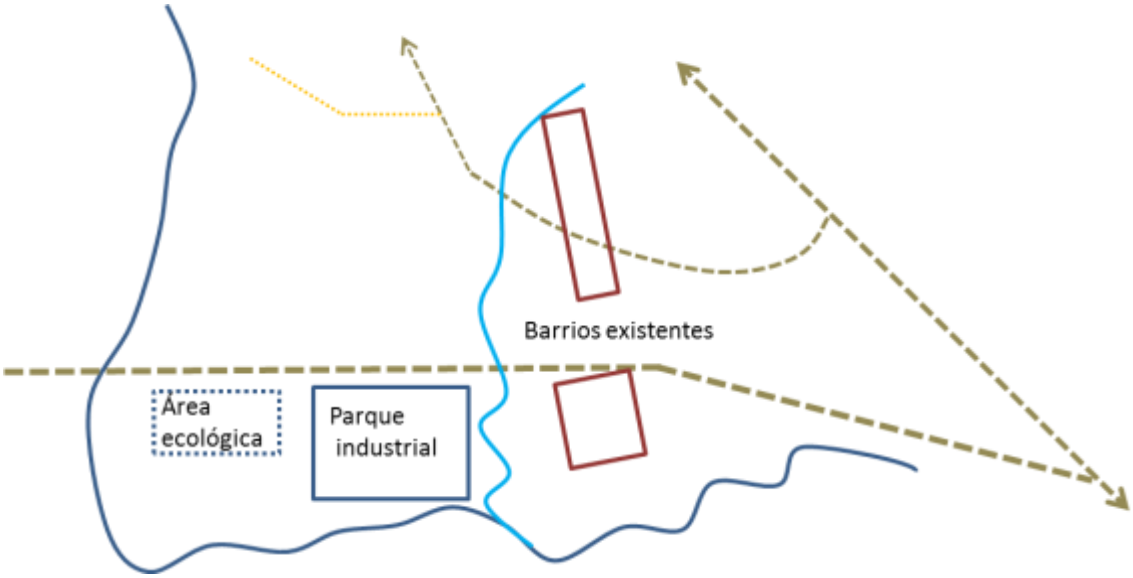
Partiendo de estos grandes elementos estructurantes del trazado, que permite posicionar grandes unidades territoriales, una segunda reflexión puede girar entorno de un conjunto de lugares o recintos existentes, cuyas condiciones ambientales o paisajísticas pueden ser asumidas e incluso puestas en valor como elementos estructurantes de esta composición.

Entre estos ambientes corresponde destacar el primer tramo de la costa del rio Paraná, en la zona de bañados(1) el segundo tramo de la costa(2) donde predomina la barranca, el punto de confluencia con el Riachuelo (3), así como algunos puntos del tramo interior de este rio (4), que merecen ser protegidos como una reserva ambiental.

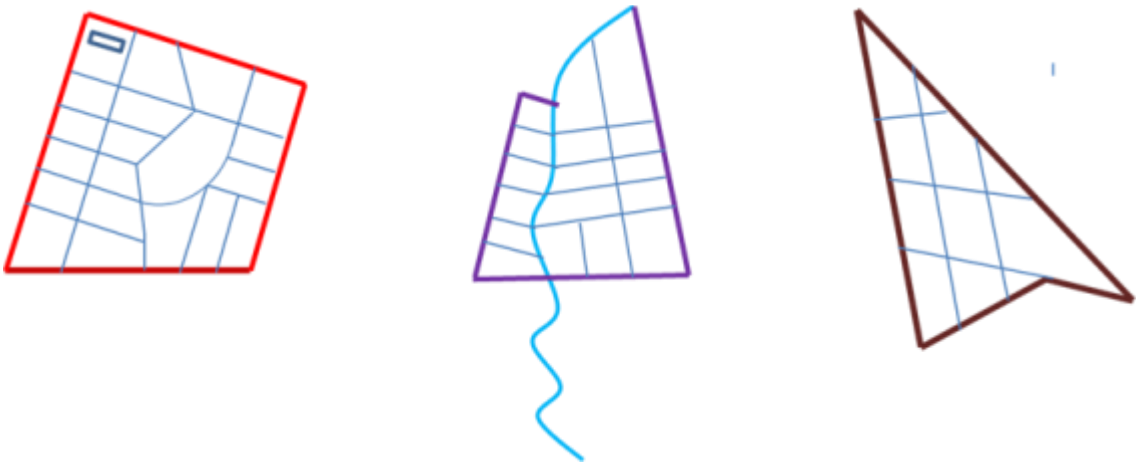


También se destaca el curso del arroyo Pirayuí (5) y la vegetación de las áreas aledañas. Interesa también conservar el entorno del antiguo cuartel del Regimiento 9 (6), y las características de su forestación exótica, así como algunos ambientes de las áreas afectadas a la actividad rural, como el sector de bosque (7) o ciertos cuadros de cultivo en el sector Este (8).
Si cruzamos la información que surge de estas dos observaciones (matriz ambiental + matriz de grandes infraestructuras) queda claro que hay ejes ortogonales que ordenan este territorio, y recintos que caracterizan espacios particulares.

A esto debe agregarse un conjunto de urbanizaciones preexistentes, como los Barrios Doctor Montaña y Esperanza en los que pueden proyectarse ciertos niveles de crecimientos que se producirán contemporáneamente con el desarrollo de la urbanización.



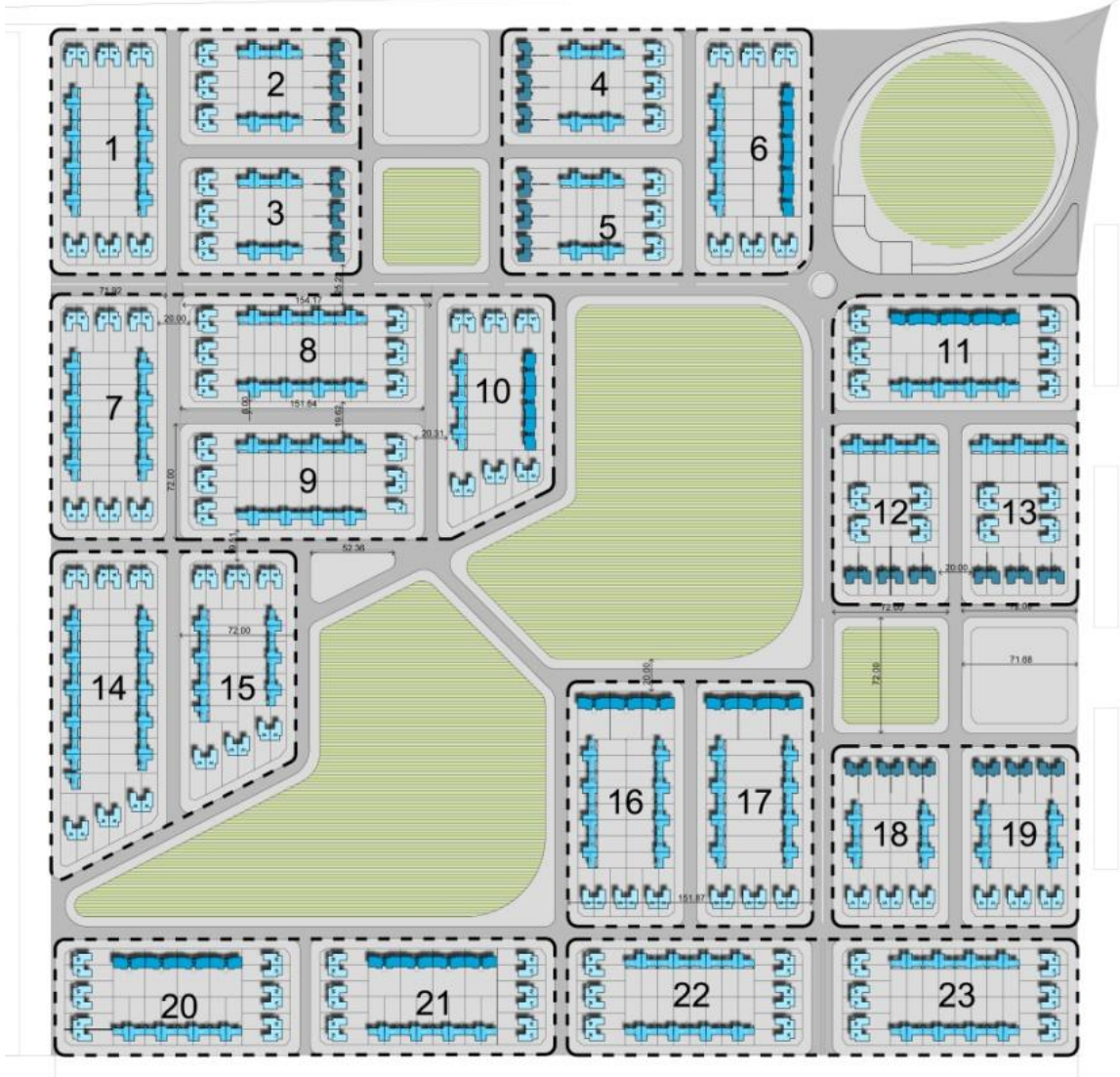
Con estos elementos puede proponerse una nueva lectura del territorio, identificando diferentes piezas, que se irán integrando a la trama urbana en diferentes momentos del proceso de urbanización.



Una tercera reflexión, apunta a proponer un tipo de módulo de actuación, que surge de la observación de las escalas de intervención que caracterizan la producción de suelo urbano en la ciudad de Corrientes. Para dimensionarlos, se parte del tamaño de un barrio como el área de influencia de una escuela, atendiendo a una población de alrededor de 350 familias. El proyecto

de un primer conjunto de viviendas en el marco del programa PROCREAR, plantea la base de este sistema de medidas, que resuelve el programa entorno a dos plazas (frente a dos escuelas). La relación entre ambas unidades se produce en torno a un área verde grande (un parque) cuya superficie es afectada en parte con el equipamiento de un parque donde se desarrollan diferentes actividades (sociales, culturales, deportivas y recreativas), dejando algunas áreas de reserva para la localización de futuros equipamientos (secundaria, anfiteatro, centro deportivo, etc.)

Proyecto PROCREAR. Planta del Conjunto



Fuente: Anses, PROCREAR.

Proyecto PROCREAR. Perspectiva

Fuente: Anses, PROCREAR.

Proyecto PROCREAR. Perspectiva

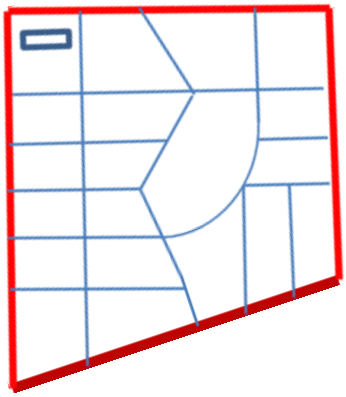
Fuente: Anses, PROCREAR.

Proyecto PROCREAR. Perspectiva

Fuente: Municipalidad de Corrientes

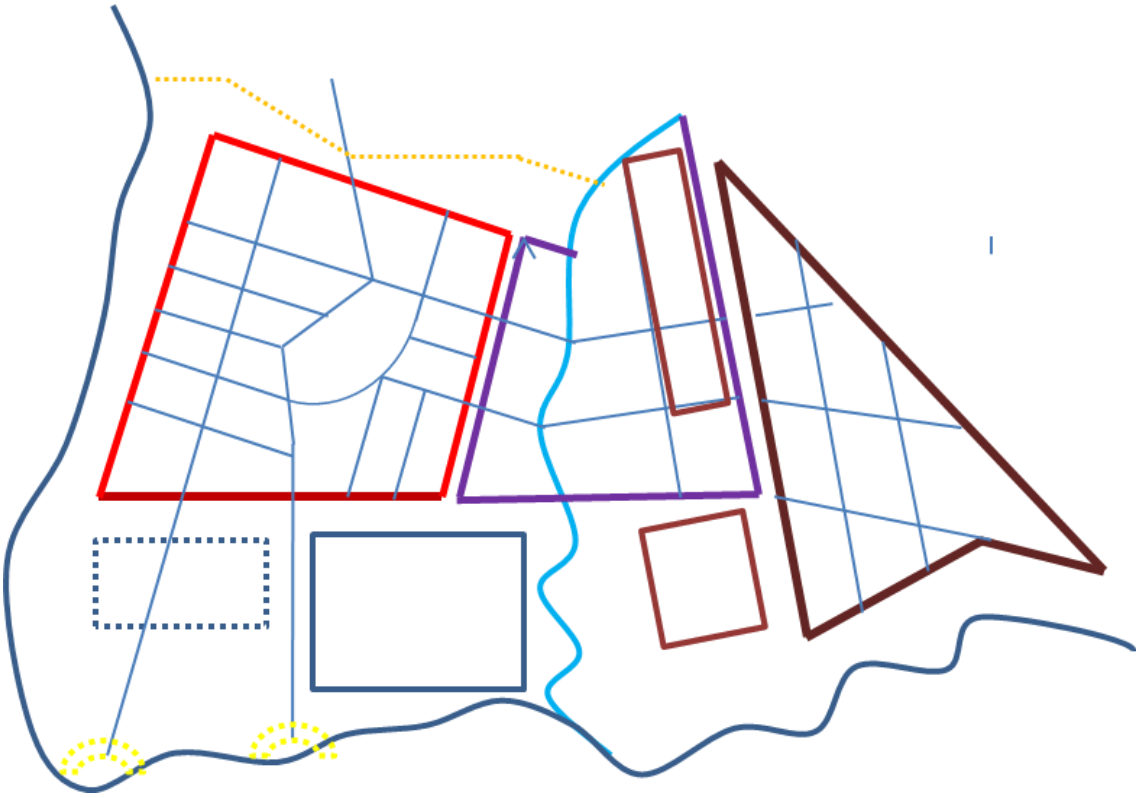
Proyecto PROCREAR. Perspectiva

Fuente: Municipalidad de Corrientes



Este sistema de medidas ha llevado a proponer un módulo ortogonal de 650 x 650 (una chacra) que internamente admite la conformación de dos barrios. Esta unidad de medida permite reproducir este módulo dentro de una trama de calles troncales, que buscan establecer la continuidad con los grandes ejes de circulación del resto de la ciudad. Estas calles o bulevares (de 30m de ancho), son a su vez el espacio donde se emplazan las grandes infraestructuras troncales (obras de nexo), cuya construcción queda bajo la responsabilidad de la entidad urbanizadora y sus instancias de negociación con las empresas provinciales de servicios públicos. Cabe señalar, que esta misma trama articula entre si los grandes espacios verdes de las diferentes segmentos de la costa, con el cauce del arroyo Pirayuí, incluyendo la reserva de uno de los módulos (en el que hay un bosque natural) para afectarlo como un gran parque urbano.

El estudio del comportamiento del mercado de bienes raíces llevó a identificar que los más grandes emprendimientos que se producen actualmente en la región (Corrientes y Resistencia) suelen tener esta escala (350 parcelas) siendo en la mayoría de los casos de menor dimensión.



La estrategia asumida apunta a proponer a este tipo de desarrolladores la posibilidad de intervenir en esta pequeña escala, asumiendo la urbanización de un barrio o de un número de manzanas que puedan conformar junto con otras una unidad mayor. El problema consiste en garantizar la coherencia de la totalidad de la urbanización, aceptando la diversidad de las partes. Para lograrlo se proponen algunos criterios de composición tendiente a garantizar la continuidad de algunas calles, del sistema de áreas verdes a la vez que se respeta la autonomía del trazado, y de permitir ciertos rasgos particulares fortalezcan la identidad de cada barrio.

Corresponde señalar como parte de este despiece la importancia del triángulo o polígono Norte (ubicado entre la calle de acceso al cuartel y la línea de alta tensión) que puede hacer de fuelle o de articulación con la ciudad existente. En esta sector se podrían localizar algunos equipamientos de relevancia o envergadura metropolitana (sanitario, educativo, deportivo) incluyendo la posible localización del nuevo palacio municipal. Se recomienda que esta pieza sea a su vez subdivida en parcelas y atravesada por las vialidades troncales, evitando que se convierta en un obstáculo para la conectividad de las nueva urbanización y las existentes.

Siguiendo con el despiece, han sido identificadas áreas en las que interesa proteger arboledas, recomendando que la apertura de las calles no implique su talado (barrio del cuartel); barrios vinculados a un paseo costero sobre el arroyo Pirayuí, donde también interesa proteger la arboleda; y segmentos costeros estructurados a partir de la regularización de asentamiento existentes, o la apertura de un frente de construcciones de mayor altura con vista al río Paraná.

La superposición de estas leyes de generación de una geometría general que sostenga la particularidad de los diferentes trazados barriales, se superpone con las características de los diferentes recintos que se identificaron como unidades ambientales. El resultado es un conjunto coherente que sostiene una gran diversidad de situaciones paisajísticas y urbanas.

Corresponde hacer una reflexión particular respecto de la evolución previsible del proyecto. Puede preverse que el proyecto se vaya desplegando poco a poco sobre un área predominantemente rural, dentro de la cual algunos predios se irán especializando con la afectación de usos específicos (parque, planta de tratamientos, antena de TVA digital, etc.).

La entidad responsable de la urbanización, tendrá como parte de sus competencias, establecer alguna política (explotación, arriendo, concesión, etc.) de movilización de las potencialidades de estos predios. El ejemplo más claro consiste en la regularización de los actuales arrendatarios, a partir de la reformulación de sus convenios de alquiler. Este punto es importante, porque el tamaño del predio indica que esta duplicidad de usos ha de extenderse por un periodo prolongado, y la eficacia de estas formas de puesta en valor impacta sobre el mejoramiento de la rentabilidad de la operación, como en su eficacia para mantener un control claro de la propiedad del suelo.

3.2. Análisis de las partes del proyecto criterios operativos.

Se acaban de describir los grandes componentes de esta urbanización. A la vez fueron identificas un conjunto de grandes piezas urbanas, tres de las cuales son más claramente afectadas al proceso de subdivisión:

- La primera desarrolla un trazado ortogonal en grandes módulos de 650 x650 a eje de calle
- La segunda abre lonjas de chacras perpendiculares al eje del arroyo Pirayuí
- La tercera, de forma triangular, va ordenando las geometrías en función de la dirección de los bordes.

1. Trama vial principal a desarrollar a través de la gestión municipal

En todos los caso se ha buscado reproducir la estructura de chacras rectangulares de alrededor de 20 has que es el modulo elegido como base de la subdivisión.

Se entiende que un barrio (media chacra) tiene la escala del área de influencia de una escuela, que a los fines de este proyecto ha sido calculado entre 350 y 500 viviendas. Este módulo ha servido de base para dimensionar también la dotación de áreas verdes.

Como se mencionó anteriormente, el análisis del comportamiento del mercado de bienes raíces en las ciudades de Corrientes y Resistencia, señalaron que la mayor parte de los emprendimientos que se desarrollan en ambas localidades pueden modularse en esta escala. Si bien existe una cantidad de proyectos menor tamaño, se consideró que una chacra a su vez admite ser subdividida en piezas menores.

Operativamente se considera que la entidad responsable de conducir el proceso de urbanización asumirá la responsabilidad de conformar el trazado general (grandes ejes ortogonales) y de garantizar la construcción de estas redes troncales (**urbanizador mayorista**) que será luego será extendida a escala de cada chacra por urbanizadores de menor escala. (**urbanizadores minoristas**). Esta manera de operar busca que el proyecto no se presente como una competencia para los desarrolladores urbanos que actualmente operan en la localidad, sino como una oportunidad para que desarrollen sus iniciativas en el marco de un proyecto impulsado por la ciudad.(articulación público/privado)

Se ha considerado que estos desarrolladores conocen perfectamente el comportamiento del mercado local, y desarrollan sus prácticas con claridad respecto del producto que pueden ofrecer y de las capacidades y deseos de sus usuarios. Esta condición requiere que cada proyecto de barrio pueda ser concebido en función de los atributos que habitualmente ofrecen sus emprendimientos, lo que obliga a que el trazado general permita el desarrollo de importantes grados de libertad en el trazado de los diferentes barrios.

Se ha buscado que el trazado sea generoso (respecto del ancho de calles y veredas) y la circulación fluida y controlada, evitando situaciones de riesgo y excesos de velocidad. Las calles deberán estar bien señalizadas y las reglas de tránsito minimizan el riesgo de accidentes.

3. Trama vial intra - barrio a desarrollar por el loteador minorista

Sobre las vialidades troncales se ha previsto la circulación de diferentes medios de transporte (automóvil, bicicleta, motocicleta, etc.). Se busca que sea fácil estacionar y que el transporte público pase cerca de las viviendas. Posiblemente convenga que en un primer momento, mientras la densidad sea baja, los colectivos atraviesen por adentro de los barrios, promoviendo la localización de comercios. En un segundo momento, cuando las densidades de población, las frecuencias del transporte público y el tránsito incrementen la congestión, será mejor desplazar los colectivos a las calles anchas. En un tercer momento, puede ser recomendable especializar

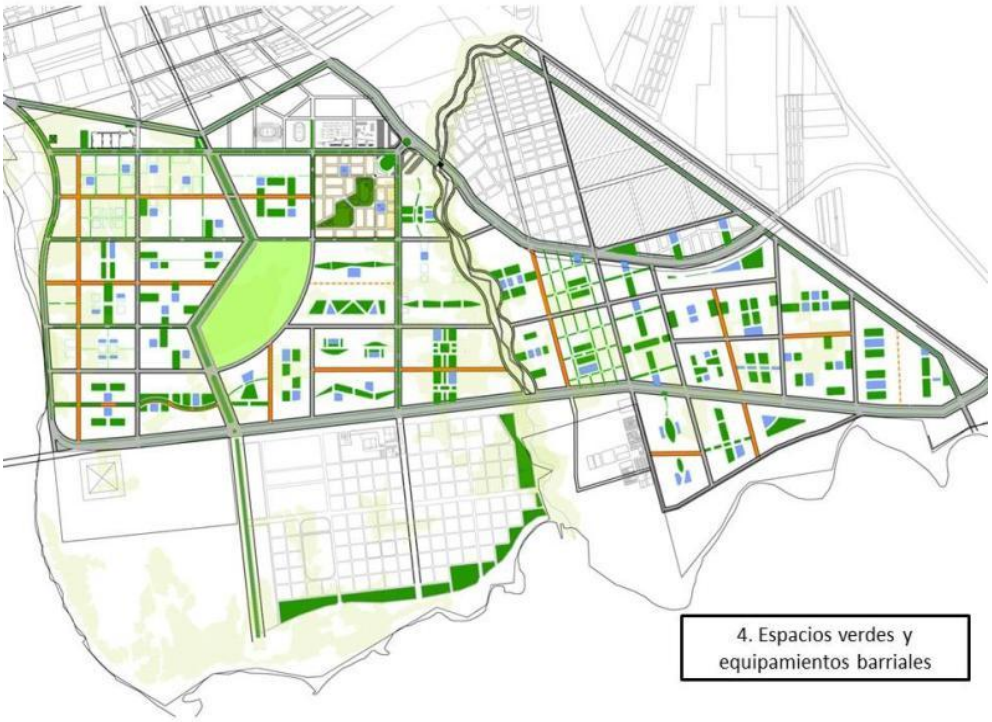
algunos carriles de las calles anchas para ofrecer carriles exclusivo o buses de transito rápido (BRT), ofreciendo una alternativa para problemas que hoy son insolubles en muchas ciudades.

5. Definición de manzanas barriales según normativa existente y nueva.

En términos generales se considera que cada barrio puede tener un diseño particular, siempre y cuando garantice la continuidad de por lo menos una calle en el sentido longitudinal (lado más largo) y por lo menos tres en el sentido transversal, fijando siempre como distancia máxima 200m.

Con esta decisión se busca que los barrios no constituyan obstáculos difíciles de franquear, pero a la vez, se permite que las características particulares contribuyan a fortalecer la identidad de las diferentes comunidades. Con el desarmado en piezas se ha tratado de evitar que todo el proyecto responda a una única modulación (burocrática y rutinaria) promoviendo el desarrollo de un tejido diverso, que mantenga una relación armónica con el ambiente. Que exista un paisaje con el que se pueda interactuar (parques, costaneras, lagunas, etc.), que se perciban los árboles (y sus cambios en las diferentes estaciones), pájaros y áreas verdes (jardines, patios o terrazas). Es importante la existencia de recorridos agradables donde se pueda pasear, hacer actividad física, y que haya una variedad de lugares donde estar.

Esta libertad permite también que existan barrios donde la rigidez de la geometría apunta a optimizar su funcionamiento y rentabilidad, pero también pueden existir otras opciones, que priorizan la construcción de un paisaje y la optimización de las particularidades del lugar en que se insertan.

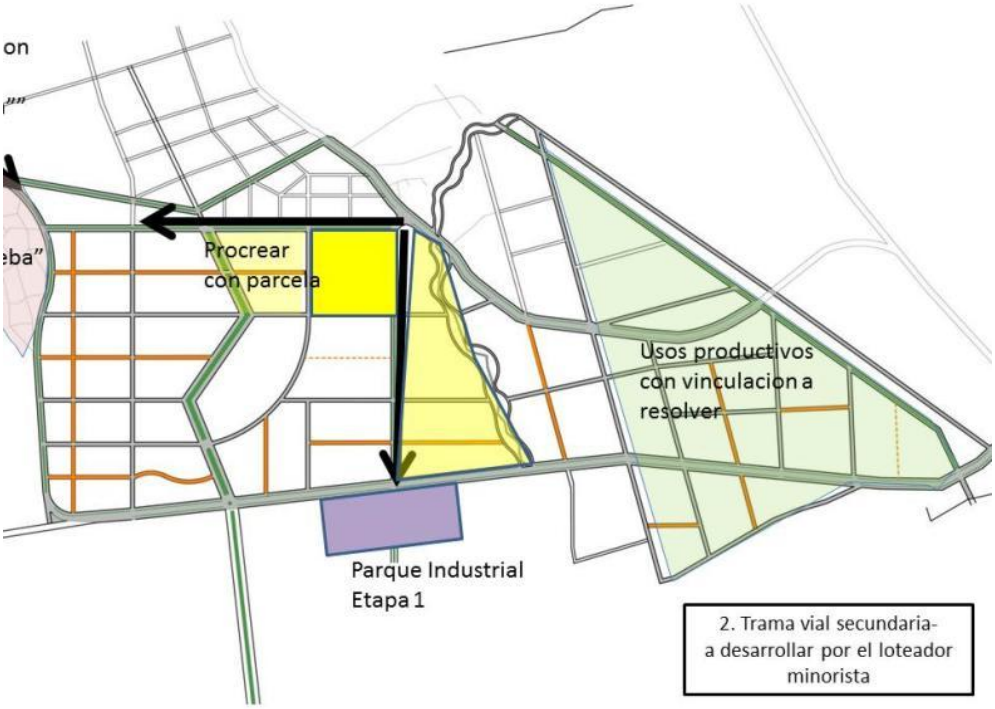


Se prevé que el proyecto vaya avanzando sobre el territorio desarrollando etapas, y en función de ellas también irán avanzando los ejes de la matriz estructural que encuadra los barrios.

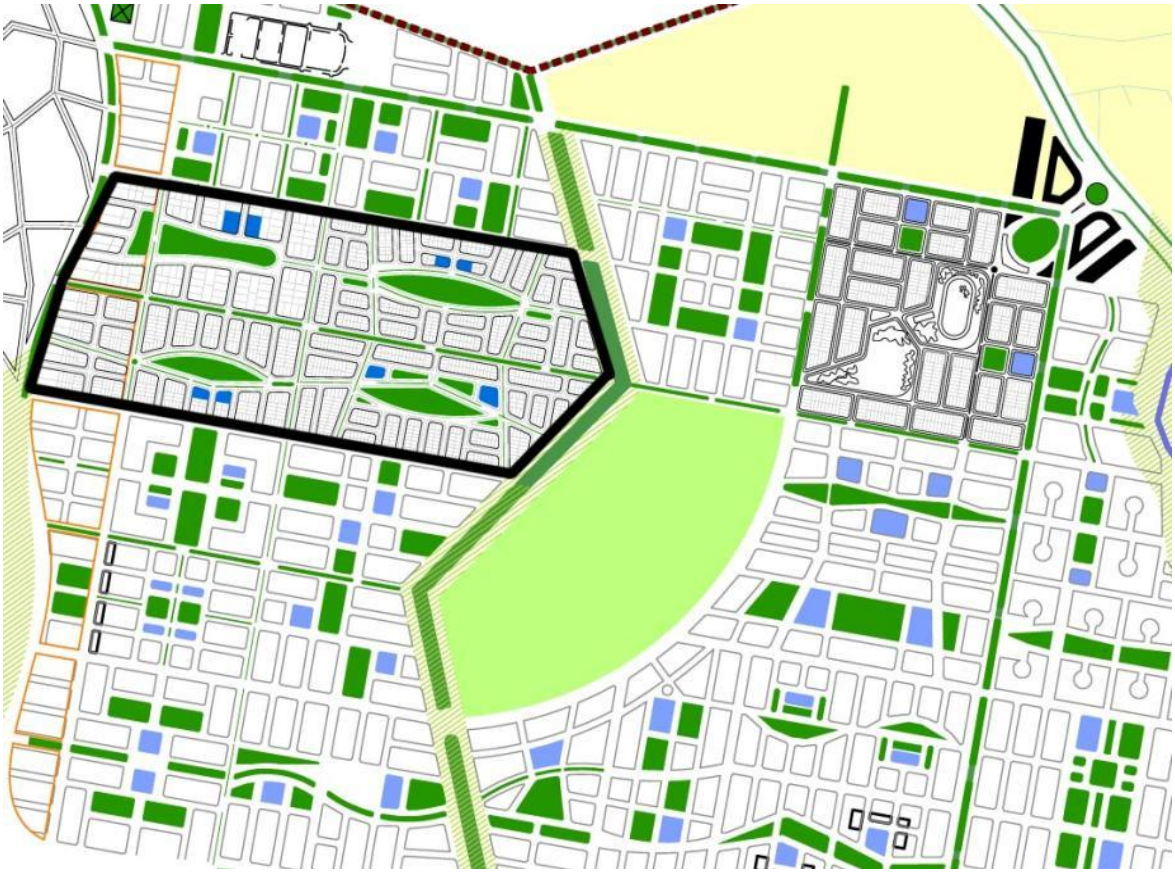
Por afuera del área urbanizable irán ubicándose a su vez los diferentes proyectos urbanos que componen la propuesta: Parque industrial, área de tratamiento ambiental (planta de líquidos cloacales y manejo de RSU), zonas de reserva ambiental, parque lineales y de borde en las zonas costaneras del Paraná y a lo largo del Arroyo Pirayuí. Se prevé también la separación de parcelas grandes, insertas en el contexto del área urbanizada para el emplazamiento de usos específicos como parques metropolitanos, equipamientos deportivos centro cívico, etc.

Finalmente en una tercera instancia se profundizará el carácter de algunas piezas particulares del proyectos, sobre todo de las piezas donde se prevé la evolución de futuras centralidades , y de áreas, que por su emplazamiento particular (vistas largas sobre el paisaje) se prevé que puedan alcanzar en el futuro un mayor desarrollo vertical de cada barrio, complejizado por los niveles de densidad y altura de construcción permitidas sobre cada tipo de calle, frente a espacios públicos y demás variables a especificar en la propuesta del Código de Planeamiento Urbano.

En la grafica siguiente, se puede analizar la estructura particular de una chacra. Debe hacerse la salvedad que el diseño de las chacras que forma parte de este proyecto tiene un carácter netamente indicativo, considerando que cada una será objeto de un proyecto especifico, desarrollado por el agente inmobiliario que se haga cargo de su desarrollo.



Sin embargo, queda planteada una suerte de inventario de trazados posibles que pueden ser asumidos por cualquier desarrollador como el proyecto de una chacra, motivo por el cual se adjunta en el **Anexo IX** las tablas en la que se pondera el rendimiento de cada una en términos de factibilidad. (Balance de superficies, porcentaje de calles, áreas verdes, cantidad de parcelas).



Imágenes del Proyecto de Santa Catalina: paseo por el parque central

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Imágenes del Proyecto de Santa Catalina. Entorno del arroyo Pirayuí

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Imágenes del Proyecto de Santa Catalina: costa del arroyo Pirayuí

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Imágenes del Proyecto de Santa Catalina: Área costera del rio Paraná

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Imágenes del Proyecto de Santa Catalina: Área costera del rio Paraná

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Imágenes del Proyecto de Santa Catalina: Área costera del rio Paraná

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Imágenes del Proyecto de Santa Catalina: centro comercial barrial

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Imágenes del Proyecto de Santa Catalina. Costanera Río Paraná y Centro Deportivo

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Imágenes del Proyecto de Santa Catalina. Entrada Parque Industrial

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Imágenes del Proyecto de Santa Catalina. Barrio PROCREAR

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

Imágenes del Proyecto de Santa Catalina. Costanera Río Paraná y Centro Deportivo

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

3.3. Tratamiento del espacio público y las áreas verdes.

El desarrollo de este proyecto requiere un capítulo especial referido al tratamiento del espacio público y las áreas verdes.

A las condiciones climáticas de la ciudad de Corrientes, debe agregarse que el proceso de urbanización supone la alteración de las condiciones ambientales de las 2300Has afectadas, actualmente a actividades rurales. La salvaguarda de la biodiversidad, y particularmente de la vegetación supone en algunos casos cuidados particulares y en otros la reposición.

La posibilidad de introducir nuevos criterios de organización y manejo de estos espacios intervenidos ha de acompañar la evolución del proyecto, buscando que la apertura de nuevos frentes de urbanización haya sido precedida por la producción de insumos (plantas, arboles) destinados a mitigar los efectos negativos de la urbanización.

La primera operación consiste en retirar las tierras que no se van a urbanizar. Esta operación se centra en la creación de un área protegida (parque regional de 371 has) ubicada entre la costa del Riachuelo y la traza de la avenida de acceso al nuevo puente. Este sector requiere la formulación de un plan de manejo, que permita el acceso del público con fines turísticos, educativos, recreativos, deportivos, etc., pero garantizando su condición de área protegida como reserva de biodiversidad, y del ambiente y el paisaje de esa cuenca que conforma el límite sur de la localidad.

Parecida es la situación de la costa del rio Paraná (95 has) y de la cuenca del arroyo Pirayuí (50 Has), y si bien el nivel de intervención ha de ser superior al anterior, requiere la implementación de medidas de protección, tratamiento de la costa, las barrancas en un caso, y del cauce del arroyo en el otro (total 517 has).

La preservación y puesta en valor de la vegetación que se desarrolla dentro de estos ambientes incluye medidas como la preservación de las masas arbóreas más significativas, buscando su protección haciendo que su localización defina los predios que van a ser afectados como parques, plazas o bulevares, permitiendo que en algunos casos los árboles guarden su implantación dentro del área de circulación de algunas calles.

Se debe considerar que la superficie afectada a espacios verdes urbanos (parques, plazas y bulevares) supera las 189 has gran parte de las cuales quedan comprendidas dentro de los proyectos barriales. Se destaca el Parque Metropolitano de 48Has, complementado con otro en el sector este de 10,6Has. Estos parques cumplen una función más urbana, y buscan integrarse dentro del circuito de corredores de biodiversidad. El tercer parque urbano corresponde con el área central del proyecto PROCREAR afectando una superficie de 9.5Has.

En los tres casos el parque requiere la realización de un proyecto paisajístico, que desarrolle su estructura interna y resuelva sus vínculos con las áreas urbanas circundantes.

El tratamiento de los parques tiene una estructura geométrica que diferencia la escala del parque (100x100) de la plaza (50x50) y del jardín, debiendo resolver en su composición como la articulación

de estas tres escalas propone un recorrido diverso e interesante, separando zonas destinadas al desarrollo de actividades, de otras propuestas simplemente para la contemplación o el recorrido. La obra de los grandes paisajistas[8] de fines del siglo XIX y comienzos del siglo XX, ha convertido a los parques en factores que mejoran notablemente la calidad urbanística de estas ciudades. Mirando hacia el futuro, puede pensarse que los parques adquirirán gran importancia para el desarrollo de la localidad, permitiendo que sus habitantes incorporen a su vida cotidiana la presencia de estas grandes ares verdes. Esta experiencia señala el interés por incluir dentro de los parques la construcción de locales de apoyo para el desarrollo de diferentes actividades. Museos, anfiteatros, áreas deportivas, confiterías, gimnasios, son todas ofertas que incrementan el interés por concurrir a los parques, permitiendo que estos se conviertan en un punto relevante de la ciudad que contribuye a la integración social de su habitantes.

Si se analizan los espacios públicos y plazas que deben quedar incluidos en los desarrollos minoristas, la superficie se aproxima a las 90Has (alrededor de 5000 árboles).

Respecto del tratamiento del arbolado público se debe considerar que las vialidades desarrollan más de 110.000 metros lineales de calles (22.000 en la primera etapa), que multiplicados por dos veredas y calculando un árbol cada 10m, implica que solo en las calles se deberán plantar alrededor de 22.000 árboles.

La selección de especies autóctonas de acuerdo a las condiciones naturales de la región (como se ha visto en la caracterización ambiental del predio), permiten prever la conformación en las calles de tratamiento homogéneo donde la reiteración de árboles de la misma especie permita grandes tendidos de sombra, túneles en flor, o galerías de aromas adjetivando el paisaje. La utilización de árboles como el lapacho, las tipas, el ceibo, o el jacarandá, (algunos con dos floraciones al año) complementan el desarrollo vertical de los timbós o de los alineamientos de palmeras.

Se recomienda que la conformación de estos grandes parques tenga lugar durante la primera etapa del emprendimiento, lo que implica agregar a las primeras tareas de la entidad responsable de la urbanización la creación de un vivero local, encargado de la producción y provisión de plantas para estas áreas verdes urbanas. Esta actividad puede ser considerada como rentable, y en esa perspectiva permite considerar su aporte como posible fuente de financiamiento para las tierras que permanecen vacantes durante los primeros años de implementación del proyecto.

3.4. Etapabilidad

El proyecto de Santa Catalina, se desarrolló en cinco etapas. Las tres primeras, consideran un desarrollo para los próximos 20 años y para dar respuesta a la demanda de población prevista para esos años, en base a las proyecciones realizadas para la ciudad para el 2020 y el 2030 en términos de población, demanda de suelo y vivienda.

[8] Como el caso de Carlos Thays, Benito Carrasco, Tornquinst, Forestier, etc.

A partir de estas proyecciones, y según los patrones de urbanización actuales, se infiere que un tercio del crecimiento será según las tendencias de mercado de suelo actuales, o sea, desarrollos inmobiliarios en baja densidad que se emplazan en la zona Este de la ciudad, siguiendo los ejes de las rutas 5 y 12. Otro tercio, sería absorbido a través de procesos de densificación y consolidación, lo que implica el completamiento de los vacíos urbanos dentro de la trama urbana consolidada o la construcción en altura sobre la ciudad existente. Otro tercio, será absorbido por el Proyecto de Santa Catalina, creando oportunidades para dotar a la ciudad de suelo correctamente urbanizado, sobre una superficie ambientalmente apta, además de convertirse en una herramienta estratégica para operar sobre ciertas cuestiones problemáticas para la ciudad.

Durante la **Etapa I**, prevista para los primeros 6 años (2020)**,** se consolidaran las trazas de avenidas principales y las vinculaciones entre la ciudad existente y el predio de Santa Catalina, a través de la continuación de la avenida Costanera, y la apertura de traza vial y consolidación de algunas calles existentes (Av. Del cuarto Centenario, Calle Paisandú, Av. Santa Catalina entre otras opciones).

La concreción de un sistema de jerarquías de calles permitirá definir a su vez la subdivisión eficiente de unos 9 o 10 loteos minoristas que se prevé desarrollar dentro de cada etapa. Esta estrategia de ocupación del territorio considera la escala actual de los desarrollos de vivienda, partiendo de módulos de aproximadamente veinte hectáreas, donde los trazados deberán cumplir con determinadas condiciones para asegurar la continuidad vial entre barrios. En esta etapa se incluye el Desarrollo de un Parque Metropolitano que proveerá a la ciudad una superficie de alrededor de 14,3Has de espacio verde público.

Etapa I - 2020			
		m2	Hectáreas
Superficie total Etapa I		2.732.312	273,23
Superficie total chacras		**1.696.595**	**169,66**
Manzanas residenciales		850.669	85,07
Areas verdes		185.120	18,51
Equipamiento		67.832	6,78
Veredas		378.674	37,87
Calles internas		214.300	21,43
Parque Metropolitano (EI)		143.025	14,30
Ex Cuartel		64.747	6,47
Antena		18.958	1,90
Lotes /cantidad		2.586	
Total ml de frente de parcela		43.027	
Total ml de vialidad interbarrios		8.148	
Sup Total PRO.CRE.AR		395.670	39,57
Vialidades intra barrios		72.014	7,20
Total ml de vialidad interbarrios		1.323	

Etapa I - 2020		
Chacras		10
Parcelas		2.586
Superficie minorista urbanizada	has	169,66
Habitantes		14.724
Unidades de vivienda		3.681

Como se mencionó en los apartados anteriores, la ciudad presenta un déficit de espacios verdes, por lo cual, la incorporación de este nuevo parque tendrá efectos positivos en toda la ciudad. Asimismo, considera para los nuevos barrios a desarrollarse en esta etapa un 11% de espacios verdes públicos (además de los del Parque), y un 4% para la construcción de equipamientos urbanos.

Es importante mencionar que el desarrollo de esta etapa, comienza con la construcción de un barrio perteneciente al programa Procrear. Este proyecto se desarrolla en 40 hectáreas donde se ubicarán unas 650 viviendas en 4 tipologías: vivienda individual, viviendas en dúplex y viviendas multifamiliares de PB + 2 o 3 pisos.

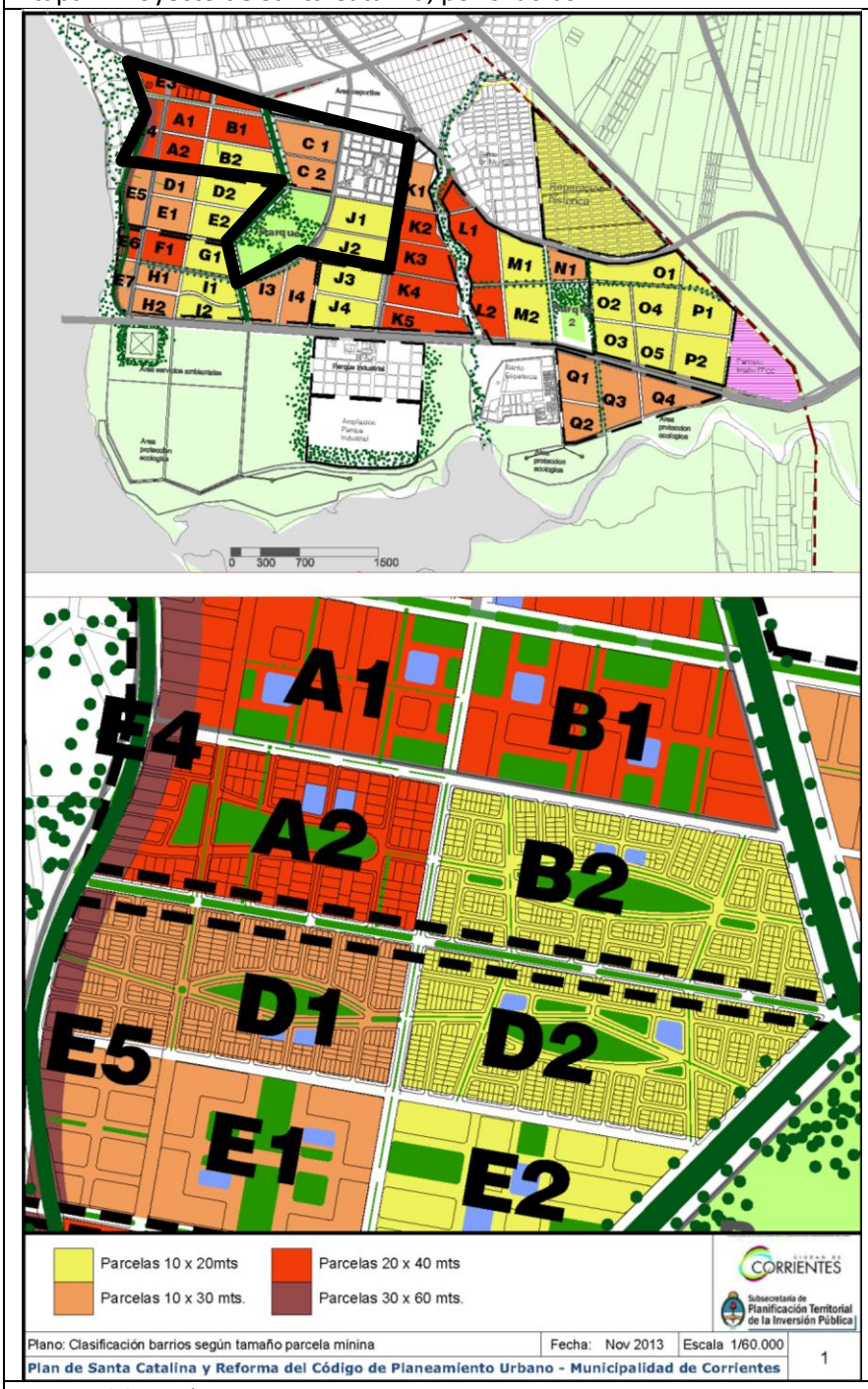
La pieza se vincula a la vialidad existente a través de la Av. Maipú, en cuya rotula se propone la instalación de un nuevo Centro Cívico con funciones administrativas y oficinas, y se resolverán grandes equipamientos con usos tales como supermercados y otros que precisen de parcelas de gran tamaño.

Se prevé que la urbanización se extienda abarcando otros 10 barrios, un aproximado de 3.681 viviendas, junto con el inicio de la parquización del futuro parque regional central, el lanzamiento del Parque Industrial al sur del predio, y la instalación (ya comprometidas) de una planta de tratamiento de líquidos cloacales, y de una antena de Televisión Digital Abierta (TDA). En paralelo, en los terrenos que continuarán vacantes, se definirán usos compatibles vinculados a la explotación agrícola, ganadera, viveros, clubes, campings, ferias, etc. Para lo cual deberá definirse un modo de arrendamiento transitorio de las tierras. Sumado a esto se agrega la cesión de 100 hectáreas a la provincia para la implementación de un programa de reparación histórica para la construcción de vivienda.

Esta etapa contempla el desarrollo de 10 chacras lo que dará lugar a la producción de 2.586 parcelas, pudiendo alcanzar la urbanización unos 14.724 habitantes. La cantidad de viviendas que se podrían construir al 2020 es de 3.681. Este número es mayor a la cantidad de lotes, ya que contempla productos de diversa densidad, en distintos tamaños de lotes como se observa en la gráfica a continuación. Como se observa en el cuadro síntesis, son los barrios B2, J1 y J2, los que poseen el mayor número de lotes.

La cantidad de población proyectada al 2020, daba cuenta de 52.525 nuevos habitantes, los cuales requerirán 14.196 nuevas viviendas (sin contar las viviendas deficitarias existentes). En este sentido, esta primera etapa, pretende canalizar aproximadamente el 26% de la demanda, casi un tercio del total.

Etapa 1 Proyecto de Santa Catalina, por chacras.

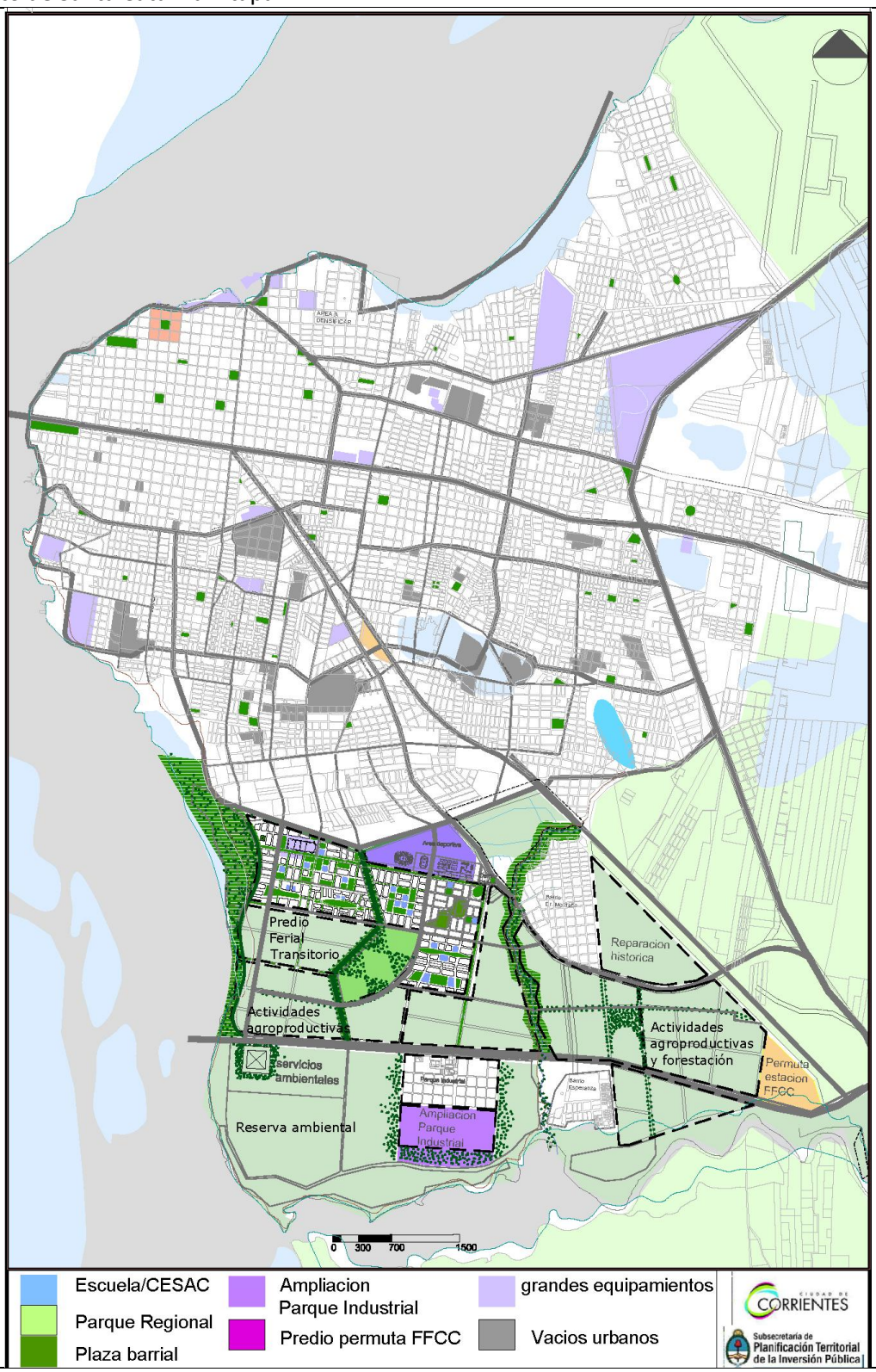


Fuente: elaboración propia

Cuadro Análisis por chacras – Etapa I

Etapa I - 2020	A1	A2	B1	B2	C1	C2	E3	E4	J1	J2
Superfifie total / m2	130372,4	128353,3	177729,6	222043,5	198524,01	143912,3	163052	95220,4	205562,6	231824,7
Manzanas residenciales / m2	52632,4	71505,3	83891	101459,3	101969,2	70915,8	93602,6	66040	99750	108903,5
manzanas + veredas	105030,4	118439,5	152019,3	181581,2	171764,6	131060,9	156257,2	94020,5	171111	201010,4
Lotes / cantidad	66	89	105	507	340	236	117	83	499	545
Areas verdes / m2	15983,4	17911,9	23123	20476,4	20190,2	20426,1	16692,57	5069	11800,9	33446,5
Equipamiento / m2	7410,2	4982,2	6925,7	2287,7	7176,6	7252,3	3581,1	0	14042,7	14173,89
Veredas / m2	29004,4	24040,1	38079,6	57357,8	42428,6	32466,7	42380,93	22911,5	45517,4	44486,51
Calles	25342	9913,8	25710,3	40462,3	26759,41	12851,4	6794,8	1199,9	34451,6	30814,3
ml de frente de parcela	2797,7	3065,5	3023,8	7080,2	5485,8	3988,1	4375,9	3189,9	4844	5176,5
Densidad Bruta										
Densidad neta										
%vialidades (calles y veredas)	18,63	17,39	18,72	21,85	18,83	20,71	24,95	23,76	18,96	16,94
% verde	12,26	13,96	13,01	9,22	10,17	14,19	10,24	5,32	5,74	14,43
% equipamiento	5,68	3,88	3,90	1,03	3,61	5,04	2,20	0,00	6,83	6,11
% comercializables	40,37	55,71	47,20	45,69	51,36	49,28	57,41	69,35	48,53	46,98

Proyecto de Santa Catalina. Etapa I



Fuente: elaboración propia

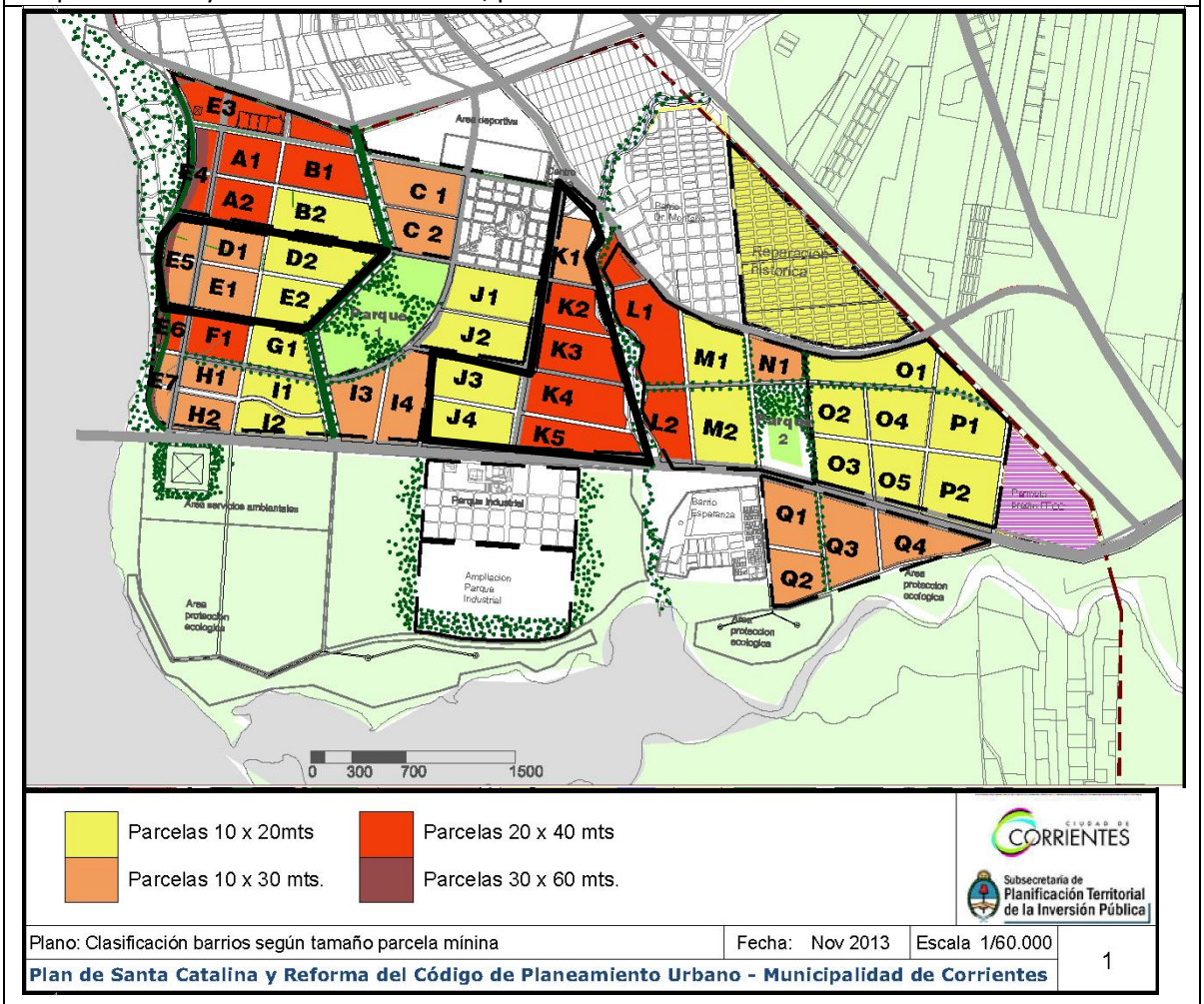
La etapa II de la operación, se proyecta para 2025 y avanza con la ampliación del área urbanizada con 12 nuevos barrios, el avance en la parquización del Parque Regional, y la instalación de grandes equipamientos (deportivos /administrativos) en los alrededores del Barrio Procrear. La idea es que estas primeras intervenciones consoliden el atractivo del sector de Santa Catalina. En paralelo se llevará a cabo un programa de mejoramiento barrial en la zona aledaña al bañado sur, donde actualmente residen los ladrilleros y pescadores locales, a fin de conservar la población residente y mejorar la calidad de vida de esta, manteniendo la localización actual sumando obras de infraestructura, servicios, etc.

En esta etapa se construirían unas 4.487 viviendas que podrían albergar alrededor de 17.948 personas, aproximadamente el 67% de la población estimada para el año 2030. También contempla un 8% aproximadamente para áreas verdes (sin contemplar el Parque Metropolitano, y otros 2% para equipamiento.

Etapa II- 2025			
		M2	Hectáreas
Superficie total Etapa II		2.709.683	270,97
Superficie total chacras		**2.026.594**	**202,66**
Manzanas residenciales		1.034.905	103,49
Areas verdes		226.538	22,65
Equipamiento		49.659	4,97
Veredas		468.782	46,88
Calles internas		246.711	24,67
Vialidades inter barrios		425.065	42,51
Parque Metropolitano (E II)		212.337	21,23
Centro civico (E I)		45.686	
Lotes /cantidad		3.259	
Total ml de frente de parcela		51.343	
Total ml de vialidad interbarrios		11.409	
Vialidades principales (ml)		3.451	
Resto de vialidades(ml)		7.958	

Etapa II- 2025		
Chacras		12
Parcelas		3.259
Superficie minorista urbanizada	has	202,66
Habitantes		17.948
Unidades de vivienda		4.487

Etapa II del Proyecto de Santa Catalina, por chacras.



Fuente: elaboración propia

Como se observa en el gráfico superior, esta etapa incluye el desarrollo de barrios con distintos tipos de parcelas mínimas. En este caso, se presentan 4 chacras con parcelas de 10x20 frente al Parque Regional y frente al Parque Industrial. También en el sector frente al Río Paraná, se desarrollan chacras con parcelas de 10x30, pero con un frente hacia el río con lotes de mayor tamaño, de 30x60. Se estima que el frente costero estimula el desarrollo de productos de mayor densidad, como sucede en el frente costero de la ciudad de Corrientes.

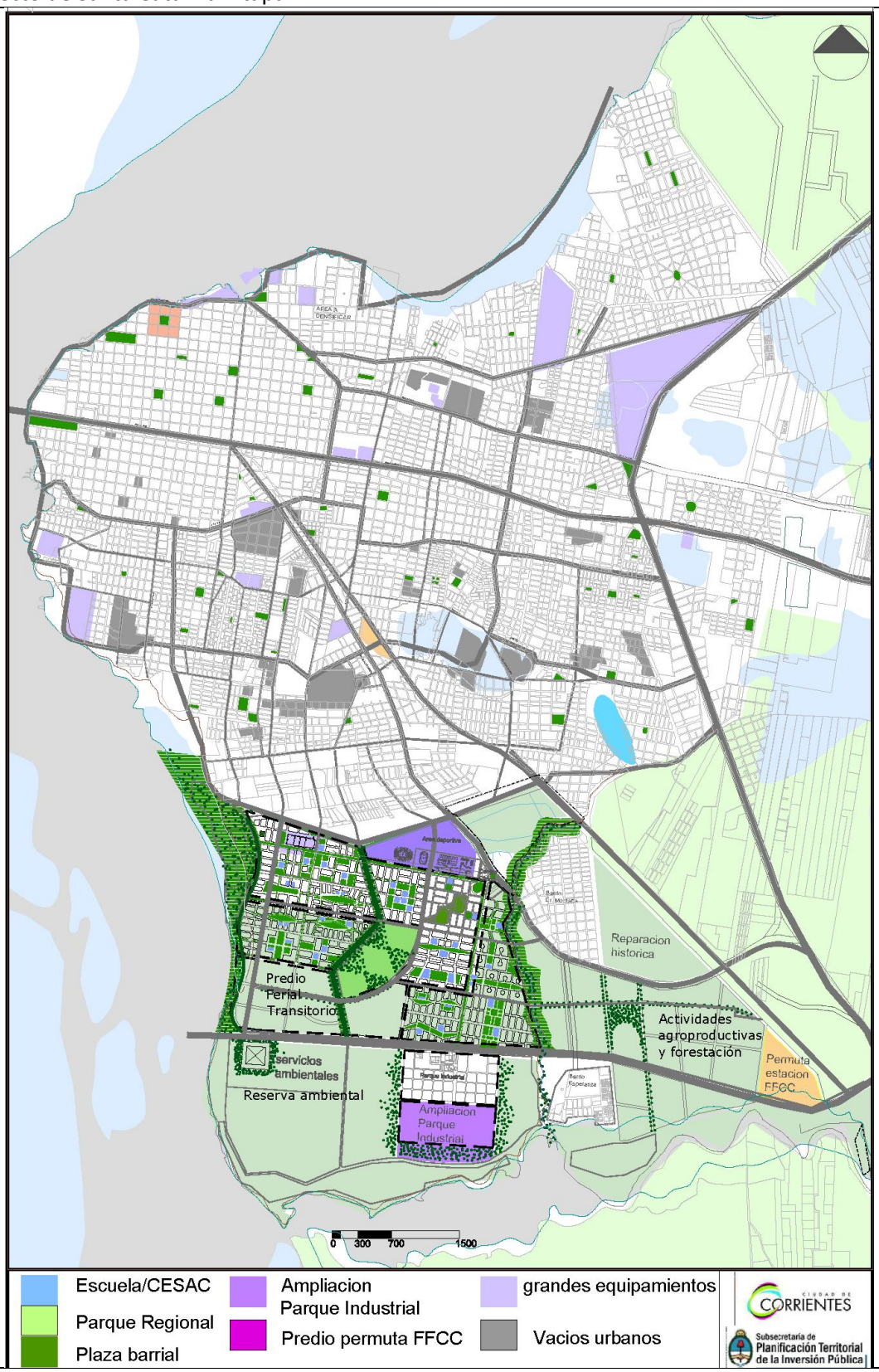
También sobre el borde del Pirayuí, se estima que la localización sobre un área verde con grandes visuales sobre el arroyo, promoverá otro tipo de productos inmobiliarios, por esta razón, en ese sector se encuentran chacras con un mínimo de lotes de 20x40.

Esta segunda etapa, abarca la mayor parte del desarrollo de Santa Catalina, hacia el Oeste del Pirayuí.

Cuadro Análisis por chacras – Etapa II

Etapa II - 2025													
		D1	D2	E1	E2	E5	J3	J4	K1	K2	K3	K4	K5
Superfifie total / m2		122174,6	202340,1	138160	156831,5	140856,6	189797,7	205326,4	124025	125331,3	192546,9	226932	202272,3
Manzanas residenciales / m2		62985,1	91725,1	56646,1	75628,1	89782,7	97520,8	105611,8	66932,3	68254,7	101272,5	110043,9	108502
manzanas + veredas		105298,7	168725,9	118900,5	141156,3	121495	166289	182752	112782	116328	168594,4	194197,6	183364
Lotes / unidad		210	459	189	378	299	488	528	223	85	127	138	136
Areas verdes / m2		11323	19345,8	30491,6	22789	0	18119,7	20670,9	15324,5	15834	21494,8	29039,7	22104,9
Equipamiento / m2		2522,8	4045,9	3874,5	6901,3	0	3425	7181,7	3734,8	2808,2	3774,9	5694,8	5694,8
Veredas / m2		28467,8	53609,1	27888,3	35837,9	31712,3	47223,5	49287,6	26790,4	29431,1	42052,2	49419,2	47062,3
Calles		16875,9	33614,2	19259,5	15675,2	19361,6	23508,7	22574,4	11243	9003,3	23952,5	32734,4	18908,3
ml de frente de parcela		3466	5890,7	2327,6	3498,1	4652,4	5055,3	5438	2539,8	3097	5173,2	5058,6	5146,4
Densidad Bruta													
Densidad neta													
%vialidades (calles y veredas)		20,47	22,72	17,72	20,77	19,79	22,14	21,63	19,81	21,91	19,42	19,03	21,28
% verde		9,27	9,56	22,07	14,53	0,00	9,55	10,07	12,36	12,63	11,16	12,80	10,93
% equipamiento		2,06	2,00	2,80	4,40	0,00	1,80	3,50	3,01	2,24	1,96	2,51	2,82
% comercializables		51,55	45,33	41,00	48,22	63,74	51,38	51,44	53,97	54,46	52,60	48,49	53,64

Proyecto de Santa Catalina. Etapa II



Fuente: elaboración propia

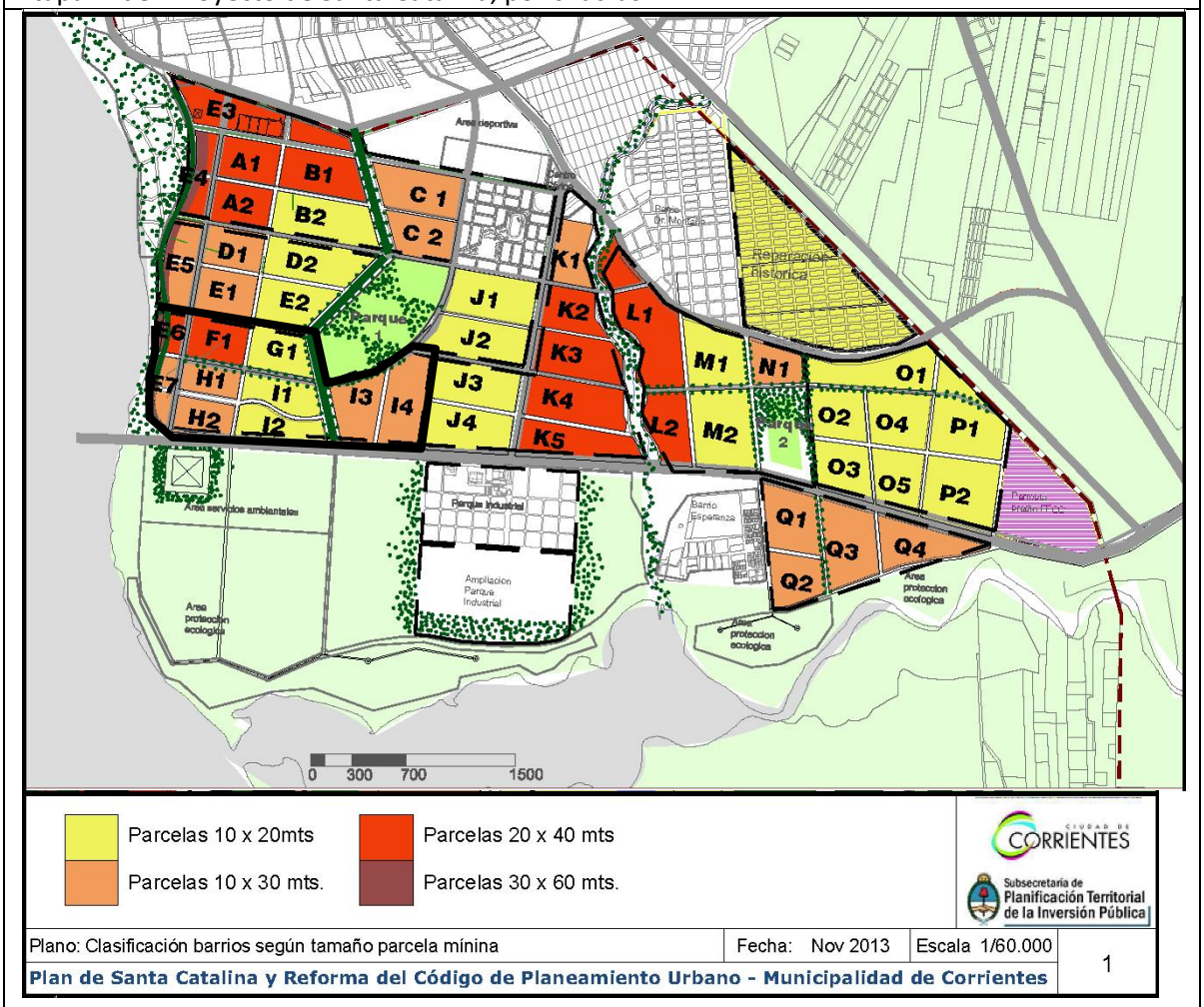
La etapa III del proyecto de Santa Catalina, contempla un horizonte al año 2030 y abarca la totalidad de la propuesta de urbanización hacia el Oeste del Pirayuí, aportando 10 nuevos barrios. Esto representa 2.127 nuevos lotes y 2.622 unidades de vivienda para 10.488 nuevos habitantes. En este sentido, según las proyecciones realizadas para el 2030, esta nueva etapa, canalizaría aproximadamente el 20% de la nueva población y vivienda para esa época.

En paralelo, se amplía la extensión del parque industrial y se consolida la zona ambiental que contiene la planta de tratamiento y una segunda planta de manejo de RSU. En el sector Sudeste se radica un área de protección ambiental que opera como pulmón a escala metropolitana, mientas que las zonas costeras del riachuelo y el rio Paraná se preservan como sectores turísticos preservados para un bajo impacto ambiental.

Etapa III- 2030			
		M2	Hectáreas
Superficie total Etapa III		1.643.559	164,36
Superficie total chacras		**1.171.854**	**117,19**
Manzanas residenciales		605.424	60,54
Areas verdes		138.127	13,81
Equipamiento		34.219	3,42
Veredas		262.399	26,24
Calles		131.685	13,17
Vialidades inter barrios		340.844	34,08
Parque Metropolitano (E III)		130.861	13,09
Lotes /cantidad		2.127	
Total ml de frente de parcela		30.079	
Total ml de vialidad interbarrios		7.814	
Vialidades principales (ml)		1.782	
Resto de vialidades(ml)		6.032	

Etapa III- 2030		
Chacras		10
Parcelas		2.127
Superficie minorista urbanizada	has	117,19
Habitantes		10.488
Unidades de vivienda		2.622

Etapa III del Proyecto de Santa Catalina, por chacras.

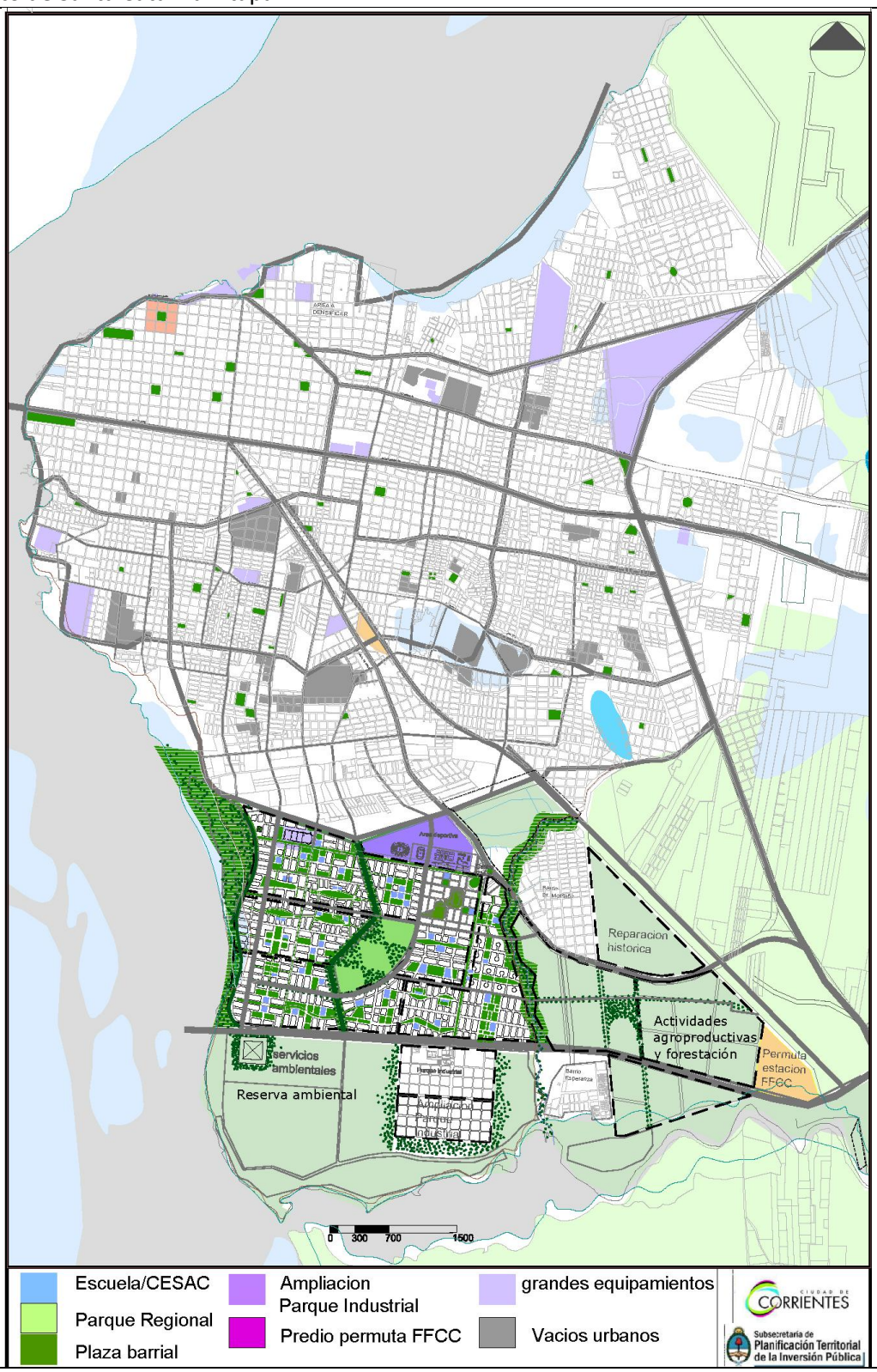


Fuente: elaboración propia

Cuadro Análisis por chacras – Etapa III

Etapa III - 2030											
		E6	E7	F1	G1	H1	H2	I1	I2	I3	I4
Superfifie total / m2		35610,9	58614,6	134558	135845	97424,2	104711,4	128253,6	118345,7	154446,7	204043,7
Manzanas residenciales / m2		25601,5	41650,6	70451,5	67400	48343,2	52763	56690,7	61269	79060	102194,6
manzanas + veredas		34077,2	55104,4	117942	119975,6	85781	90480	114419	104768,8	139316	178305
Lotes / unidad		32	139	88	337	161	176	283	306	264	341
Areas verdes / m2		0	0	13500,2	16476	12993,4	12983,3	24295,7	14187,5	19122,7	24568
Equipamiento / m2		0	0	1487	6642	3624,9	3624,9	4687,7	3568,4	5123,8	5460
Veredas / m2		8475,7	13453,8	32503,3	29457,6	20819,5	21108,8	28744,9	25743,9	36009,5	46082,4
Calles		1533,7	3510,2	16616	15869,4	11643,2	14231,4	13834,6	13576,9	15130,7	25738,7
ml de frente de parcela		1308,6	2114,8	3695,7	3256,9	2293,8	2380,1	2653,5	2822,6	4115	5438,1
Densidad Bruta											
Densidad neta											
%vialidades (calles y veredas)		22,82	21,66	21,50	19,42	19,09	17,75	20,23	19,51	21,23	20,05
% verde		0,00	0,00	10,03	12,13	13,34	12,40	18,94	11,99	12,38	12,04
% equipamiento		0,00	0,00	1,11	4,89	3,72	3,46	3,66	3,02	3,32	2,68
% comercializables		71,89	71,06	52,36	49,62	49,62	50,39	44,20	51,77	51,19	50,08

Proyecto de Santa Catalina. Etapa III



Fuente: elaboración propia

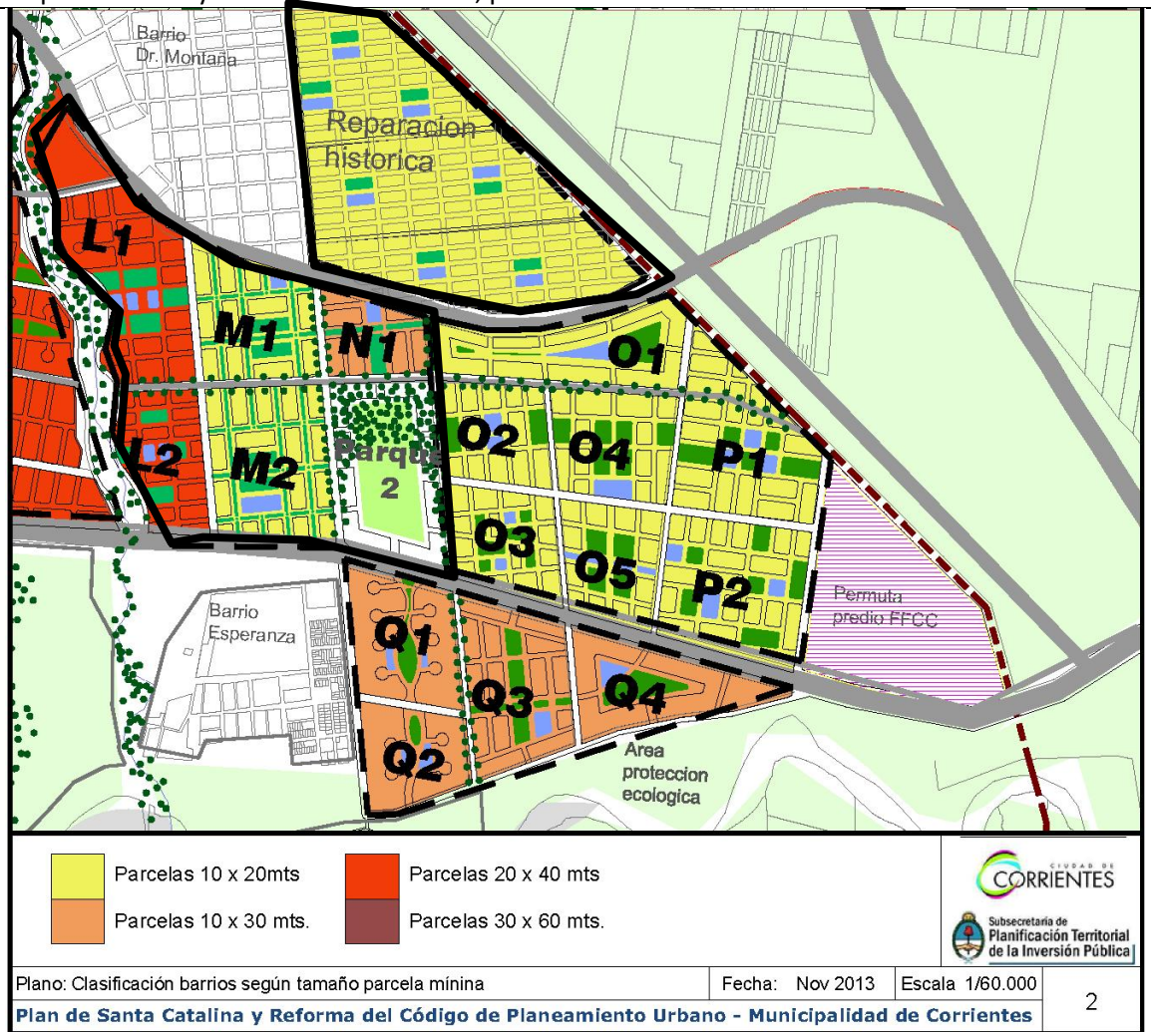
En la E**tapa IV y V**, con tiempos estimados a 2035 y 2040, se proyecta la urbanización al Este del Pirayuí, ocupando su margen sobre este sector, como así también el desarrollo del Área de Reparación histórica, dónde se prevén 2.361 lotes.

La **Etapa IV**, incluye los predios al Norte de la vialidad del segundo puente, y comprende un terreno clave para los proyectos a desarrollar a través del Proyecto de Santa Catalina como herramienta de gestión del suelo. En este sentido, el terreno reservado en esta área implica una operación de permuta con el predio actual del FFCC, relocalizando los terrenos de maniobra, para una nueva localización de la estación de ómnibus.

Asimismo, durante este desarrollo, se incorporará el nuevo Parque Este que sumará 10,6nHas nuevas de uso verde público no solo a los emprendimientos sobre Santa Catalina, sino a toda la Ciudad de Corrientes.

De la misma manera que al Oeste del Pirayuí, las parcelas mínimas de 20x40m, se encuentran sobre su margen, donde podrían desarrollarse emprendimientos de mayor densidad.

Etapa IV del Proyecto de Santa Catalina, por chacras.



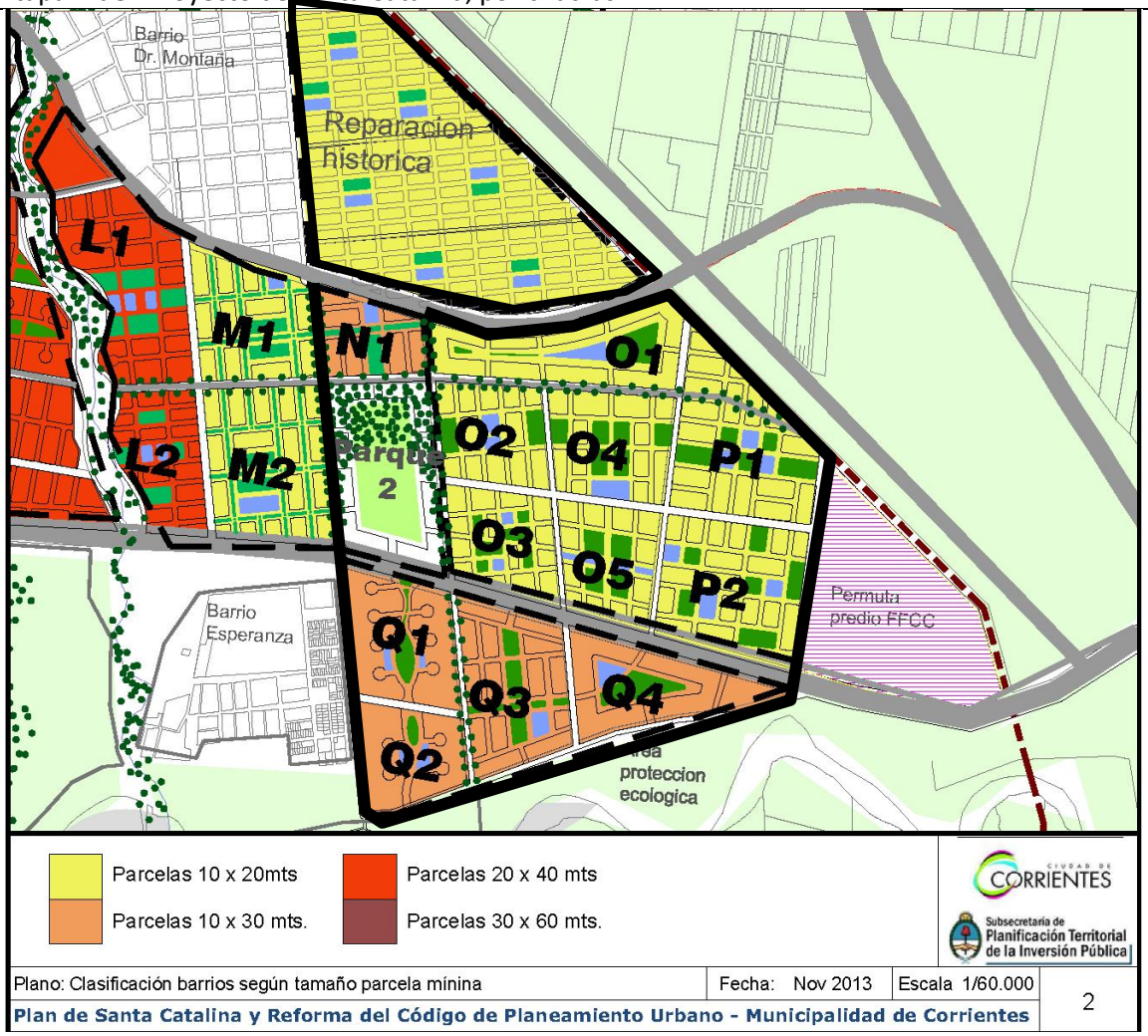
Fuente: elaboración propia

Etapa IV - 2035			
		M2	Hectáreas
Superficie total Etapa IV		2.354.334	235,43
Superficie total chacras		**1.996.761**	**199,68**
Manzanas residenciales		1.006.200	100,62
Areas verdes		240.001	24,00
Equipamiento		68.540	6,85
Veredas		434.297	43,43
Calles		247.723	24,77
Vialidades inter barrios		251.596	25,16
Parque Este		105.977	10,60
Lotes /cantidad		3.709	
Total ml de frente de parcela		50.332	
Total ml de vialidad interbarrios		7.118	
Vialidades principales (ml)		2.299	
Resto de vialidades(ml)		4.819	

Etapa IV - 2035		
Chacras		9
Parcelas		3.709
Superficie minorista urbanizada	has	199,68
Habitantes		17.432
Unidades de vivienda		4.358

Esta fase incorpora al proyecto 9 chacras y 3.709 parcelas. Las viviendas se estiman en 4.358, siendo la población estimada que ocupará este sector de 17.432 habitantes. Este sector incluye en promedio un 12% de áreas verdes de uso público, y un 4% para equipamiento.

Etapa V del Proyecto de Santa Catalina, por chacras.



Fuente: elaboración propia

La última **etapa V**, prevista al 2040, plantea el completamiento del total del predio de Santa Catalina, con parcelas de 200m2, aptas para vivienda unifamiliar. Asimismo, se ocupa el predio hacia el Sur de la vialidad del puente, con 4 nuevas chacras con parcelas de 300m2, que también actuarán como vínculo entre el proyecto de Santa Catalina y la el Barrio Esperanza existente.

En este caso, el desarrollo de este sector, suma 11 chacras, la mayoría de las cuales son lotes mínimos de 200m2 para permitir el acceso al suelo a amplios sectores de la población. La urbanización de los barrios implicaría al 2040, 3.654 nuevas parcelas. Según las distintas tipologías a construir en cada uno de estos barrios, puede estimarse que serán construidas 4.742 nuevas unidades de vivienda, siendo que podrían habitar en esta área 18.968 personas.

Etapa V - 2040			
		M2	Hectáreas
Superficie total Etapa V		2.230.429	223,04
Superficie total chacras		**2.040.524**	**204,05**
Manzanas residenciales		1.096.114	109,61
Areas verdes		234.620	23,46
Equipamiento		77.267	7,73
Veredas		473.307	47,33
Calles		159.215	15,92
Vialidades inter barrios		189.905	18,99
calzada en resto de vialidades (ancho 20m)		144.160	14,42
Lotes /cantidad		3.654	
Total ml de frente de parcela		44.168	
Total ml de vialidad interbarrios		7.208	

Etapa V - 2040		
Chacras		11
Parcelas		3.654
Superficie minorista urbanizada	has	204,05
Habitantes		18.968
Unidades de vivienda		4.742

Como se observa en el cuadro a continuación, el total del proyecto de Santa Catalina, implica la producción de 15.334 parcelas al 2040.

Al 2030, el proyecto canalizaría un tercio de la demanda de población proyectada en los apartados anteriores, pudiéndose construir 10.790 nuevas unidades de vivienda hasta el 2030. Es así que Santa Catalina se convierte en una importante herramienta de gestión del suelo, que no solo da respuesta a la demanda actual y futura de suelo urbanizado, sino que se convierte en una herramienta que permite a través de ciertas operaciones como la permuta, llevar a cabo otros proyectos urbanos que resuelvan algunas de las problemáticas ya mencionadas.

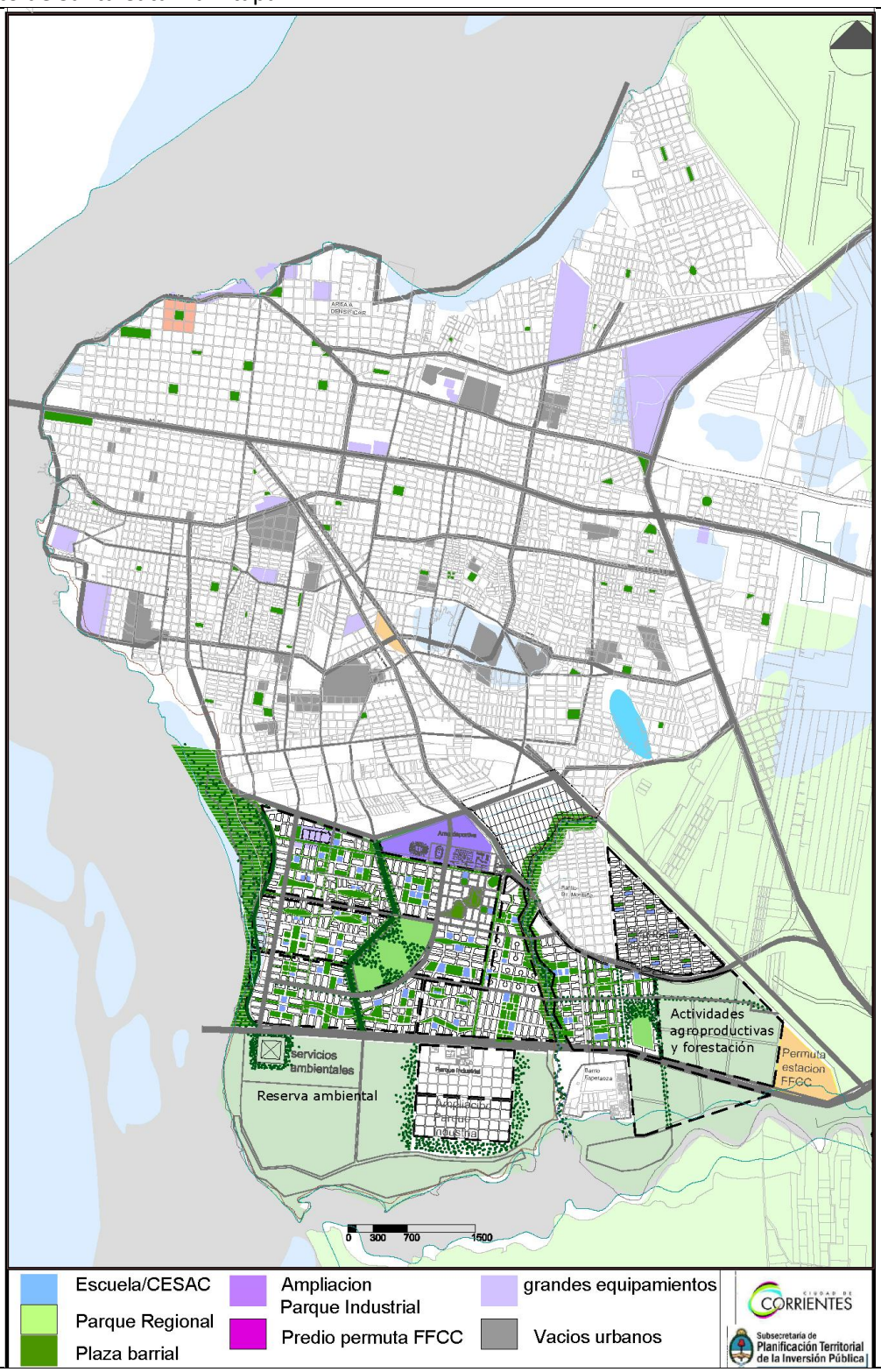
		Etapa I - 2020	Etapa II- 2025	Etapa III- 2030	**Subtotal**	Etapa IV - 2035	Etapa V- 2040	**TOTAL**
Chacras		10	12	10	**32**	9	11	**52**
Superficie minorista urbanizada	has	169,66	202,66	117,19	**489,50**	199,68	204,05	**893,23**
Parcelas		2.586	3.259	2.127	**7.972**	3.709	3.654	**15.334**
Superficie lotes	has	85,07	103,49	60,54	**249,10**	100,62	109,61	**459,33**
Habitantes		14.724	17.948	10.488	**43.160**	17.432	18.968	**79.560**
Unidades de vivienda		3.681	4.487	2.622	**10.790**	4.358	4.742	**19.890**

Cuadro Análisis por chacras – Etapa IV y V

Etapa IV - 2035	L1	L2	M1	M2	N1	N2	Area de Reparación Histórica R1	R2	R3
Superfifie total / m2	251015,3	143243,6	184770	246503,6	103515,4	140828,7	190467,5	416179	320238
Manzanas residenciales / m2	133155,6	67049,5	82524,3	108463,3	53459,8	98437	100010,5	208184	154916
manzanas + veredas	224833,8	132563,7	151440,5	214545	89851,8	125123,5	179666	359369	271645
Lotes / unidad	166	84	275	362	178	328	500	1041	775
Areas verdes / m2	29826	16845,2	37334	41429	14052	0	26166	41240	33108,8
Equipamiento / m2	7371,2	4696,6	3647	8218,3	3889,5	0	9544	15280	15893,8
Veredas / m2	54481	43972,4	27935,2	56434,4	18450,5	26686,5	43945,5	94665	67726,4
Calles	26181,5	10679,9	33329,5	31958,6	13663,6	15705,2	10801,5	56810	48593
ml de frente de parcela	5832,4	4384	4091,4	5404,1	2691,4	4252,5	4433,3	11440	7803
Densidad Bruta									
Densidad neta									
%vialidades (calles y veredas)	19,65	28,57	12,81	20,27	15,75	17,05	21,83	20,01	18,36
% verde	11,88	11,76	20,21	16,81	13,57	0,00	13,74	9,91	10,34
% equipamiento	2,94	3,28	1,97	3,33	3,76	0,00	5,01	3,67	4,96
% comercializables	53,05	46,81	44,66	44,00	51,64	69,90	52,51	50,02	48,38

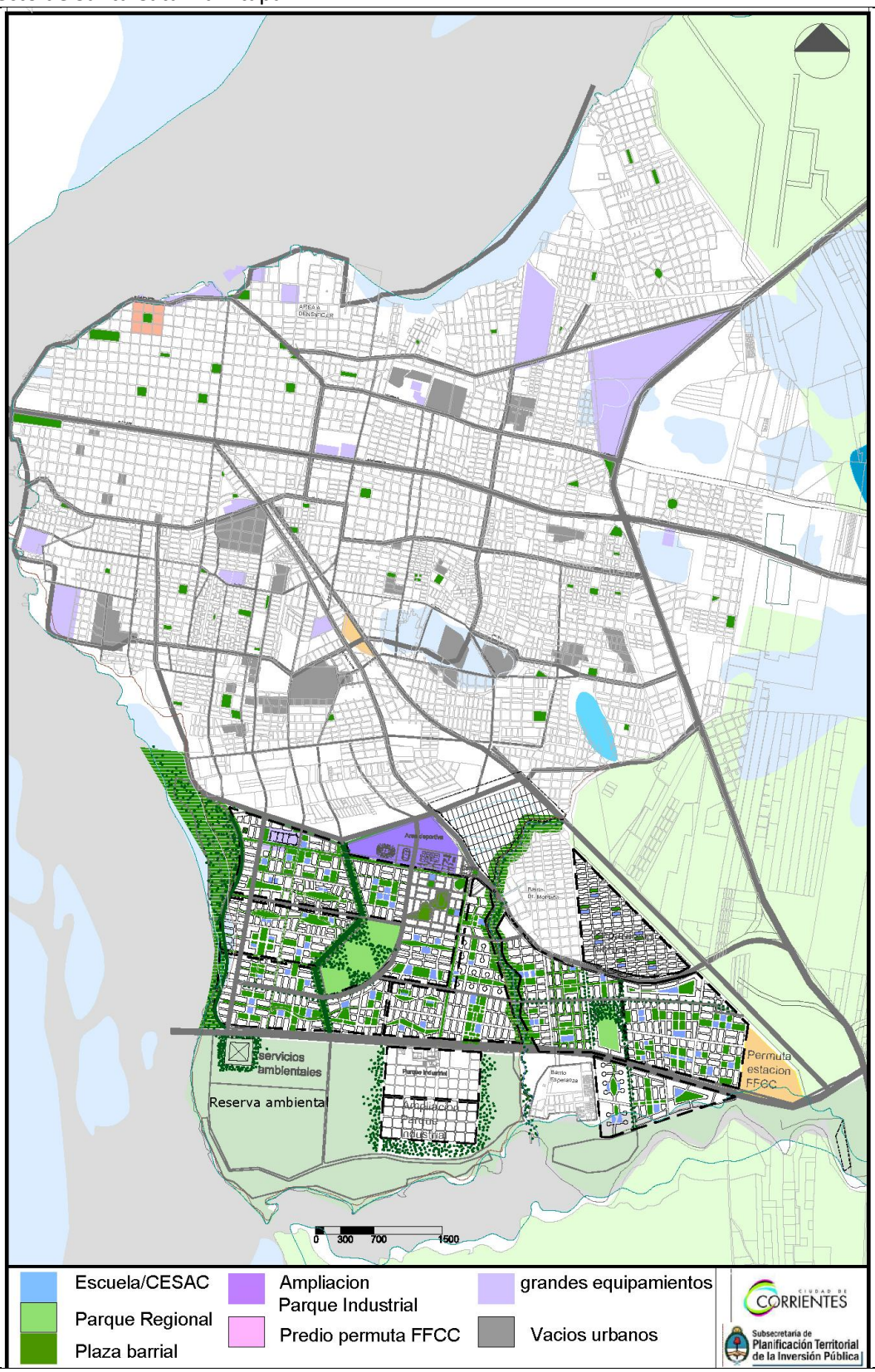
Etapa V - 2040	O1	O2	O3	O4	O5	P1	P2	Q1	Q2	Q3	Q4
Superfifie total / m2	198396	145529	142661,7	175916	143779,1	261493	251520,4	177331	144205,5	220603,8	179088
Manzanas residenciales / m2	109.651	79.161	70.010	81.150	63.898	135.844	119.641	123.273	99.243	120.869	93.375
manzanas + veredas	176021	135232	134649	163088	133933	233675	237278,7	172392	128531	201261	165248
Lotes / unidad	366	264	233	271	213	453	399	411	331	403	311
Areas verdes / m2	21099	15687	17911,8	31968	22930,7	29554	34529	11180,6	3947,9	25250,2	20562
Equipamiento / m2	7552	6620,6	3310,7	9083	5597,3	11015	12883,2	4020,8	6190	5031,6	5963
Veredas / m2	37.719	33.764	43.417	40.887	41.507	57.262	70.226	33.918	19.150	50.110	45.348
Calles	22375	10297	8012,7	12828	9846,1	27818	14241,7	4939	15674,5	19342,8	13840
ml de frente de parcela	3916,6	4045,8	4045,8	4045,8	4045,8	4045,8	4045,8	4045,8	4045,8	4045,8	3839,4
Densidad Bruta											
Densidad neta											
%vialidades (calles y veredas)	17,1	21,7	28,8	21,7	27,0	19,8	26,4	18,6	12,0	20,9	23,5
% verde	10,6	10,8	12,6	18,2	15,9	11,3	13,7	6,3	2,7	11,4	11,5
% equipamiento	3,8	4,5	2,3	5,2	3,9	4,2	5,1	2,3	4,3	2,3	3,3
% comercializables	55,3	54,4	49,1	46,1	44,4	51,9	47,6	69,5	68,8	54,8	52,1

Proyecto de Santa Catalina. Etapa IV



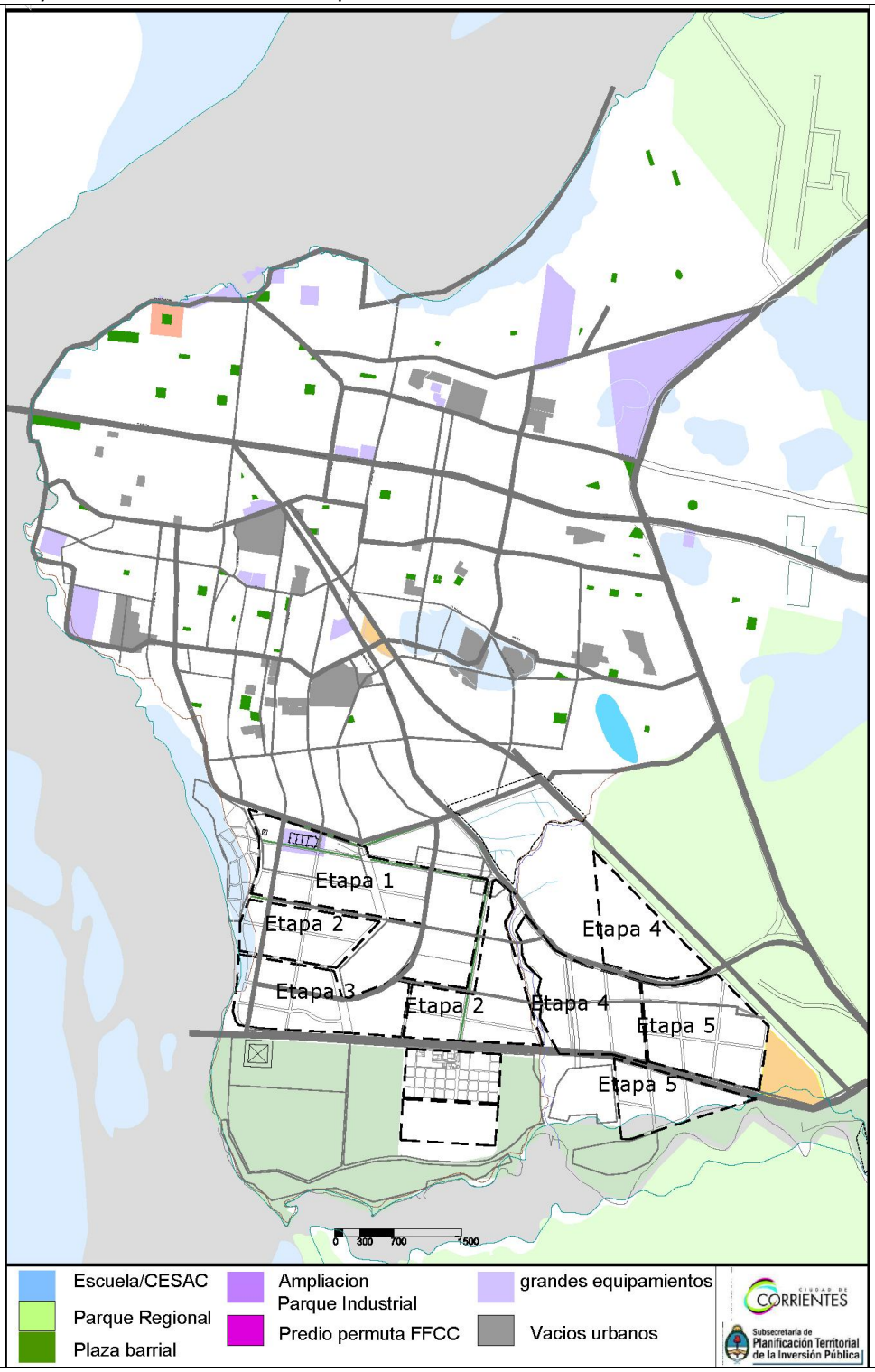
Fuente: elaboración propia

Proyecto de Santa Catalina. Etapa V



Fuente: elaboración propia

Proyecto de Santa Catalina. Etapas



Fuente: elaboración propia

3.4. Balance de superficies general de Santa Catalina

El predio de Santa catalina comprende 2.387has que fueron adquiridas por el Municipio de Corrientes al Estado Nacional Argentino, parte de las cuales son motivo de litigios en el presente. En base al plan para Santa Catalina, se puede agrupar esta superficie en tres grandes categorías: urbanización residencial; equipamiento e infraestructura; y reserva de áreas verdes.

La superficie destinada a usos residenciales comprende 1.196,8has (50,1% del total). Contempla el Barrio de ladrilleros, asentamiento existente sobre la orilla del río Paraná para el que se propone un programa de urbanización (36,9has), el proyecto ProCreAr que se encuentra en etapa de licitación (39,6has) y el desarrollo de nuevas urbanizaciones sobre una superficie de 1.120,3has. En esta área se plantean dos instancias de producción de suelo urbano; en la primera la entidad responsable actúa como urbanizador mayorista, produciendo chacras con una superficie combinada de 893,2has sobre las que desarrolladores minoristas lotearán.

Si bien se trata de urbanizaciones mayormente residenciales, implican también la habilitación de nuevos espacios públicos y equipamiento a escala barrial y regional. Los urbanizadores minoristas deberán destinar, según la normativa urbana vigente, como mínimo un 10% de la superficie de las chacras a espacios verdes (89,3has) y un 2% a equipamiento (17,9has). Por otro lado el urbanizador mayorista realizará dos parques regionales (59,2has), y componen esta etapa otras piezas de equipamiento de gran escala (Ex Cuartel –6,5has– y primera etapa del Centro Cívico –4,6has–).

La superficie destinada a equipamiento e infraestructura de nivel regional contempla 673,5has (28,2% del total). Comprende el Centro Deportivo y la segunda etapa del Centro Cívico (55,4has) y la tierra destinada al Parque Industrial (285,3has). La infraestructura prevista implica una Planta de Tratamiento de efluentes y residuos sólidos urbanos (88has), la servidumbre para el electroducto (49,7has) y para la vialidad del segundo puente a Resistencia (64,1has). Se contempla también un predio de 40,8has a permutar con el ferrocarril Gral. Urquiza por la playa de maniobras que posee en la ciudad, donde se contempla realizar un proyecto de mejoramiento de barrio y fortalecimiento del subcentro.

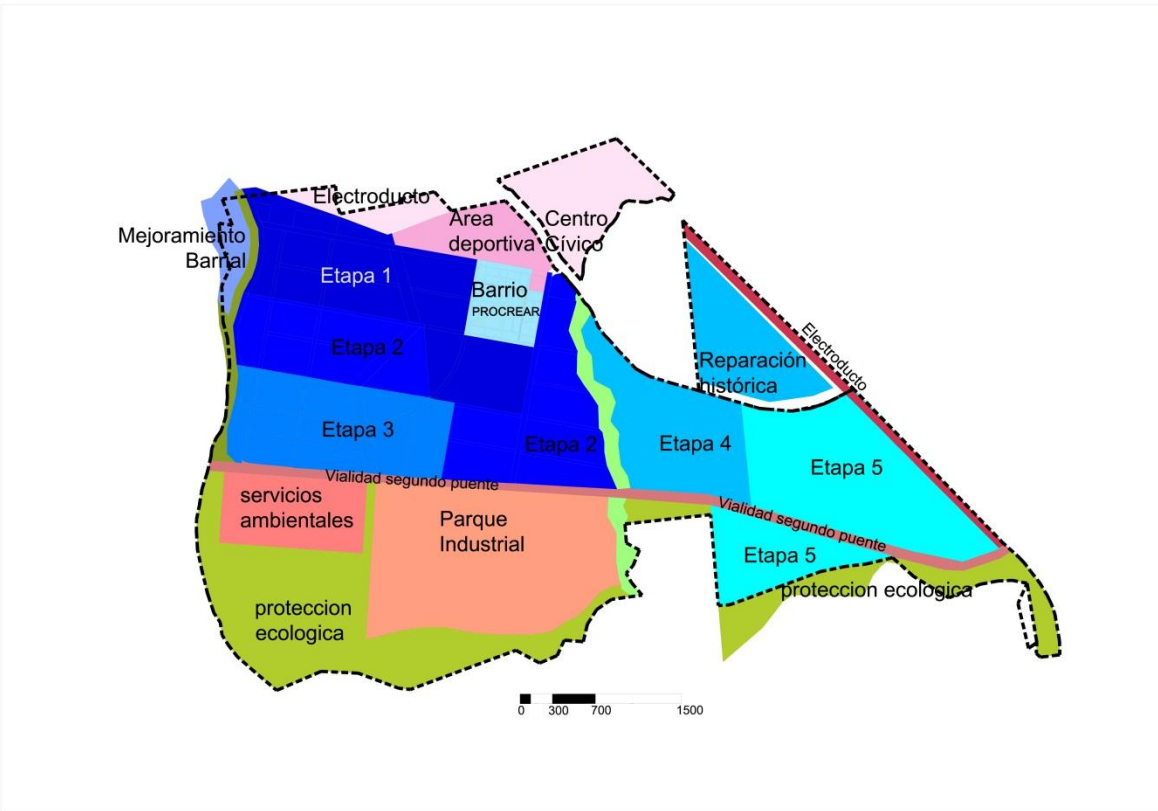
La cuarta parte del predio (516,7has) está destinada a espacios verdes y reservas que protejan sectores de gran valor ambiental sobre los cursos de agua que rodean y atraviesan Santa Catalina. El arroyo Pirayui y sus márgenes conforman una pieza de 49,8has de superficie a tratar y habilitar como espacio público. En el extremo sur del predio se propone crear la Reserva arroyo Riachuelo (371,4has) para proteger el ecosistema costero, restringiendo la intervención a la realización de la infraestructura mínima e indispensable para poder acceder al sector. Por último, la costa del río Paraná implica el tratamiento del frente costero de la urbanización sobre 95,5has.

Proyecto Santa Catalina. Balance de superficie general (Has.)

Etapa I	Urbanización Minorista	169,7	893,2	1.120,3	46,9%
	diferencia con Mayorista	56,8			
Etapa II	Urbanización Minorista	202,7			
	diferencia con Mayorista	68,3			
Etapa III	Urbanización Minorista	117,2			
	diferencia con Mayorista	47,2	227,0		
Etapa IV	Urbanización Minorista	199,7			
	diferencia con Mayorista	35,8			
Etapa V	Urbanización Minorista	204,1			
	diferencia con Mayorista	19,0			
ProCreAr				39,6	1,7%
Barrio de ladrilleros (mejoramiento barrial)				36,9	1,5%
				1.196,8	**50,1%**
Centro deportivo + Centro Civico				55,4	2,3%
Reserva desarrollo subcentro urbano				90,2	3,8%
Parque industrial				285,3	12,0%
Planta de tratameinto				88,0	3,7%
vialidad de 2º puente				64,1	2,7%
Area electroducto				49,7	2,1%
Permuta con Ferrocarriles				40,8	1,7%
				673,5	**28,2%**
Arroyo Pirayui				49,8	2,1%
Reserva arroyo Riachuelo				371,4	15,6%
Costa río Paraná				95,5	4,0%
				516,7	**21,6%**
TOTAL SANTA CATALINA				**2.387,0**	**100,0%**

Fuente: elaboración propia

Polígonos del balance de superficies de Santa Catalina



Fuente: elaboración propia.

3.5. Evaluación de proyecto

3.5.1 Evaluación financiera del proyecto

En el desarrollo de este capítulo se evalúa la viabilidad económica del emprendimiento Santa Catalina. Primero se consideran algunos lineamientos generales sobre el proceso de urbanización, criterios de gestión del desarrollo, cálculo del costo e incidencia del suelo rural, costos de urbanización, valores de venta esperables, velocidad a la que se debería ir habilitando la tierra de Santa Catalina (en relación al crecimiento de la ciudad de Corrientes), análisis por etapa de urbanización mayorista y minorista y evaluación del beneficio esperable para la autoridad que gestione el desarrollo.

Como resumen, en las cinco etapas, la urbanización mayorista de Santa Catalina es una operación de $641.255.174 que reportará para la autoridad encargada de la urbanización mayorista una utilidad total de $119.026.048, con una Tasa Interna de Retorno (TIR) por etapa variable, pero nunca menor a un 28,5% (Etapa II).

La urbanización minorista, en las cinco etapas, implica una inversión de $2.147.373.687 y un beneficio para los desarrolladores de $397.713.538, en este caso la TIR mínima esperable es de 31,7% (Etapa II).

Si la autoridad de aplicación se hiciera cargo (sola o asociada con otros desarrolladores) tanto de la urbanización mayorista como de la minorista, se trataría de una operación de $2.788.628.861, con una utilidad total de $516.739.586.

3.5.1.1. Lineamientos generales sobre la urbanización de Santa Catalina

El desarrollo urbano de Santa Catalina requiere de dos momentos productivos; una primera instancia de urbanización mayorista, en la que la entidad que se encargue del proyecto (sociedad o administrador del fideicomiso) produce chacras (módulos de 640 x 640m) que son equivalentes a dos barrios, que la entidad venderá por partes (parcelas mayoristas) a desarrolladores minoristas para su fraccionamiento en lotes. Estos desarrolladores pueden ser agentes privados (productores inmobiliarios) o públicos (Municipalidad de Corrientes, Provincia de Corrientes a través de INVICO, o el Gobierno Nacional a través de ProCreAr), pudendo presentarse el caso de agentes intermedios, como sindicatos, ONGs, cooperativas etc. Todos estos operadores producen parcelas minoristas, listas para vender o transferir a los usuarios finales.

La producción de suelo mayorista involucra la apertura de las vialidades principales que demarcan las chacras, la ejecución de la infraestructura de nexo (agua, cloaca y pluviales) e instalaciones de captación y tratamiento de agua y efluentes cloacales. Se coordinará con las empresas de servicios definiendo cuáles serán las responsabilidades que asumirá cada entidad en la realización de estas obras. Por otro lado, se contempla que la entidad responsable tome a cargo el manejo de las tierras que durante un tiempo o será incorporada al proceso de urbanización, y el acondicionamiento de

espacios verdes de escala metropolitana. El producto final de este proceso es la materialización del proyecto y la comercialización de las chacras.

La producción de suelo minorista opera sobre las chacras (entendidas como el modulo correspondiente a dos barrios) e involucra la apertura de calles internas que determinan un amanzanamiento, la infraestructura local (redes de distribución y conexiones domiciliarias), acondicionamiento de espacios verdes de escala local, calzadas, veredas y alumbrado público.

Ambas instancias de urbanización implican un proceso productivo, lo que va a determinar un costo de producción y reportará un beneficio para la entidad o el agente que lo desarrolle, determinando un precio de venta para las parcelas producidas. Es importante considerar también cómo es el flujo de caja de la operación y el costo del dinero en el tiempo, ya que estos factores influyen directamente en la rentabilidad. Por lo tanto el análisis financiero debe basarse en los costos reales de producción de suelo urbano en Corrientes (tanto mayoristas como minoristas) y en ofrecer precios competitivos considerando la oferta de tierra comparable que existe en el mercado local.

Para que el proyecto de Santa Catalina sea un instrumento de regulación de la expansión de la ciudad, el beneficio que reporte a los desarrolladores deberá ser levemente superior al de las otras iniciativas que conforman la oferta competitiva en otros frentes de expansión de la ciudad, atrayendo las inversiones necesarias. En este sentido, la posibilidad de financiar la compra de las chacras (por barrios o fracciones menores) es una manera de despertar el interés de los urbanizadores por participar de este proyecto en el marco de una tendencia general que busca garantizar el acceso a suelo correctamente urbanizado a la mayoría de la población.

Otra alternativa posible es la asociación entre el mayorista y los minoristas. En esta modalidad la entidad de gestione Santa Catalina aportará la tierra y el minorista haciendo las obras de urbanización; como resultado de esta asociación se puede mejorar el flujo de caja y reducir la máxima exposición financiera de la operación (pico negativo del flujo de caja), a la vez que permite incluir a desarrolladores urbanos con menor capacidad financiera.

Cabe aclarar, que en función de las características de los actores que desempeñen el rol de urbanizadores de las parcelas, se pueden esperar obtener distintos beneficios, entendiendo que en algunos casos (entidades públicas o comunitarias) las ganancias a las que aspiran no son de tipo monetario sino social. Esto no quita que lo parámetros elegidos para la realización de estos estudios de factibilidad, han sido los costos y precios actuales del mercado inmobiliario correntino, y que los cálculos han buscado asegurar la rentabilidad general de la operación; Sobre esta base, se considera que los interesados podrán hacer los ajustes que consideren necesarios para ponderar la rentabilidad de este desarrollo desde la perspectiva de su propios parámetros.

El desarrollador de las chacras deberá monitorear que la evolución del proyecto acompañe la demanda de suelo proyectada para la ciudad, regulando la velocidad a la que va habilitando nuevo suelo. Se entiende que cuando la velocidad de venta es muy rápida (superior a la dimensionada), se está vendiendo demasiado barato, por lo que es importante el seguimiento de la curva de ventas. En el mismo sentido deberán implementarse mecanismos de control de los plazos para realizar los

desarrollos minoristas y que regulen la posibilidad de reventa de las chacras, para evitar las inversiones especulativas que pueden desvirtuar el objetivo del proyecto de Santa Catalina.

Relación entre distintas variables y el rendimiento económico de la urbanización

Variable	**Mejora el rendimiento del proyecto**	**Empeora el rendimiento del proyecto**
Costo del suelo	Menor costo. Financiación de la compra de la tierra.	Mayor costo del suelo.
Costo de urbanización	Prorratear la construcción de infraestructura. Negociar con los prestadores de servicios obras.	Construir toda la infraestructura antes de empezar a vender parcelas.
Mix de tipologías a lotear	Mayor porcentaje de tipologías multifamiliares aumentan el valor de la tierra.	Lotes para vivienda de baja densidad.
Valor de venta de parcelas	Valor de venta ($/m2) elevado. Vender rápido.	Valores bajos. Tardar en vender las parcelas.

3.5.1.2. Costo de la tierra rural

Si bien la adquisición del predio de Santa Catalina fue realizada por el Municipio de Corrientes, y se considera que será transferido a la entidad que se encargará del desarrollo mayorista de la urbanización, se adoptó el valor de compra de la tierra ($12.500.000) y se prorrateó por la superficie a urbanizar para calcular un costo del insumo tierra en el proceso de urbanización. Si se considerara la superficie total del predio, de 2.387has, el costo de la tierra rústica (sin ninguna mejora) resulta ser de 0,52$/m2.

Predio de Santa Catalina		
precio pagado	$	12.500.000
superficie total	m2	23.870.000
valor unitario	$/m2	0,52

Considerando que gran parte del predio de Santa Catalina se destinará a usos distintos de la urbanización (Reserva ecológica, Planta de tratamiento, Parque Industrial) se trasladó todo el costo del terreno a las 1.120has que constituyen el total de las 5 etapas de urbanización mayorista, obteniendo una incidencia del terreno en las etapas mayoristas de 1,12$/m2. Se consideró este valor se tierra para la evaluación financiera de las etapas mayoristas.

Etapas I - V mayorista		
precio pagado	$	12.500.000
superficie 5 etapas	m2	11.202.632
valor unitario	$/m2	1,12

Puede también calcularse cuál sería la incidencia sobre la superficie de chacras producida en la instancia de urbanización mayorista, para ver cómo se va trasladando el costo del suelo hacia el producto final del proceso de urbanización (parcelas individuales); sobre las 893has de chacras la incidencia del suelo rústico es de 1,4$/m2.

Etapas 1 - V minorista		
precio pagado	$	12.500.000
superficie chacras 5 etapas	m2	8.931.594
valor unitario	$/m2	1,40

Finalmente, en relación a las 459has de lotes individuales producidos, el traslado del valor original del predio es de 2,72$/m2. Más adelante se desarrolla la composición del costo final promedio por m2 de lote producido y se ve la relación entre la incidencia del valor de tierra rústica trasladado y los otros componentes del costo.

Etapas I - V		
precio pagado	$	12.500.000
superficie lotes	m2	4.593.312
valor unitario	$/m2	2,72

3.5.1.3. Costos de urbanización

Los costos considerados en la instancia de urbanización mayorista contemplan:

- Movimientos de suelo
- Apertura de vialidades principales y pavimentación de calzadas
- ejecución de la infraestructura de nexo (agua, cloaca y pluviales)
- captación de agua y tratamiento de efluentes cloacales
- instalaciones de captación y tratamiento de agua y efluentes cloacales
- acondicionamiento de espacios verdes de escala metropolitana

Costos unitarios de urbanización mayorista adoptados

Precios indicativos provistos por el Instituto Provincial de la Vivienda de la Prov. de Buenos Aires actualizados a Junio de 2013 en base al índice de precios de la Cámara de la Contrucción.

		unidad	precio 2013
Movimientos de Tierra			
1	Perfilado y movimiento de suelos	m3	$ 35,45
2	Aporte de suelo seleccionado para nivelaciones	m3	$ 8,86
Obras de espacios verdes públicos			
1	Arbolado y mobiliario de áreas verdes barriales	m2	$ 62,04
Red vial			
1	**Tareas básicas**		
1.1	Apertura de calles	m2	$ 21,91
1.2	Preparación de terreno natural. Compactación de la base de asiento	m2	$ 12,32
2	**Calzadas**		
2,1	Estabilizado granular (20 cm) y Carpeta asfáltica. Esp. 5 cm.	m2	$ 221,56
Sistemas de distribución de agua potable			
1	**Cañerías de distribución**		
1.1.	Excavac, compactación y tapado de zanja	ml	$ 80,08
1.2	Provision y colocacion de Cañeria de PEAD/PVC con accesorios, válvulas de aire, de cierre y desagüe (incluye la prueba Hidraulica)	ml	$ 360,00
Sistema colector cloacal			
1	**Cañerías colectoras**		
1.1.	Excavac, compactación y tapado de zanja	ml	$ 80,08
1.2.	Prov. y coloc. cañerías PVC 200 mm Clase 4	ml	$ 272,19
Captación, reserva y presurización de agua potable			
1	**Perforacion**		
	PERFORACIÓN:Perforación para abastecimiento de agua potable a 2ª napa, con electrobomba sumergida, rendimiento 40 m3/h, incluye pozo piloto, obras civiles, eléctricas y electrónicas	Por hab.	$ 197,47
2	**Tanque de reserva elevado de Hº Aº**		
	Acondicionamiento del terreno, estructura resistente de Hº Aº, carpinterías, cañerías de alimentación y bajadas en Hº Gº, instalación eléctrica, instalación electromecánica, etc. Ratio de capacidad de cuba: 200 litros/vivienda o 50 litros/habitante. Presión en extremo de cañería: 1,5 Kg.	Por hab.	$ 311,75
Estación de bombeo de líquidos cloacales			
1	Incluye cercos perimetrales, accesos de pavimento articulado, estructura de hormigón armado, excavaciones con depresión de napa, transformación eléctrica, sala de bombas, equipamiento electromecánico y electrónico, etc.	Por Hab.	$ 332,73
Planta depuradora cloacal			
1	Obras civiles: excavación, cámaras de aireación, revestimientos, pozos de bombeo, decantadores, Obras electromecánicas: sistema de aireación por medio de tuberías flotantes y difusores de membrana de burbuja fina, equipos sopladores de desplazamiento positivo, puente barredor, sistema de deshidratación de sólidos, dosificador-clorador, sistema de recirculación de barros, tableros de comando y control eléctrico y electrónico, etc.	Por Hab.	$ 1.360,20
Desagues pluviales superficiales y por conductos			
1	Caños de hormigón premoldeado (Diametro 700mm)	ml	$ 627

Fuente: elaboración propia

Los costos considerados en la instancia de urbanización minorista contemplan:

- Movimientos de suelo
- apertura de calles internas y pavimentación de calzadas
- infraestructura local: redes de distribución y conexiones domiciliarias (agua, cloaca y pluviales y electricidad)
- acondicionamiento de espacios verdes de escala local
- veredas (puede ser considerado condicional)
- alumbrado público en calles

Costos unitarios de urbanización minorista adoptados

Precios indicativos provistos por el Instituto Provincial de la Vivienda de la Prov. de Buenos Aires actualizados a Junio de 2013 en base al índice de precios de la Cámara de la Contrucción.

		unidad	precio 2013
Movimientos de Tierra		unidad	precio 2013
1	Perfilado y movimiento de suelos	m3	$ 35,45
2	Aporte de suelo seleccionado para nivelaciones	m3	$ 8,86
Obras de espacios verdes públicos		unidad	precio 2013
1	Arbolado y mobiliario de áreas verdes barriales	m2	$ 62,04
Red vial		unidad	precio 2013
1	**Tareas básicas**		
1.1	Apertura de calles	m2	$ 21,91
1.2	Preparación de terreno natural. Compactación de la base de asiento	m2	$ 12,32
2	**Calzadas**		
2,1	Estabilizado granular (20 cm) y Carpeta asfáltica. Esp. 5 cm.	m2	$ 221,56
Red eléctrica		unidad	precio 2013
1	Tendido de red de provisión domiciliaria y subestaciones transformadoras	ml	$ 177,25
2	Pilar de acometida de servicios (1 cada 2 parcelas)	unidad	$ 1.772,50
Red peatonal		unidad	precio 2013
1	Preparación de terreno natural. Compactación de la base de asiento	m2	$ 12,32
2	Contrapiso de cascote y carpeta	m2	$ 145,35
3	Baldosas de alto tránsito y alumbrado público	m2	$ 132,94
Sistemas de distribución de agua potable		unidad	precio 2013
1	**Cañerías de distribución**		
1.1.	Excavac, compactación y tapado de zanja	ml	$ 80,08
1.2	Prov. y coloc. cañerías PVC 110 mm Clase 6	ml	$ 145,74
2	**Conexiones domiciliarias**		
2.1	Ejecución de conexión domiciliaria de agua	u	$ 1.011,09
Sistema colector cloacal		unidad	precio 2013
1	**Cañerías colectoras**		
1.1.	Excavac, compactación y tapado de zanja	ml	$ 80,08
1.2.	Prov. y coloc. cañerías PVC 200 mm Clase 4	ml	$ 272,19
2	**Conexiones domiciliarias**		
2.1.	Ejecución de conexión domiciliaria cloacal	u	$ 1.357,06
Desagues pluviales superficiales y por conductos		unidad	precio 2013
1	Caños de hormigón premoldeado (Diametro 700mm)	ml	$ 627
2	Sumideros (S.P. diámetro 500)	u	$ 2.907
3	Alcantarillas y Cordón Cuneta	ml	$ 514

Fuente: elaboración propia

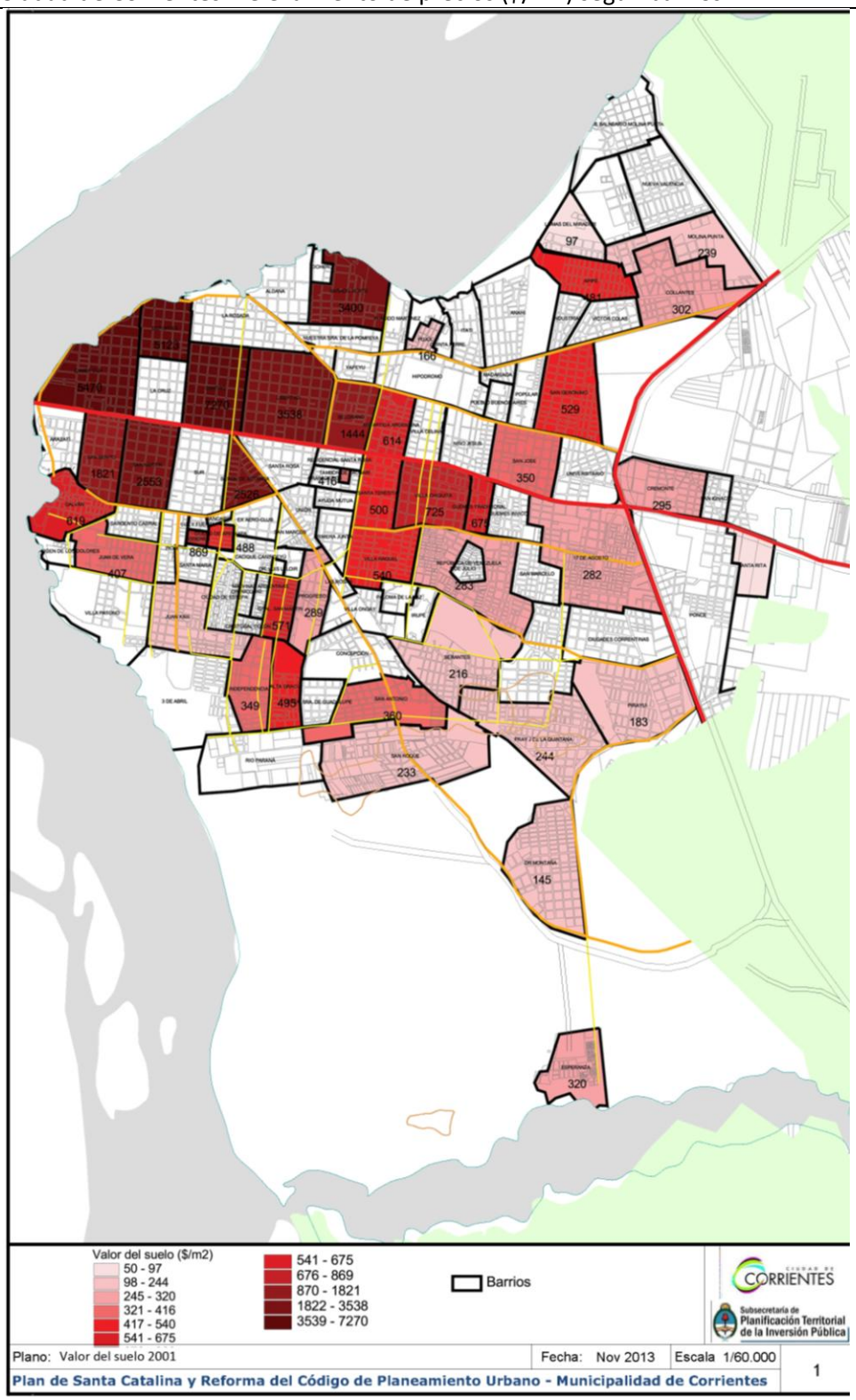
3.5.1.4. Valores de venta

Los valores de venta de la tierra urbanizada, tanto en la instancia mayorista como minorista, surgen de una doble consideración; por un lado el valor de venta debe retribuir el costo de urbanización asociado al proyecto más el beneficio esperable para la entidad o el agente que lo desarrolle. Al mismo tiempo debe ofrecer precios competitivos considerando la oferta de tierra comparable que existe en el mercado local.

Entre los factores que determinan el precio de la tierra se encuentran:

- Capacidad constructiva (FOT)
- Usos permitidos
- Localización en relación a centros, servicios, equipamiento, fuentes de empleo
- Transporte
- Nivel de construcción en las parcelas del entorno inmediato

Ciudad de Corrientes. Relevamiento de precios ($/m2) según barrios.



Fuente: elaboración propia.

Las variables enumeradas determinan que el valor de venta de las parcelas no sea homogéneo ni espacialmente (localización) ni temporalmente. Las parcelas frentistas a parques, cursos de agua, que cuentan con buenas arboledas preexistentes, cercanas a los centros barriales o zonales, tenderán a tener valores de venta más elevados que las parcelas que no cuenten con estos beneficios de localización.

Por otro lado, el momento de venta de cada parcela en relación al proceso de consolidación del barrio en que se inscriben y al porcentaje de parcelas vecinas ya edificadas también impacta en el precio de venta, siendo más económica la tierra en la preventa o al inicio de la conformación de un barrio que cuando ya se encuentra en un grado elevado de completamiento, hay gente viviendo en él y ya se establecieron actividades comerciales y de servicios. Los valores de venta de suelo adoptados son un promedio para cada rubro o tipología, entendiendo que en la realidad habrá parcelas por encima y por debajo de estos valores.

Otra cuestión a considerar es que las diferentes etapas del desarrollo de Santa Catalina se proyecta sobre un horizonte de 25 años (hasta 2040) por lo que hay otros factores distorsivos de los precios (tanto de venta como a los costos de urbanización) referidos a variables macroeconómicas (ciclos económicos, evolución del nivel de empleo y costo de la mano de obra, evolución de la actividad industrial y el costo de los insumos, evolución del mercado de bienes raíces de la ciudad de Corrientes a largo plazo). En consecuencia debe aclararse que la evaluación económica que se presenta se hace en base a costos y valores actualizados al segundo semestre de 2013 y que la misma deberá ser actualizada periódicamente por los encargados de gestionar la urbanización.

Valores de venta adoptados		
Producto	**Valores promedio adoptados**	**Aclaraciones**
Chacras	70 - 75	
Parcelas	400	lote para vivienda individual
	575	lote para dúplex
	1.050	lote p/edificios en altura c/locales en PB
	467,5	Promedio general

Para evaluar la predisposición de los desarrolladores a invertir en proyectos dentro de Santa Catalina en comparación con otros negocios se consideró también la Tasa Interna de Retorno (TIR) que generan, entendiendo que es una medida que permite comparar el rendimiento de una inversión contra otras posibles.

Criterio adoptado para evaluar la TIR de los proyectos		
TIR		**Acción a adoptar**
Menor a 20	Baja	No conviene realizar la inversión
Entre 20 y 25	OK	La inversión es rentable
Mayor a 25	Alta	La inversión es más rentable que la media

3.5.1.5. Relación entre el crecimiento de Corrientes y Santa Catalina

Como fue analizado en la primer parte del informe, la proyección de población y viviendas para la ciudad de Corrientes da cuenta de la necesidad de 38.122 viviendas nuevas hasta el año 2030 (entre unidades deficitarias al año 2010 que necesitan ser reemplazadas y crecimiento futuro). En términos de tierra, si todo ese crecimiento se produjera por expansión de la mancha urbana, implicaría afectar a urbanizaciones 1.343,93has en el mismo período de tiempo.

La meta propuesta para el desarrollo de Santa Catalina es absorber aproximadamente 1/3 del crecimiento, lo que para 2030 implica 12.695 unidades de vivienda, 447,53has. Las tres primeras etapas del proyecto contemplan afectar a urbanizaciones un poco menos de 500has, creando aproximadamente 8.000 parcelas distribuidas en 32 chacras o desarrollos minoristas que podrían albergar alrededor de 11.000 viviendas y 43.000 habitantes.

Proyecciones de población y vivienda para Corrientes			
	habitantes	**unidades viv**	**superficie (has)**
déficit 2010		9.337	270,77
proyección 2020	52.525	14.196	529,24
proyección 2030	53.981	14.589	543,92
total	106.506	38.122	1.343,93
33,3%		**12.695**	**447,53**

Superficie a urbanizar en Santa Catalina para 2030	
Etapa	**Superficie chacras (has)**
1	169,66
2	202,66
3	117,19
total	**489,50**

Fuente: elaboración propia.

		Etapa I - 2020	Etapa II- 2025	Etapa III- 2030	TOTAL
Barrios (1/2 Chacras)		10	12	10	**32**
Superficie minorista urbanizada	has	169,66	202,66	117,19	**489,50**
Parcelas		2.586	3.259	2.127	**7.972**
Superficie lotes	has	85,07	103,49	60,54	249,10
Habitantes		14.724	17.948	10.488	**43.160**
Unidades de vivienda		3.681	4.487	2.622	**10.790**

Fuente: elaboración propia.

3.5.1.6. Inicio de la operación

Los primeros años del proyecto son el momento de mayor compromiso para la Autoridad de aplicación, ya que son los años en que el flujo de caja es negativo hasta que la venta de chacras permite alcanzar el punto de equilibrio y pasar a tener un balance positivo. Resolver esta cuestión

de la inversión inicial (cebar la bomba) es uno de los puntos más sensibles para la viabilidad de la operación.

Se ha considerado que la Entidad responsable no cuenta con un presupuesto que puede comprometer en financiar los primeros años del desarrollo mayorista y que no es conveniente que los costos de esta primera etapa sean asumidos por el presupuesto municipal, las opciones para acceder a esta inversión inicial son: tomar crédito; emitir títulos; conseguir un socio (abriendo el paquete accionario); hacer una preventa de chacras; alquilar o concesionar la tierra que no se va a comprometer en el corto plazo (actividades agropecuarias, servicios turísticos o recreativos, predio ferial, playa logística, etc.).

3.5.1.7. Etapas de urbanización

Se presentan a continuación los resultados financieros de las cinco etapas de la urbanización de Santa Catalina, previstas hasta el año 2040. Si bien el desarrollador mayorista (Entidad Responsable) es un solo actor y los fraccionadores de loteos pueden ser tantos como barrios (o unidades minoristas) se implementen, se decidió trabajar sobre el supuesto que la urbanización se va a desarrollar en cinco etapas, lo que lleva a ponderar la factibilidad para cada una (pudiendo verificar todos los resultados en el **Anexo IX**)

Esta simplificación lleva a segmentar la intervención del desarrollador mayorista en cinco tramos y a analizar el negocio de cada minorista dentro de la etapa en la que actúa, pero permite desarrollar la evaluación del negocio mayorista y minorista para cada tramo, y obtener resultados parciales al finalizar cada etapa. Por otro lado, lleva a promediar el rendimiento de los diferentes loteos en cada etapa, sin considerar que por diferentes razones (localización, entorno, paisaje, sector al que se dirigen, etc.) habrá parcelas más rentables que otras. Si la evaluación conjunta de estos desarrollos es satisfactoria, queda abierta la posibilidad de que los fraccionamientos más rentables puedan compensar la ecuación de los menos rentables (subsidio cruzado).

Otra consideración importante es que la factibilidad no depende de la obtención de un beneficio monetario, entendiendo que esta intervención cumple objetivos de tipo social, como contener el crecimiento de la ciudad, garantizar el acceso a suelo correctamente urbanizado a la mayoría de la población, o promover mejoras a las condiciones de vida de os habitantes de la ciudad. Se busca por lo tanto que la urbanización en Santa Catalina sea lo suficientemente atractiva para atraer inversiones que en la actualidad operan en otras partes de la ciudad, y que la operación pueda concretarse sin tener necesidad de afectar recursos provenientes del presupuesto municipal. En consecuencia, la evaluación por etapa cuida mantener la rentabilidad de los minoristas dentro de los valores aceptables del mercado (TIR superior al 25%) regulando la rentabilidad mayorista (que de todas formas en ninguna etapa es menor a 28,5%). Debe señalarse que la escala de la intervención justifica una mayor participación del mayorista en el desarrollo de los loteos, lo que permite que se asocie a la rentabilidad de los desarrollos minoristas, accediendo a mayores márgenes de ganancia.

Primera etapa

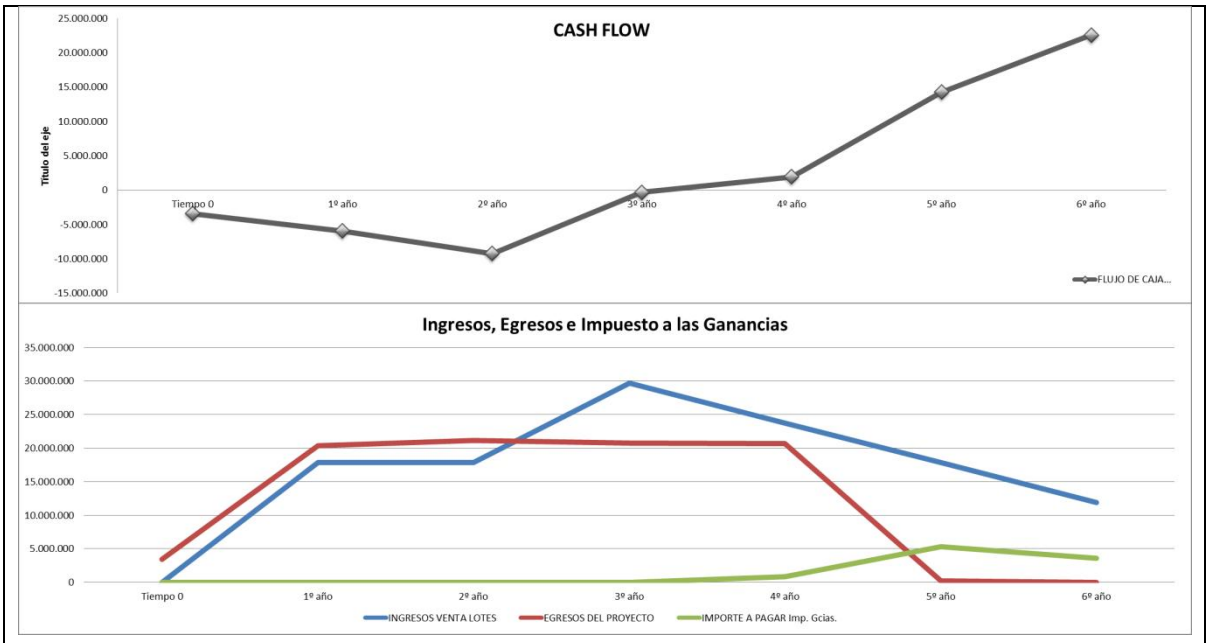
La primera etapa de urbanización se desarrolla sobre 226has e implica la producción de 5 chacras por un total de 170has. El desarrollo mayorista implica una inversión de $96.192.161 y un beneficio de $22.569.475. El precio de venta de las chacras asciende a $118.761.637 (lo que da un valor promedio de 70$/m2) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) de la operación mayorista es de 41,89% (alta).

Se contempla producir 2.586 parcelas (3.681 unidades de vivienda, 14.724 habitantes) con una inversión de $332.572.184. El precio de venta de las parcelas suma $397.687.804, generando una utilidad para el conjunto de desarrolladores minoristas de $65.115.620 y una TIR de 33,95%, lo que lo hace una inversión atractiva para desarrolladores particulares. Los precios promedio de venta de las parcelas producidas oscilan entre 400 y 1.050$/m2 en función del uso y constructibilidad de cada parcela.

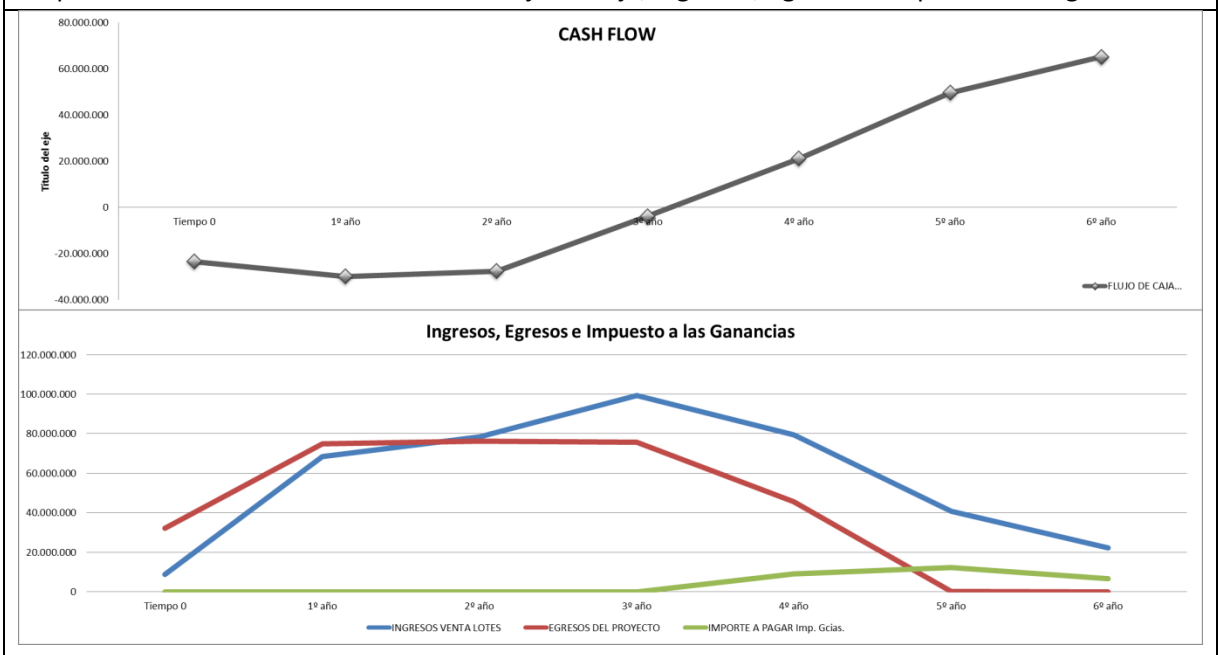
Etapa I - 2020		
Barrios (1/2 Chacras)		10
Parcelas		2.586
Superficie minorista urbanizada	has	169,66
Habitantes		14.724
Unidades de vivienda		3.681

Etapa I - 2020		
Urbanización Mayorista		
Superficie	has	226,46
Cantidad de Barrios producidos		10
Costo de la tierra rural	$/m2	1,12
Valor de venta prom. de las Chacras	$/m2	70
Ingresos Totales	$	118.761.637
Egresos Totales	$	96.192.161
Utilidad	$	22.569.475
Tasa Interna de Retorno (TIR)		41,89%
Urbanización Minorista		
Superficie	m2	169,66
Cantidad de Parcelas producidas		2.586
Costo promedio de las chacras	$/m2	70
Valor de venta de las parcelas	$/m2	400 - 1050
Ingresos Totales	$	397.687.804
Egresos Totales	$	332.572.184
Utilidad	$	65.115.620
Tasa Interna de Retorno (TIR)		33,95%

Etapa I – 2020. Urbanización mayorista. Flujo de caja, ingresos, egresos e impuesto a las ganancias



Etapa I – 2020. Urbanización minorista. Flujo de caja, ingresos, egresos e impuesto a las ganancias



Segunda etapa

La segunda etapa de urbanización se desarrolla sobre 271has e implica la producción de 6 chacras (12 barrios) por un total de 203has. Este desarrollo implica una inversión de $ 129.079.573 y un beneficio de $ 22.915.007. El precio de venta de las chacras asciende a $ 151.994.580 (lo que da un

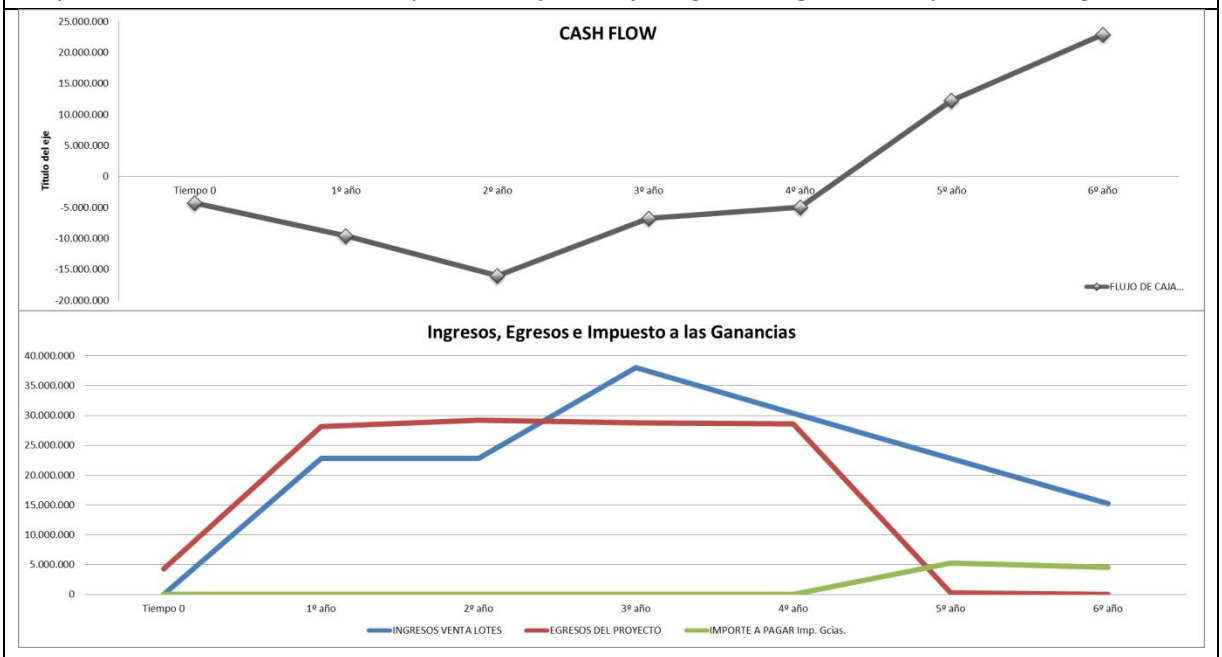
valor promedio de 75$/m2) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) de la operación mayorista es de 28,49%.

Se estima producir 3.259 parcelas (4.487 unidades de vivienda, 17.948 habitantes) con una inversión de $ 406.324.317. El precio de venta de las mismas suma $483.818.134, generando una utilidad para el conjunto de desarrolladores minoristas de $ 77.493.817 y una TIR de 31,72%, considerándose una inversión rentable. Los precios promedio de venta de las parcelas producidas oscilan entre 400 y 1.050$/m2 en función del uso y constructibilidad de cada parcela.

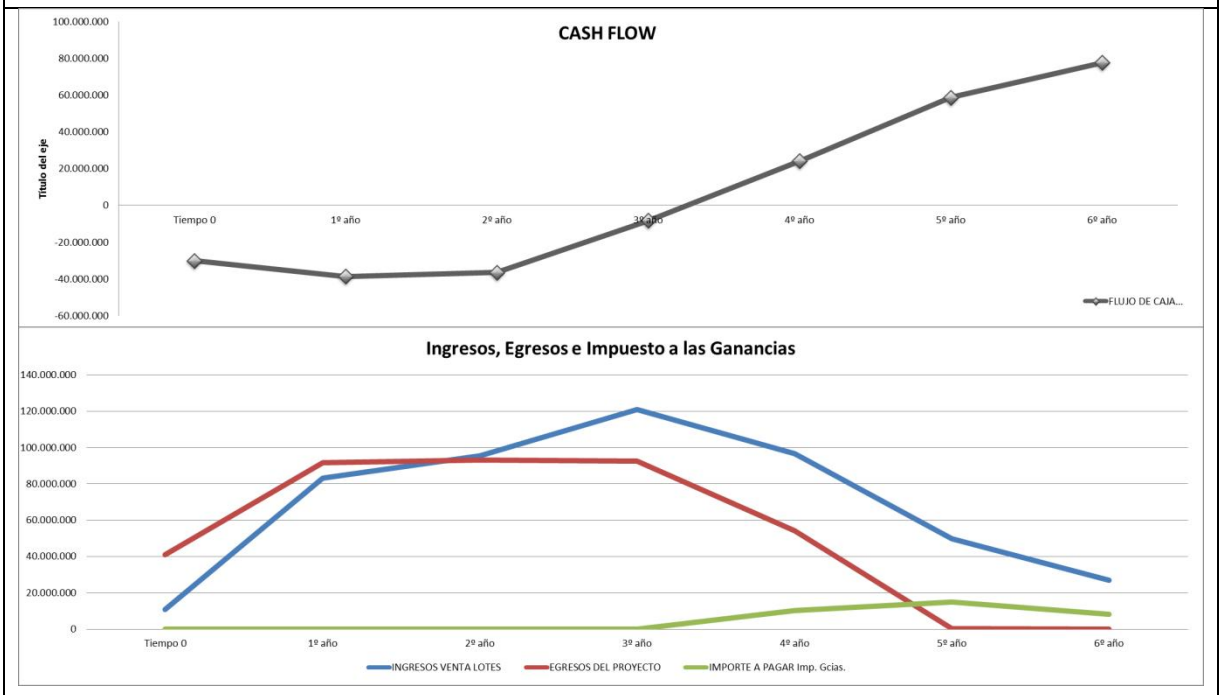
Etapa II- 2025		
Barrios (1/2 Chacras)		12
Parcelas		3.259
Superficie minorista urbanizada	has	202,66
Habitantes		17.948
Unidades de vivienda		4.487

Etapa II- 2025		
Urbanización Mayorista		
Superficie	has	270,97
Cantidad de Barrios producidos		12
Costo de la tierra rural	$/m2	1,12
Valor de venta prom. de las Chacras	$/m2	75
Ingresos Totales	$	151.994.580
Egresos Totales	$	129.079.573
Utilidad	$	22.915.007
Tasa Interna de Retorno (TIR)		28,49%
Urbanización Minorista		
Superficie	has	202,66
Cantidad de Parcelas producidas		3.259
Costo promedio de las chacras	$/m2	75
Valor de venta de las parcelas	$/m2	400 - 1050
Ingresos Totales	$	483.818.134
Egresos Totales	$	406.324.317
Utilidad	$	77.493.817
Tasa Interna de Retorno (TIR)		31,72%

Etapa II – 2025. Urbanización mayorista. Flujo de caja, ingresos, egresos e impuesto a las ganancias



Etapa II – 2025. Urbanización minorista. Flujo de caja, ingresos, egresos e impuesto a las ganancias



Tercera etapa

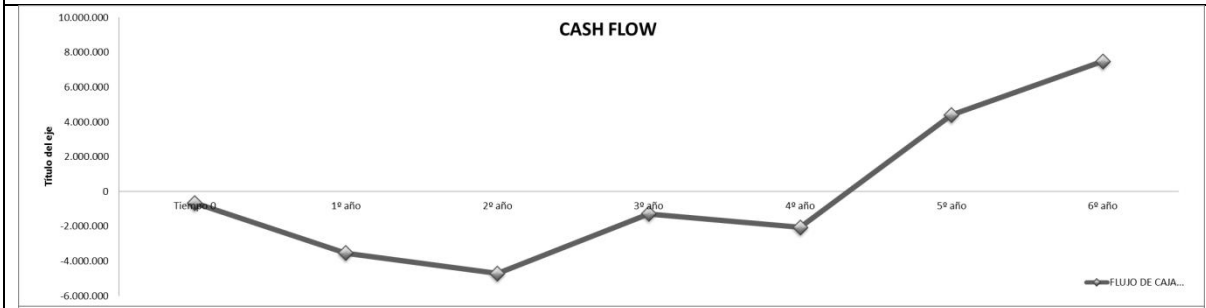
La tercera etapa de urbanización se desarrolla sobre 164has e implica la producción de 5 chacras (10 barrios) por un total de 117has. El desarrollo mayorista implica una inversión de $ 80.168.856 y un beneficio de $ 7.720.179. El precio de venta de las chacras asciende a $ 87.889.035 (lo que da un valor promedio de 75$/m2) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) de la operación mayorista es de 31,14%.

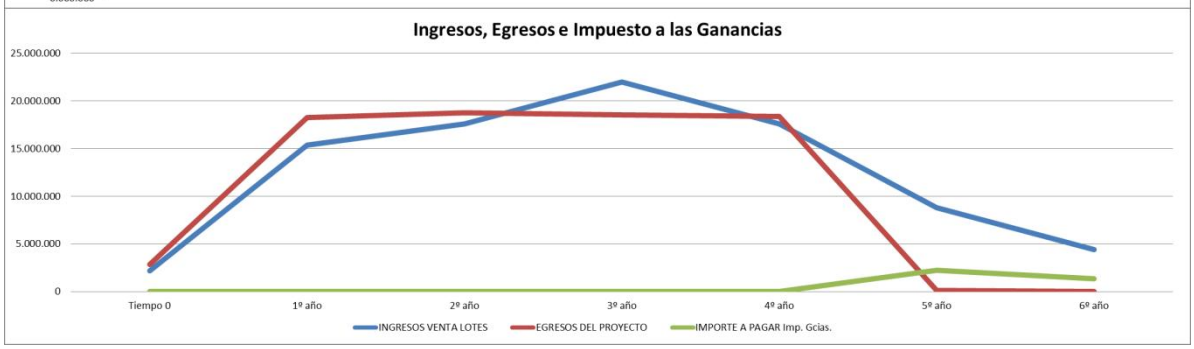
En este caso se contempla producir 2.127 parcelas (2.622 unidades de vivienda, 10.488 habitantes) con una inversión de $ 234.204.065. El precio de venta de estas parcelas suma $283.035.767, generando una utilidad para los desarrolladores de $ 48.831.702 y una TIR de 35,57%, lo que lo hace, también en este caso, una inversión atractiva. Los precios promedio de venta de las parcelas oscilan entre 400 y 1.050$/m2 en función del uso y constructibilidad de cada una.

Etapa III- 2030		
Barrios (1/2 Chacras)		10
Parcelas		2.127
Superficie minorista urbanizada	has	117,19
Habitantes		10.488
Unidades de vivienda		2.622

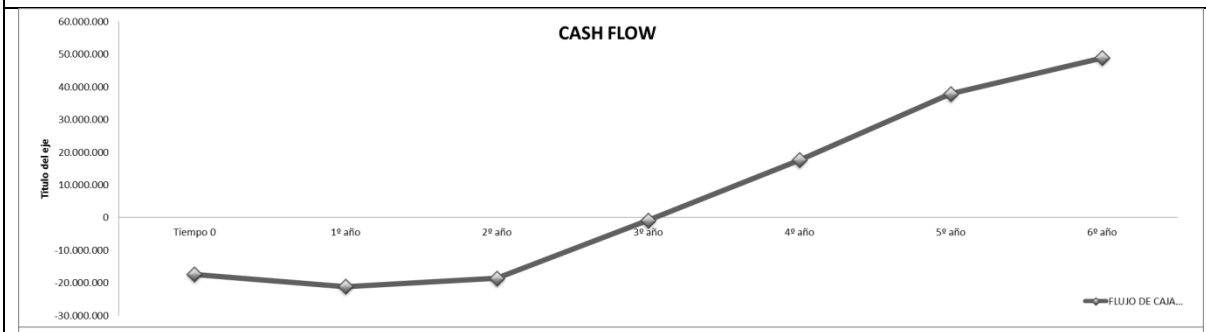
Etapa III- 2030		
Urbanización Mayorista		
Superficie	has	164,36
Cantidad de Barrios producidos		10
Costo de la tierra rural	$/m2	1,12
Valor de venta prom. de las Chacras	$/m2	75
Ingresos Totales	$	87.889.035
Egresos Totales	$	80.168.856
Utilidad	$	7.720.179
Tasa Interna de Retorno (TIR)		31,14%
Urbanización Minorista		
Superficie	has	117,19
Cantidad de Parcelas producidas		2.127
Costo promedio de las chacras	$/m2	75
Valor de venta de las parcelas	$/m2	400 - 1050
Ingresos Totales	$	283.035.767
Egresos Totales	$	234.204.065
Utilidad	$	48.831.702
Tasa Interna de Retorno (TIR)		35,57%

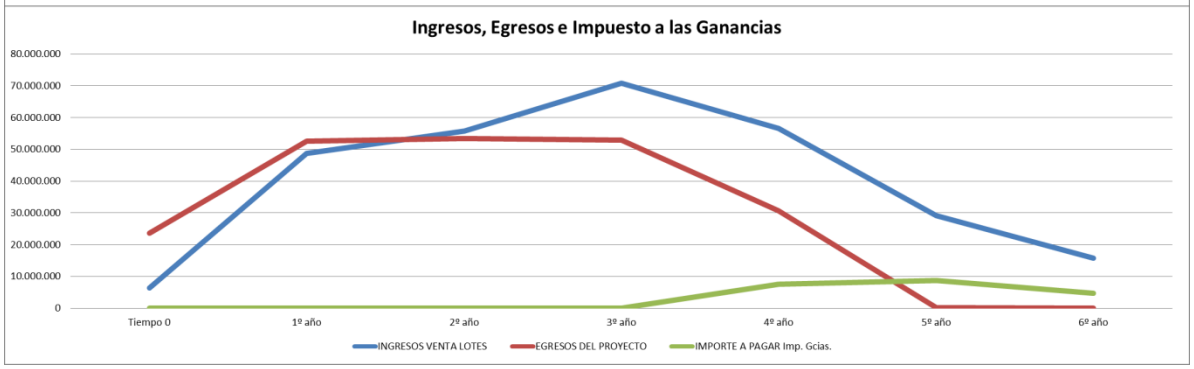
Etapa III – 2030. Urbanización mayorista. Flujo de caja, ingresos, egresos e impuesto a las ganancias





Etapa III – 2030. Urbanización minorista. Flujo de caja, ingresos, egresos e impuesto a las ganancias





Cuarta etapa

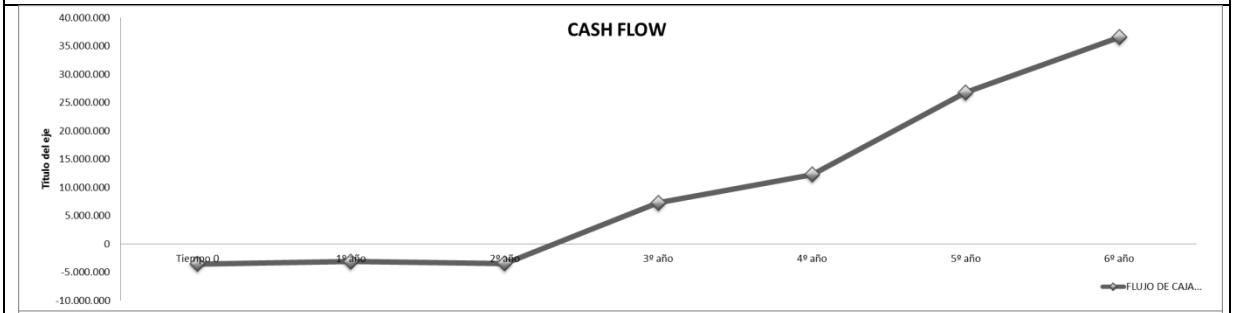
La cuarta etapa de urbanización se desarrolla sobre 235has e implica la producción de 4.5 chacras (9 barrios) por un total de 200has. El desarrollo mayorista implica una inversión de $103.090.392 y un beneficio de $36.682.885. El precio de venta de las chacras asciende a $139.773.277 (lo que da un valor promedio de 70$/m2) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) de la operación mayorista es de 79,69% (muy alta).

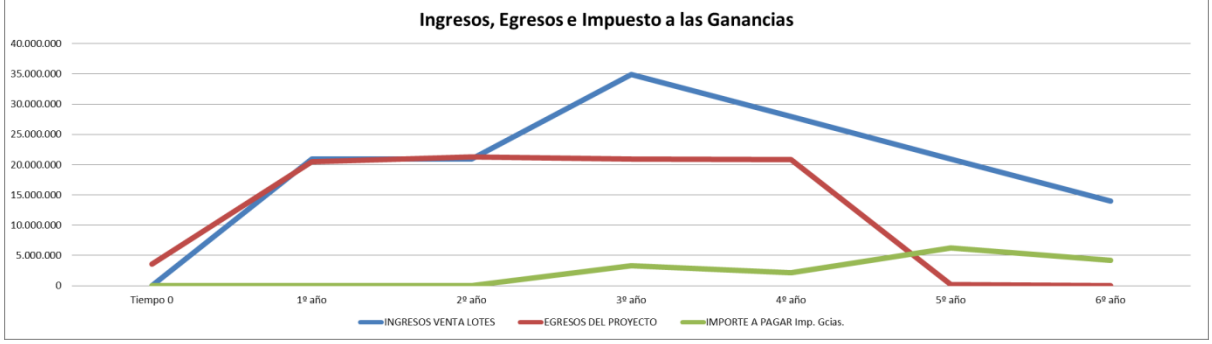
Se contempla producir 3.709 parcelas (4.358 unidades de vivienda, 17.432 habitantes) con una inversión de $391.522.348. El precio de venta de las parcelas suma $470.398.500, generando una utilidad para el conjunto de desarrolladores minoristas de $78.876.152 y una TIR de 35,27%, lo que lo hace una inversión atractiva para desarrolladores particulares. Los precios promedio de venta de las parcelas producidas oscilan entre 400 y 1.050$/m2 en función del uso y constructibilidad de cada parcela.

Etapa IV - 2035		
Barrios (1/2 Chacras)		9
Parcelas		3.709
Superficie minorista urbanizada	has	199,68
Habitantes		17.432
Unidades de vivienda		4.358

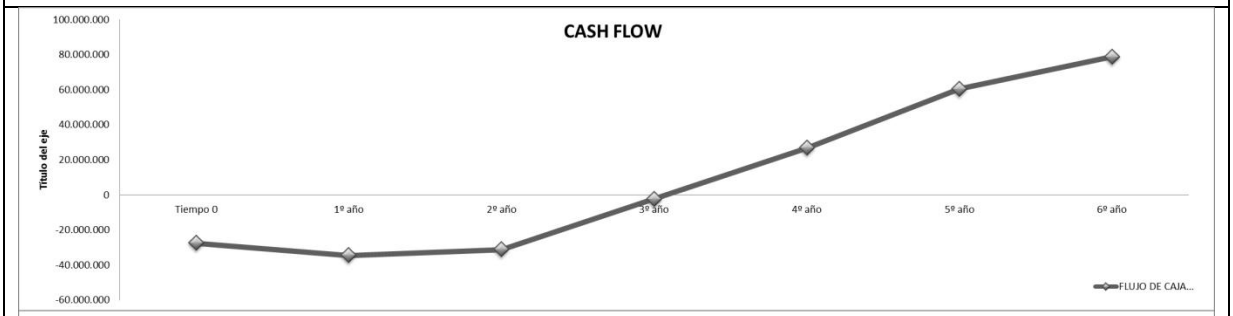
Etapa IV - 2035		
Urbanización Mayorista		
Superficie	has	235,43
Cantidad de Barrios producidos		9
Costo de la tierra rural	$/m2	1,12
Valor de venta prom. de las Chacras	$/m2	70
Ingresos Totales	$	139.773.277
Egresos Totales	$	103.090.392
Utilidad	$	36.682.885
Tasa Interna de Retorno (TIR)		79,69%
Urbanización Minorista		
Superficie	has	199,68
Cantidad de Parcelas producidas		3.709
Costo promedio de las chacras	$/m2	70
Valor de venta de las parcelas	$/m2	400 - 1050
Ingresos Totales	$	470.398.500
Egresos Totales	$	391.522.348
Utilidad	$	78.876.152
Tasa Interna de Retorno (TIR)		35,27%

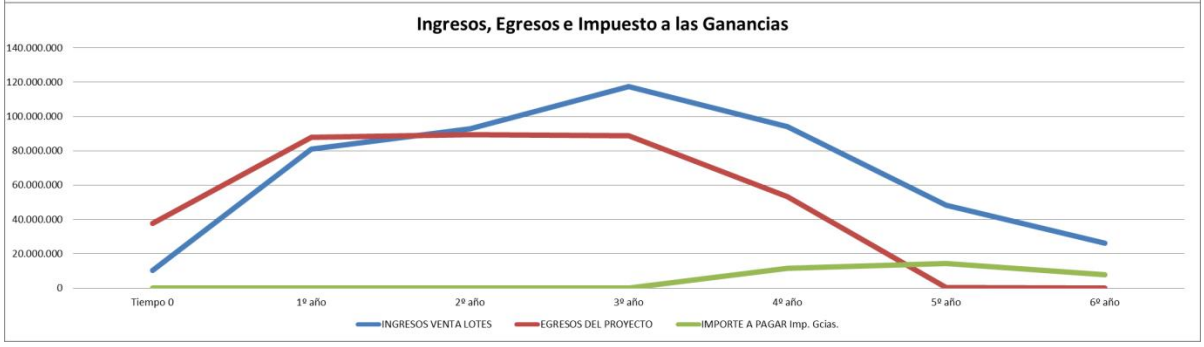
Etapa IV – 2035. Urbanización mayorista. Flujo de caja, ingresos, egresos e impuesto a las ganancias





Etapa IV – 2035. Urbanización minorista. Flujo de caja, ingresos, egresos e impuesto a las ganancias





Quinta etapa

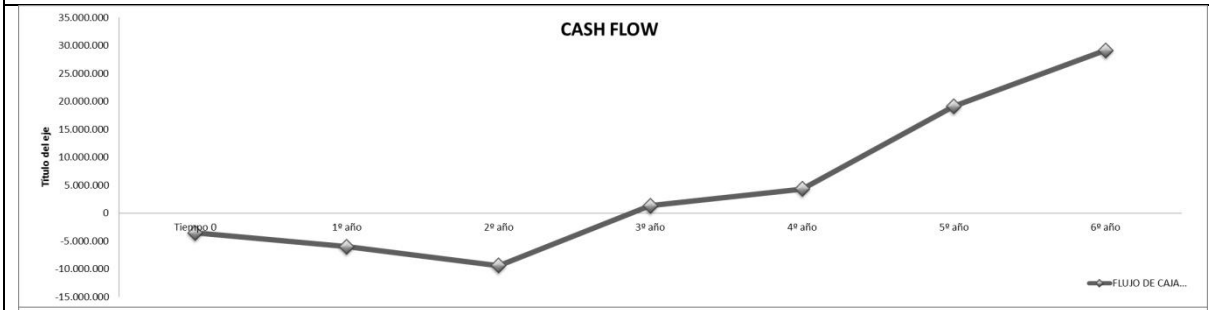
La quinta etapa de urbanización se desarrolla sobre 223has e implica la producción de 5.5 chacras (11 barrios) por un total de 204has. Este desarrollo implica una inversión de $113.698.143 y un beneficio de $29.138.502. El precio de venta de las chacras asciende a $142.836.645 (lo que da un valor promedio de 70$/m2) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) de la operación mayorista es de 49,33% (alta).

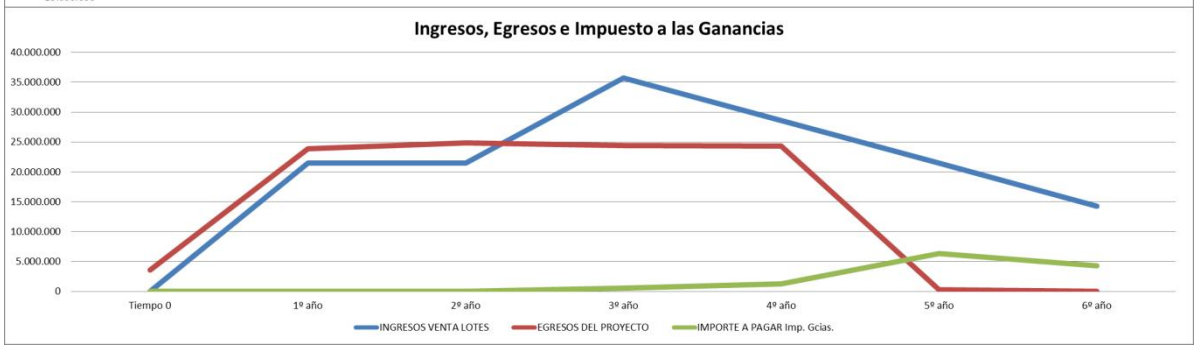
Se estima producir 3.654 parcelas (4.742unidades de vivienda, 18.968 habitantes) con una inversión de $385.037.234. El precio de venta de las mismas suma $512.433.482, generando una utilidad para el conjunto de desarrolladores minoristas de $127.396.248 y una TIR de 37,35%, considerándose una inversión rentable. Los precios promedio de venta de las parcelas producidas oscilan entre 400 y 1.050$/m2 en función del uso y constructibilidad de cada parcela.

Etapa V - 2040		
Barrios (1/2 Chacras)		11
Parcelas		3.654
Superficie minorista urbanizada	has	204,05
Habitantes		18.968
Unidades de vivienda		4.742

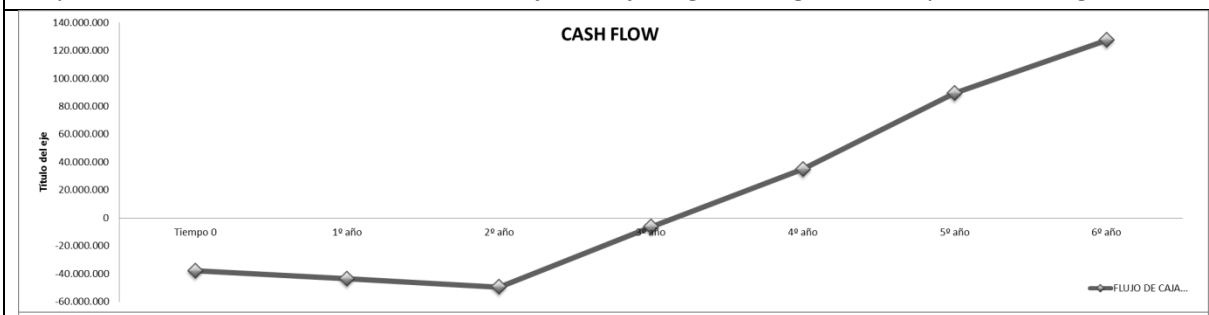
Etapa V - 2040		
Urbanización Mayorista		
Superficie	has	223,04
Cantidad de Barrios producidos		11
Costo de la tierra rural	$/m2	1,12
Valor de venta prom. de las Chacras	$/m2	70
Ingresos Totales	$	142.836.645
Egresos Totales	$	113.698.143
Utilidad	$	29.138.502
Tasa Interna de Retorno (TIR)		49,33%
Urbanización Minorista		
Superficie	has	204,05
Cantidad de Parcelas producidas		3.654
Costo promedio de las chacras	$/m2	70
Valor de venta de las parcelas	$/m2	400 - 1050
Ingresos Totales	$	512.433.482
Egresos Totales	$	385.037.234
Utilidad	$	127.396.248
Tasa Interna de Retorno (TIR)		37,35%

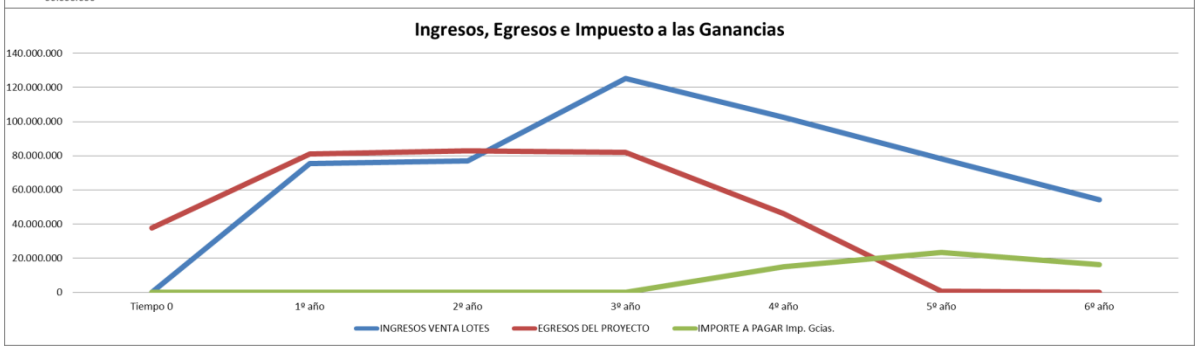
Etapa V – 2040. Urbanización mayorista. Flujo de caja, ingresos, egresos e impuesto a las ganancias





Etapa V – 2040. Urbanización minorista. Flujo de caja, ingresos, egresos e impuesto a las ganancias



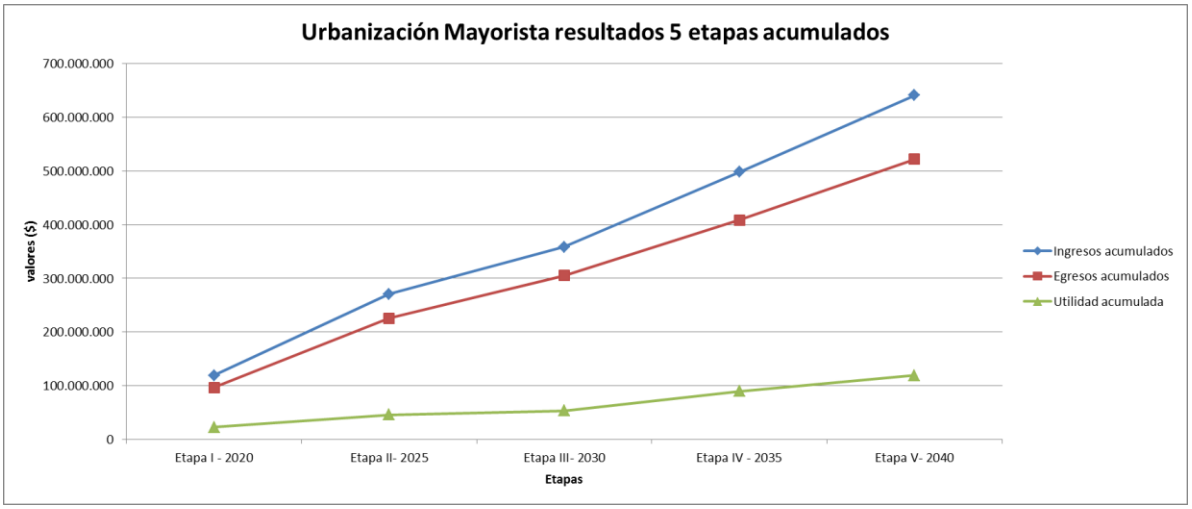


Cinco etapas en conjunto

La urbanización mayorista de las cinco etapas representa una operación de $641.255.174 que reportará para el urbanizador mayorista una utilidad total de $119.026.048 con una inversión de $522.229.125 ($58,47 por metro de chacra creado). Este valor se puede descomponer en la incidencia de la tierra rústica ($12.500.000, $1,4 por metro de chacra creado) y los costos de urbanización, que ascienden a $509.729.125 ($57,07 por metro de chacra creado). El valor de venta a los urbanizadores minoristas por m2 de chacra es de $71,80.

Etapas mayoristas I - V		
costo tierra unitario	$/m2	1,40
superficie CHACRAS 5 etapas	m2	8.931.594
costo tierra	$	12.500.000
costo urbanización	$	509.729.125
costo total	$	522.229.125
valor de venta	$	641.255.174
utilidad	$	119.026.048

Etapas mayoristas I - V por m2		
costo tierra	$	1,40
costo urbanización	$	57,07
costo total	$	58,47
valor de venta	$	71,80
utilidad	$	13,33

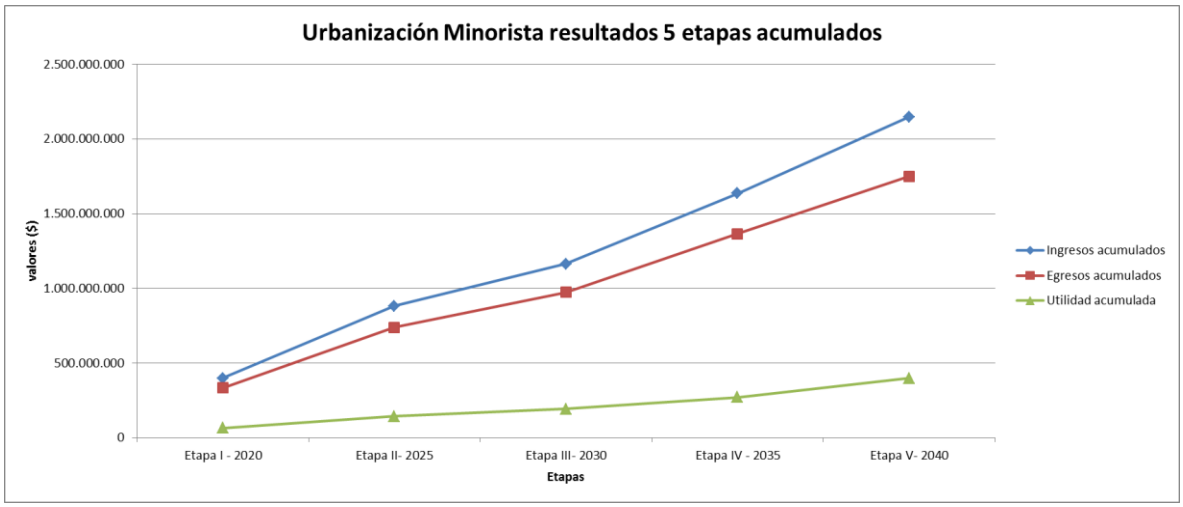


La urbanización minorista de las cinco etapas representa una operación de $2.147.373.687 que reportará para el urbanizador mayorista una utilidad total de $ 397.713.538 con una inversión de

$1.749.660.149 ($380,91 por metro de lote creado). Este valor se puede descomponer en la incidencia de la chacra ($641.255.174, $ 139,61 por metro de lote creado) y los costos de urbanización, que ascienden a $ 1.108.404.975 ($241,31 por metro de lote creado). El valor de venta final por m2 de lote es de $ 467,50.

Etapas minoristas I - V		
superficie LOTES 5 etapas	m2	4.593.312
costo tierra	$	641.255.174
costo urbanización	$	1.108.404.975
costo total	$	1.749.660.149
valor de venta	$	2.147.373.687
utilidad	$	397.713.538

Etapas minoristas I - V por m2		
costo tierra	$	139,61
costo urbanización	$	241,31
costo total	$	380,91
valor de venta	$	467,50
utilidad	$	86,59



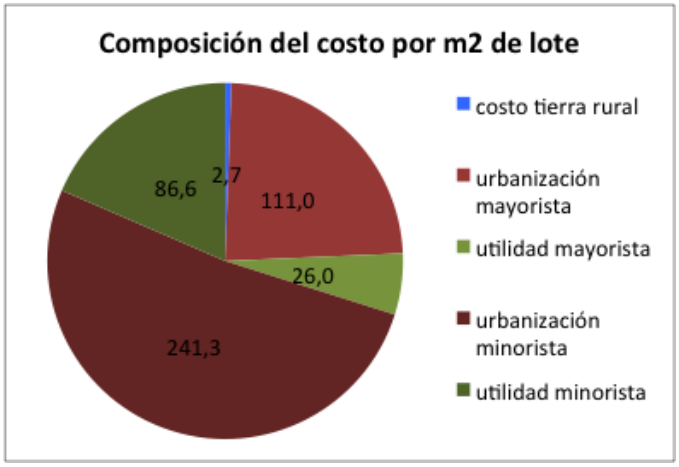
3.5.1.8. Formación del precio de venta unitario

Al analizar el precio de venta de las parcelas (producto de la urbanización minorista), que para el promedio del desarrollo es de $467,6, puede verse que el costo de la tierra rústica trasladado es mínimo (2,7$/m2 o 0,6%). Los rubros más importantes en la formación del precio de venta final son los costos de urbanización, tanto mayorista como minorista (111$/m2 y 241,3$/m2 respectivamente) que en conjunto suman un 75,3%. Finalmente, la utilidad conjunta de los

desarrolladores mayoristas y minoristas representa el 24,1% del precio (26$/m2 y 86,6$/m2 respectivamente).

Como resultado de este análisis puede concluirse que una mala administración de la tierra (p/ej ceder grandes polígonos a actores con intenciones de hacer vivienda o desarrollar otros usos) puede no representar una carga importante en términos del costo de esa tierra rústica. En cambio la transferencia de tierras pasa a tener un costo elevado cuando el Estado se hace cargo de la urbanización. En consecuencia se recomienda gestionar la tierra de forma racional, considerando los costos de urbanización y los que implicará en el futuro su mantenimiento.

Composición del costo por m2 de lote		
	$	%
costo tierra rural	2,7	0,6%
urbanización mayorista	111,0	23,7%
utilidad mayorista	26,0	5,6%
urbanización minorista	241,3	51,6%
utilidad minorista	86,6	18,5%
COSTO FINAL	**467,6**	100,0%



3.5.1.9. Análisis del Beneficio

Una primera dimensión que se puede considerar del desarrollo de Santa Catalina es el beneficio directo para el desarrollador de chacras: en las cinco etapas es una operación de $641.255.174 que reportará para el urbanizador una utilidad total de $119.026.048.

		Etapa I - 2020	Etapa II- 2025	Etapa III- 2030	**Subtotal**	Etapa IV - 2035	Etapa V- 2040	**TOTAL**
Urbanización Mayorista								
Superficie	has	226,46	270,97	164,36	**661,78**	235,43	223,04	**1.120,26**
Cantidad de Barrios producidos		10	12	10	**32**	9	11	**52**
Costo de la tierra rural	$/m2	1,12	1,12	1,12		1,12	1,12	
Valor de venta prom. Chacras	$/m2	70,00	75,00	75,00		70,00	70,00	
Ingresos Totales	$	118.761.637	151.994.580	87.889.035	**358.645.252**	139.773.277	142.836.645	**641.255.174**
Egresos Totales	$	96.192.161	129.079.573	80.168.856	**305.440.591**	103.090.392	113.698.143	**522.229.125**
Utilidad	$	22.569.475	22.915.007	7.720.179	**53.204.661**	36.682.885	29.138.502	**119.026.048**
Tasa Interna de Retorno (TIR)		41,89%	28,49%	31,14%		79,69%	49,33%	
Urbanización Minorista								
Superficie	has	169,66	202,66	117,19	**489,50**	199,68	204,05	**893,23**
Cantidad de Parcelas producidas		2.586	3.259	2.127	**7.972**	3.709	3.654	**15.334**
Costo promedio de las chacras	$/m2	70,00	75,00	75,00		70,00	70,00	
Valor de venta de las parcelas	$/m2	400 - 1050	400 - 1050	400 - 1050		400 - 1050	400 - 1050	
Ingresos Totales	$	397.687.804	483.818.134	283.035.767	**1.164.541.705**	470.398.500	512.433.482	**2.147.373.687**
Egresos Totales	$	332.572.184	406.324.317	234.204.065	**973.100.567**	391.522.348	385.037.234	**1.749.660.149**
Utilidad	$	65.115.620	77.493.817	48.831.702	**191.441.138**	78.876.152	127.396.248	**397.713.538**
Tasa Interna de Retorno (TIR)		33,95%	31,72%	35,57%		35,27%	37,35%	

Para ponerlo en escala, se puede decir que esta cifra permitiría comprar 16.372m2 de tierra en el barrio Centro de la ciudad de Corrientes, donde el valor promedio es de 7.270$/m2 o 33.642m2 en el barrio Libertad (valor promedio de 3.538$/m2) para realizar intervenciones urbanas en el área central de la ciudad.

Barrio	Valor del suelo	Capacidad de compra Utilidad mayorista de Santa Catalina Etapas I-V	
	$/m2	m2	has
Centro	7.270	16.372	1,64
CamaCuá	5.470	21.760	2,18
Deportes	5.123	23.234	2,32
Libertad	3.538	33.642	3,36

La Autoridad que gestiona el desarrollo mayorista puede permutar tierra en Santa Catalina por parcelas en el actual ejido urbano para realizar los proyectos urbanos dentro de la ciudad que fueran identificados anteriormente, generando un retorno que sirva para realizar nuevos proyectos.

Puede también asociarse a urbanizadores minoristas, aportando tierra a cambio de parcelas urbanizadas, de modo de aumentar los ingresos que genera la operación a cambio de diferir en el tiempo la percepción de los mismos. Ofrecer financiación de la tierra mejora el rendimiento de la operación para el desarrollador minorista y genera una ventaja comparativa con otros proyectos de inversión comparables.

Otro factor a considerar es el beneficio indirecto de la operación. El proyecto implica la producción de 15.334 lotes correctamente urbanizados para albergar 79.560 habitantes en 19.890 unidades de vivienda; esto implica trabajar en una zona cuyas características físicas la vuelven apta para ser urbanizada, que los barrios van a contar con la provisión de toda la infraestructura y equipamiento

necesario y con una buena conexión con el sistema de centros de la ciudad. Al mismo tiempo se reduce la presión por urbanizar zonas no aptas (como ser áreas inundables), ahorrando el costo futuro de mitigar daños.

		Etapa I - 2020	Etapa II- 2025	Etapa III- 2030	**Subtotal**	Etapa IV - 2035	Etapa V- 2040	**TOTAL**
Barrios (1/2 Chacras)		10	12	10	**32**	9	11	**52**
Superficie minorista urbanizada	has	169,66	202,66	117,19	**489,50**	199,68	204,05	**893,23**
Parcelas		2.586	3.259	2.127	**7.972**	3.709	3.654	**15.334**
Superficie lotes	has	85,07	103,49	60,54	**249,10**	100,62	109,61	**459,33**
Habitantes		14.724	17.948	10.488	**43.160**	17.432	18.968	**79.560**
Unidades de vivienda		3.681	4.487	2.622	**10.790**	4.358	4.742	**19.890**

La producción de chacras genera un desarrollo secundario (urbanización minorista) que para las cinco etapas, implica una inversión de $2.147.373.687 y un beneficio para los desarrolladores minoristas de $ 397.713.538.

Puede estimarse también el valor creado en una tercera instancia productiva, la construcción de inmuebles en las parcelas habilitadas en Santa Catalina. Las 19.890 unidades de vivienda que contempla el desarrollo implican la ejecución de 1.591.200m2 de obra (80m2 promedio). El costo de producirlas puede calcularse en $8.433.360.000 (5.300$/m2, valor de referencia de Procrear) que serán volcados al mercado de la construcción local, generando empleo en la construcción y producción de materiales.

También se considera que el emprendimiento de Santa Catalina en sus distintas instancias (loteador mayorista, loteadores minoristas y construcción de viviendas) reportará ingresos al Estado en todos sus niveles en materia de impuestos (Ingresos Brutos, Impuesto a las Ganancias, IVA, impuesto inmobiliario) y tasas (derechos de construcción, tasa municipal de mantenimiento del espacio público).

3.5.2. Posibles Fuentes de Financiamiento

A continuación se enumeras las posibles fuentes de financiamiento para desarrollar el proyecto de Santa Catalina. Claro está, que la elección de las mismas estará en relación al modelo de gestión elegido y el conjunto de herramientas de gestión urbana que serán implementadas para llevar a cabo el proyecto:

- Venta y alquileres de lotes del predio de Santa Catalina, cobrando especial significación la venta de parcelas grandes en localizadas relevantes
- Ventas de chacras, lonjas o grandes fracciones: siendo disposición de activos fijos, el objetivo es que esto sea aplicado a expansión de obras de infraestructura sobre el predio teniendo en cuenta el efecto sobre el valor de mercado de futuros espacios a lotear. De ahí que se tiene en cuenta el efecto de cada obra sobre el valor de mercado, la secuencia espacial deseada de loteos y su relación con el parque industrial.
- Alquileres. Está estipulado destinar a alquiler ciertos lugares de elevado valor comercial en una etapa inicial de urbanización, por ejemplo, sobre la avenida Maipú. Estos pueden

afectarse tanto al financiamiento de gastos operativos de vigilancia pero también para obras de acceso.

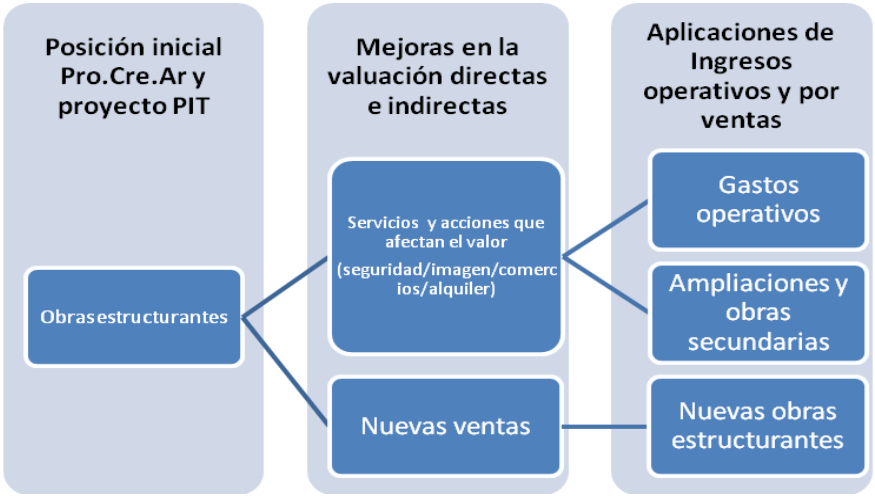
- Tasas. Para prestaciones con beneficiarios identificados, no universales dentro del parque, para cofinanciar sus costos en base a las ganancias de provisión conjunta para el subconjunto de beneficiarios. Si el beneficiario es uno solo, puede gestionarse en forma privada.
- Otras obras internas
- Excedentes sobre ingresos operativos.
- Contribución por mejoras
- Contribuciones extraordinarias.
- Créditos. Gobierno Nacional, ej. Plan Más Cerca del Ministerio Planificación Federal y Servicios Públicos. / Gobierno de la Provincia de Corrientes./ Otros organismos: Consejo Federal de Inversiones CFI. / Organismos Multilarales de Crédito: BID, CAF, BIRF.

El esquema general de abordaje requiere una inversión inicial de financiamiento en dirección Norte-Sur y Este-Oeste que permita contar con factores de dinamización inicial que afectan positivamente las valuaciones de los terrenos en el entorno.

Una vez producido este impacto inicial, que se suma a la dinámica propia del barrio Pro.Cre.Ar y el atractor potencial del Parque Industrial y Tecnológico (con sus obras complementarias), se debería producir una revalorización general del predio, y una revaluación económica explícita iniciando un círculo/espiral positivo en términos de capacidad de financiamiento de la urbanización.

Los servicios y acciones complementarias ayudarán no sólo a preservar los intereses patrimoniales de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes, sino también afectarán positivamente la imagen y la valuación general del predio por distintos canales. Estas acciones van en el mismo sentido y fortalecen el esquema que se persigue generar.

Estructura de financiamiento



Fuente: Elaboración propia.

4. El modelo de gestión de Santa Catalina

El objeto del presente capítulo es presentar una descripción sobre los posibles modelos de gestión, analizando las figuras jurídicas que podrían resultar de aplicación.

Las fuentes consultadas y relevadas son el conjunto de normas que se mencionan en el siguiente punto:

4.1. Marco Normativo

4.1.1 Constitución de la Nación Argentina

La Constitución Nacional prevé en su artículo 1 que la Nación Argentina adopta para su gobierno la forma representativa republicana federal, estableciendo en su artículo 121 que las provincias conservan todo el poder no delegado al Gobierno federal, y el que expresamente se hayan reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación.

Conservan para sí la potestad de darse sus propias instituciones locales y se rigen por ellas, dictando su propia constitución de conformidad a lo previsto por el artículo 5º de la carta magna, asegurando la autonomía municipal y reglando su alcance y contenido en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero.

4.1.2. Constitución Provincial

La Provincia de Corrientes organiza su forma de gobierno bajo la forma representativa y republicana conservando todo el poder no delegado a la Nación (Art.1)

Establece el régimen municipal reconociendo la existencia del municipio como una comunidad de derecho natural y sociopolítica, fundada en relaciones estables de vecindad y como una entidad autónoma en lo político, administrativo, económico, financiero e institucional. (Art. 216)

Su gobierno es ejercido con independencia de todo otro poder, de conformidad con las prescripciones de esta Constitución y de las Cartas Orgánicas Municipales o de la Ley Orgánica de Municipalidades, en su caso. Ninguna autoridad puede vulnerar la autonomía municipal y en caso de normativa contradictoria prevalece la legislación del municipio en materia específicamente local, permitiendo a estos crear organismos descentralizados o consorcios para la prestación de servicios públicos u otras finalidades determinadas o constituir sociedades anónimas con participación estatal mayoritaria y sociedades del Estado. (Art.225)

4.1.3. Carta Orgánica Municipal

La carta orgánica de la Municipalidad de la ciudad de Corrientes establece entre las atribuciones del Concejo Deliberante legislar sobre la creación, organización y funcionamiento de los Organismos

Autárquicos Municipales (Art. 25) requiriéndose doble lectura para la creación de la creación de entidades descentralizadas autárquicas y la creación de empresas Municipales y de economía mixtas (Art.37)

4.1.4. Leyes Nacionales

Se detalla la legislación nacional que prevé posibles modelos de gestión

1. Empresas del Estado, leyes 13.653, 14380 y 15.023.
2. Sociedad del Estado, leyes 20705 y 19550.
3. Sociedad Anónima con participación estatal mayoritaria, ley 19550, artículos 308 a 313.
4. Sociedad de Economía Mixta, Decreto - Ley 15.349/46, ley 12.962 y supletoriamente las disposiciones relativas a las sociedades anónimas, ley 19.550.
5. Sociedad Anónima con participación Estatal minoritaria, ley 19550, disposiciones referidas a las sociedades anónimas.
6. Fideicomiso, ley 24.441.

4.2 Análisis De Los Posibles Modelos De Gestión.

4.2.1 Preliminar: Consideraciones sobre la Descentralización Administrativa.

La descentralización administrativa implica, como modelo de gestión, una distribución de las competencias públicas entre múltiples entidades administrativas, independientes del poder central, con personalidades jurídicas propias y con un ámbito de competencia territorial o funcional exclusivo.

En un sentido dinámico es un fenómeno de transferencia de funciones del Estado (Nación, provincia, municipio) a otras personas jurídicas públicas estatales o no estatales, desplazando la competencia del poder central a las administraciones directas (otras personas jurídicas públicas estatales) o administraciones indirectas (personas jurídicas públicas no estatales).

A los fines del análisis del modelo de gestión y del catálogo de figuras posibles es significativo destacar que si se toma **en consideración la transferencia de los poderes de decisión del Estado a otros entes y la tutela sobre sus actos o régimen de control**, la descentralización es susceptible de los siguientes grados:

a) Mínima, burocrática o desconcentración que importa una transferencia limitada de los poderes de decisión a otros órganos inferiores con fuerte control del órgano central.
b) Media o normal, autárquica, caracterizada por la amplia transferencia de los poderes de decisión con control del órgano superior.
c) Máxima, plena o autonómica, que implica una transferencia total de los poderes de decisión con un control mínimo.

Analizada la descentralización **desde la perspectiva del carácter del ente descentralizado** éste puede ser:

a) Estatal (de administración directa: entes autárquicos, empresas y sociedades del estado, etc.);

b) No estatal (de administración indirecta: asociaciones dirigidas, corporaciones públicas, consorcios públicos, etc.)

Finalmente si se lo analiza **desde la óptica de la actividad que desarrolle** el ente se distinguiría entre:

a) Entes administrativos o de gestión de servicios públicos (entes autárquicos, corporaciones y consorcios públicos)
b) Entes comerciales e industriales (económicos en su más amplio sentido) o de gestión de empresas públicas (empresas y sociedades del Estado, sociedades anónimas o de economía mixta con participación estatal mayoritaria.

Bajo estas caracterizaciones generales se examinan en particular los diferentes modelos posibles de gestión.

4.2.2 Entidades Autárquicas

Los entes autárquicos son personas jurídicas públicas estatales, exclusivamente administrativas, es decir, entes descentralizados con funciones administrativas o de gestión de servicios públicos. En ello se diferencian de las empresas del Estado que constituyen entes descentralizados con funciones económicas o en gestión de empresa pública.

Estas personas públicas se caracterizan por tener administración, patrimonio, órganos, recursos, derechos, obligaciones, responsabilidades y procedimientos de control propios pero no por ellos diversos de los del Estado.

La carta orgánica de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes establece entre las atribuciones del Concejo Deliberante legislar sobre la creación, organización y funcionamiento de los Organismos Autárquicos Municipales (Art. 25) requiriéndose doble lectura para la creación de la creación de entidades descentralizadas autárquicas y la creación de empresas Municipales y de economía mixtas (Art.37 Carta Orgánica Municipal)

Este tipo de entidades se rigen predominantemente por el Derecho Público, y en consecuencia dictan actos administrativos, celebran contratos administrativos y le resultan de aplicación las leyes de procedimiento administrativo, las normas estatales de contabilidad y obra pública y su personal es empleado público.

Usualmente la figura es utilizada para realizar actividades de gestión de servicios públicos y no actividades económicas, industriales o comerciales, es decir, en gestión de empresas públicas. Por regla general, la creación de entidades autárquicas para que se dediquen a actividades comerciales o industriales no encuentra apoyo en la doctrina.

En razón de estas características no pareciera resultar el modelo de gestión más apropiado para el proyecto de urbanización de Santa Catalina.

En cuanto a su patrimonio no se puede hablar de capital social, como ocurre en otros modelos organizativos empresariales del Estado, pudiendo los bienes patrimoniales de las entidades

autárquicas pueden integrar el dominio público. Respecto a su creación deben ser creadas por el órgano legislativo, en el caso, y como señalara atribución que recae en el Concejo Deliberante de conformidad a las disposiciones de la Carta Orgánica Municipal.

4.2.3 Empresas del Estado.

Las empresas del Estado cuya referencia normativa emerge de las leyes nacionales 13.653, 14.380 y 15.023 se caracterizan por ser entidades estatales descentralizadas que realizan actividades de índole comercial o industrial, organizadas bajo un régimen jurídico mixto regidas alternativamente por el Derecho Público o por el Derecho Privado, según la naturaleza de sus actos.

Típicamente las empresas del Estado constituyen una solución intermedia entre el ente autárquico o autónomo (íntegramente estatal) y la sociedad del Estado sometida al régimen del Derecho Privado.

Sus características más salientes son:

a) Íntegramente estatales, a diferencia de las sociedades mixtas con participación estatal mayoritaria o minoritaria es decir con concurrencia de aportes privados.
b) Expresamente estatales sin adoptar forma externa de una sociedad privada, a diferencia de las sociedades del Estado y a semejanza de las entidades autárquicas.
c) Dedicadas a una actividad económica.

En este caso la debilidad del modelo de cara al proyecto Santa Catalina radica en que la aportación es íntegramente estatal y para su creación se requiere de una Ordenanza emanada del Concejo Deliberante y requiriéndose doble lectura (Art.37 Carta Orgánica Municipal)

4.2.4 Sociedades del Estado

El régimen de las Sociedades del estado resulta de las disposiciones de la ley 20.075. Inicialmente cabe señalar que dicha normativa resulta de aplicación en todo el ámbito espacial nacional, esto es en la Nación, provincias y municipios.

Sus rasgos característicos pueden enunciarse en las siguientes notas tipificadoras de las sociedades del estado:

a) El carácter subjetivo de entes estatales asociados.
b) El carácter objetivo de la gestión de actividades industriales y comerciales.

Como consecuencia de dicho carácter subjetivo el capital es íntegramente estatal (nacional, provincial o municipal, excluyendo toda participación (mayoritaria o minoritaria) de capitales privados y públicos no estatales. En lo que refiere a su creación deben emerger de una Ordenanza pudiendo ser unipersonal o pluripersonal si involucra a varios entes de una misma o distinta jurisdicción.

Este modelo de gestión en relación al proyecto Santa Catalina solo podría ser considerado como alternativa a la integración de capitales para el desarrollo del mismo provenientes de diferentes jurisdicciones (Nación, provincia, municipio) pero desdeña la posible incorporación del sector privado. También la ordenanza de creación requiere doble lectura.

4.2.6. Sociedades Anónima Mixtas.

Bajo este rubro se engloban a las sociedades anónimas en las cuales el Estado tiene una participación accionaria mayoritaria o minoritaria. La constitución de este tipo de sociedades es admisible bajo dos modalidades:

a) La creación originaria, es decir la formación de una sociedad que desde el comienzo tenga las características previstas en el artículo 308 de la ley de sociedades comercial 19550, esto es que el Estado Nacional, provincial o los municipios, los organismos estatales legalmente autorizados al efectos o las sociedades anónimas sujetas a éste régimen sean propietarios en forma individual o conjunta de acciones que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento del capital social y que resulten suficientes para prevalecer en las asambleas ordinarias y extraordinarias.

b) por inclusión posterior es decir, que cuando con posterioridad al contrato de constitución se reúnan los requisitos mencionados precedentemente siempre que una asamblea especialmente convocada al efecto así lo determine y que no mediare en la misma oposición expresa de algún accionista.

***También en este caso la creación debe efectuarse por Ordenanza, con doble lectura*.**

4.2.7 Sociedades de Economía Mixta

Este tipo de sociedades se encuentran regidas por el Decreto Ley 15349/46 y la ley 12.962, siendo de aplicación supletoria la ley 19550.

Se denomina sociedad de economía mixta la que forma el Estado nacional, las provincias, las municipalidades o las entidades administrativas autárquicas dentro de sus facultades legales, por una parte, y los capitales privados por la otra, para la explotación de empresas que tengan por finalidad la satisfacción de necesidades orden colectivo o la implantación, el fomento o el desarrollo de actividades económicas.

Son consideradas como una entidad pública estatal si el Estado tiene participación patrimonial mayoritaria y a la inversa, si la participación estatal es minoritaria se tipifica la sociedad como persona privada o pública no estatal, según los casos.

Su creación debe efectuarse por Ordenanza, con doble lectura, representándose su capital a través de acciones intransferibles e innegociables.

4.2.8 Fideicomiso.

La ley 24441 tipifica al Fideicomiso señalando que habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario.

Así el fideicomiso es el negocio mediante el cual una persona trasmite la propiedad de ciertos bienes con el objeto de que sean destinados a cumplir un fin determinado. En esta conceptualización genérica se destacan dos aspectos claramente definidos. Uno, la transferencia de la propiedad del bien; otro, un mandato en confianza.

Para que el contrato tenga virtualidad jurídica, entonces, se requiere la presencia del fiduciante y del fiduciario. Ello no obsta a que, en caso de cesación de éste último, se apele al procedimiento de sustitución previsto en la misma ley (arts. 4, inc. e, y 10). La aceptación del beneficiario no es requisito necesario para que se configure el contrato de fideicomiso pero, en cambio, para que el acto tenga validez jurídica, sí se exige que el beneficiario exista y se encuentre individualizado o, en caso de no existir al momento de la celebración, que consten los datos que permitan su futura individualización.

La transmisión del bien produce el efecto jurídico de hacer nacer el patrimonio separado en cabeza del fiduciario transformándose, así, en un bien fideicomitido. Precisamente lo que caracteriza al Fideicomiso es una transmisión de bienes que hace una parte (fiduciante) a la otra (fiduciario), bienes que deben estar individualizados en el contrato o, de no ser ello posible, constará la descripción de sus requisitos y características (arts. 4º, inciso a- y 3º).

Lo adquirido por el fiduciario lo califica la ley como Propiedad fiduciaria, quedando entendido que ella será Dominio fiduciario si se trata de cosas (muebles o inmuebles), como lo llama el art. 2662 del Código Civil y Propiedad fiduciaria, propiamente dicha, si recae sobre objetos inmateriales o incorporales susceptibles de valor (créditos, derechos intelectuales, marcas de fábrica y "derechos" en general).

Así el fideicomiso regulado por la ley 24.441 es un contrato típico no asimilable a ninguna otra figura existente y cuya especial naturaleza jurídica le viene, precisamente, de las prescripciones contenidas en dicha ley. La circunstancia de que en este contrato coexistan diferentes actos que aisladamente denotan tipicidad jurídica, no autoriza a asumir que el fideicomiso quede subsumido en alguno de esos actos también tipificados.

El contrato de fideicomiso contiene una cesión de derechos pero, además, un pacto de fiducia en el que el fiduciario es el destinatario de un mandato para cumplir una determinada función. Sin embargo, no podría subsumirse aquel contrato en la figura del mandato, ya que a través de éste (y sólo con él) no podría transferirse la titularidad de los créditos cedidos ni la imputación de éstos a un patrimonio separado, como ocurre efectivamente en el fideicomiso. Existe, pues, en la figura una conjunción de contratos interrelacionados, que lo convierte en otro distinto. La ley ha querido dotar

al fideicomiso de una especial regulación, con el objeto de tender un manto de protección jurídica que posibilite desarrollar este tipo de negocios dentro de un marco de definiciones precisas.

Estas particulares características lo tornan como una figura de amplio espectro que en el caso del proyecto Santa Catalina, debería se complementada con la eventual creación de una sociedad fiduciaria, que tenga precisamente por objeto administrar el patrimonio fideicomitido por el Municipio de Corrientes en propiedad fiduciaria.

La implementación demandaría, adicionalmente la proyección del régimen al que deberá sujetar su accionar la sociedad fiduciaria y la determinación de los beneficiarios.

4.3 Tipologías legales de gestión y financiamiento aplicables al sector público.

Del informe legal, resultan factibles distintas formas de organización de la gestión y financiamiento del desarrollo urbano de Santa Catalina. Resumiendo:

Entes públicos:

- Administración central
- Entes descentralizados
- Empresas del Estado

Sociedades

- Sociedades Anónimas con participación estatal (may. o minoritaria)
- Otras Sociedades Mixtas

Fideicomisos en diversas variantes.

También se ha realizado un relevamiento de experiencias de desarrollo inmobiliario o urbano lideradas o promovidas por el sector público.

Las experiencias se basaron en casos provenientes de distintos países dentro de los que se destacan:

- Países de Europa del Este
- Países del sudeste asiático
- Países de Norteamérica
- Países de América Latina y el Caribe.

También se hicieron relevamientos de experiencias acerca de financiamientos de obra exclusivamente. A continuación un breve resumen en la Tabla.

Esquemas de gestión y efectos (Preliminar)

Alternativa	Descripción	Requerimientos Clave	Ventajas	Desventajas
Venta de Tierras Fiscales sin infraestructura	Venta sin infraestructura al por mayor a un desarrollador inmobiliario encargado de las inversiones requeridas en un plan maestro por bloque.	Valuaciones de mercado precisas y sistemas de comercialización que maximicen el valor (ej. Subastas, ventas escalonadas, etc.)	Simplicidad y baja carga administrativa Agilidad y rapidez para hacerse de recursos	El Estado no se apropia de la revalorización por las Obras de Infraestructura. Las dificultades pueden presentarse en el control ex-post del cumplimiento de la normativa
Venta de Tierras Fiscales sin infraestructura con compromiso de construcción de obras posteriores por parte del Estado.	Con el producido de las ventas se financian obras de infraestructura en el área enajenada así como en otras (de expansión futura). Distintos tipos de estructuración	La ejecución de las obras por administración o los procedimientos de contrataciones de Obra Pública deben ser eficientes.	El Estado puede manejar el proceso de Obras de acuerdo a su planificación en forma directa sin problemas de control. Apropiación de aumentos de valor.	Las formas tradicionales de ejecución de obra pública pueden resultar menos eficientes. Es probable que las obras futuras (inciertas) no se reflejen plenamente en el precio de venta inicial, y que cuando estas se vendan la alta captación de renta por parte de los privados.
Venta de Tierras Fiscales sin infraestructura con compromiso de construcción de obras posteriores por parte de actores privados	Se espera que luego de las ventas los privados realicen las obras de infraestructura de manera de incrementar el valor del área.	Buenos incentivos y regulaciones para el desarrollo de Obras de Infraestructura con sustentabilidad por parte de los privados.	De encontrar los incentivos adecuados los actores privados podrían realizar las obras en forma eficiente	Las obras pueden realizarse sin criterios de sustentabilidad, sino basadas en la rentabilidad inmediata. El valor de venta al inicio disminuye al cargarse toda la inversión sobre los actores privados.
Cesión de propiedad (ej. fiduciaria o a sociedades) de Tierras Fiscales sin infraestructura. Obras posteriores por parte de actores públicos o privados. Devolución de todo o parte del producido de la comercialización luego de encaradas las obras	Se realiza la transferencia de la propiedad en un emprendimiento público-privado como aportante, pudiendo participar del producido de la venta parcialmente. La contraparte aporta el financiamiento.	Buenos incentivos y regulaciones para el desarrollo de Obras de Infraestr. Separación de roles y responsabilidades entre actores.	Con incentivos adecuados los actores privados realizan obras **en forma eficiente.** **Aumenta** la participación del el ente estratégico de desarrollo urbano definido.	Dados que los beneficios se reparten en función de la revalorización de obras, la principal desventaja pasan a ser las posibilidades de control y de sanción en caso de incumplimiento o colusión entre los actores (transferencia de beneficios a un 3ro no participante).
Cesión en garantía (ej. fiduciaria) de Tierras Fiscales sin infraestructura y construcción de obras posteriores por parte de actores públicos o privados. Devolución de todo el inmueble para comercialización--que puede estar vinculada al repago en la estructura.	Se cede la tierra en garantía de un crédito para el financiamiento de obra, tanto el tomador como el ejecutor pueden ser el sector público, privado o un ente, contrato o persona jurídica creado a tal fin.	Articulación con otras estructuras de administración, ejecución de obras y comercialización. Adecuación de plazos de liquidez de activos y pasivos.	De encontrar los incentivos adecuados los actores privados podrían realizar las obras en forma eficiente	El proceso es incompleto si no forma parte de una estructuración mas agregada que incluya la fase de comercialización y distribución de beneficios. Control de aplicación del crédito y los plazos de ejecución de obra calzados con los de financiam.
Ventas de lotes directos con infraestructura financiada con créditos independientes. La infraestructura a su vez puede realizarse a través de formas organizativas alternativas por actores públicos y privados.	Se toma un crédito por parte del ente público estatal (provincial o municipal) que aporta directamente recursos y se convierte en beneficiario total o mayoritario de las ganancias de valor. Gestión de obra y comercialización sep.	Capacidad de endeudamiento y buena calificación del prestatario. Separación de la gestión de obra y comercialización con incentivos alineados.	Reducción del costo del financiam. No hay pérdida de flexibilidad y cap. organizativa de la ejecución de obras, organización y comercialización que puede estructurarse en forma independiente.	Aspectos de evaluación política acerca de la conveniencia del endeudamiento. Pérdida de separabilidad de responsabilidades si no se estructura adecuadam con otras formas organizativas donde los incentivos en obras, comercialización y aportantes sean correctos.

4.3.1 Alternativas de gestión y financiamiento del Desarrollo Santa Catalina.

El objetivo de esta apartado es determinar dos marcos alternativos de gestión del predio Santa Catalina en su proyecto de urbanización, con características comunes relativas a los lineamientos generales de:

Garantizar que el crecimiento de la ciudad se produzca sobre áreas aptas para la urbanización, ajustándose a estándares que aseguren su sustentabilidad.

Contener la expansión y afectar la tierra vacante existente en los espacios intersticiales de la trama urbana. Establecer mecanismos para controlar la expansión, promoviendo el completamiento de la infraestructura faltante y el incremento de la densidad media del tejido consolidado.

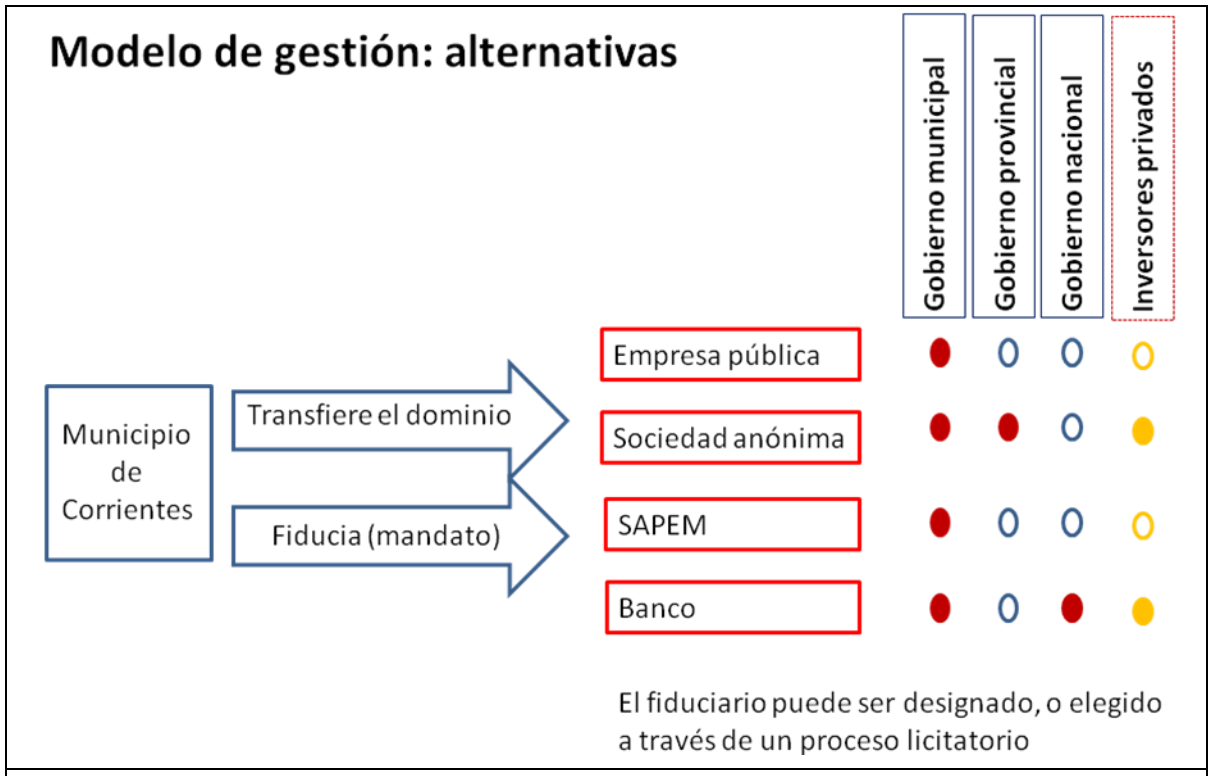
Implementar una estrategia de manejo del borde urbano que permita administrar racionalmente la sustitución de usos dentro de una secuencia adecuada.

- **Trabajar en la puesta en valor el casco histórico y su carácter de centro urbano, y de promover una descentralización que facilite una mayor proximidad de los empleos y servicios a los espacios de la vida cotidiana barrial.**
- **Producir un reacondicionamiento de la estructura vial y un reordenamiento del sistema de transportes**

En este mismo sentido, se plantean algunas alternativas de gestión según quién sea la autoridad encargada de llevar adelante el proyecto y las distintas modalidades.

La implementación del proyecto implica una primera operación de transferencia del dominio, poniendo en discusión la modalidad de transferencia y las características del receptor. La grafica que se expone a continuación destaca la posibilidad de transferir el dominio en propiedad o a través de un compromiso fiduciario. Por otro lado propone que la entidad responsable pueda adquirir la forma de una empresa (pública, privada, mixta) o en colaboración con una entidad bancaria. Desde el punto de vista de los responsables de este trabajo la mejor opción es la transferencia del dominio a una sociedad anónima de propiedad estatal. La segunda mejor opción es la transferencia fiduciaria a una SAPEM apoyada por un banco responsable de la administración del mandato fiduciario.

En el primero de los caso la responsabilidad del proyecto queda en mando de un directorio, que debe rendir cuentas periódicamente ante una asamblea de accionistas que tiene como socio principal al municipio. La segunda opción asigna al Banco la responsabilidad del manejo de los bienes, y a la SAPEM la responsabilidad de formular cada iniciativa y de ejecutarla (por si o a través de terceros) ajustándose a los mecanismos de comercialización (venta de predios, financiamiento, compra de bienes y servicios, contratación de obras, etc.) establecidos en el mandato fiduciario.



Fuente: elaboración propia.

REGIMEN EQUEMATICO DE POSIBLES MODELOS DE GESTIÓN

Concepto	Ente autárquico	Empresa del Estado	Sociedad del Estado	S.A. con participación Estatal mayoritaria	Sociedad Economía Mixta	S.A. con part. Estatal minoritaria
Régimen legal	Propio de cada ente	Leyes 13.653, 14380 y 15023	Leyes 20.705 y 19550	Ley 19550 arts.308 a 313	Dec. Ley15.349/46	Ley 19550 S.A ley 12962 régimen sup S.A. ley 19550
Derecho Público o privado	Predominantemente Derecho Público	Mixto	Predominantemente Derecho Privado	Predominantemente Derecho Privado	Mixto	Predominantemente Derecho Privado
Patrimonio	Estatal	Estatal	Estatal	Estatal y Privado	Estatal y Privado	Estatal y Privado
Capital	No, en principio	Si (art.2 ley 13653 remite a estatutos)	Si, certificados nominativos	Si, por acciones	Si, por acciones	Si, por acciones
Acto de creación	Ley/ordenanza	Decreto (art.7 ley 13.653)	Contrato	Contrato	Contrato	Contrato
Régimen de actos que dicta	administrativos	administrativos	Acto jurídico privado	Acto jurídico privado	Acto jurídico privado	Acto jurídico privado
Régimen de contratos que celebra	administrativos	administrativos	privado	privado	privado	privado
Directivos	Empleo Público	Empleo Público	Empleo Público	Empleo Público solo directivos del Estado	Empleo Público solo directivos del Estado	Empleo Público solo directivos del Estado
Empleados	Empleo Público	Contrato de trabajo	Contrato de trabajo	Contrato de trabajo	Contrato de trabajo	Contrato de trabajo
Quiebra	No	Opinable	Opinable	Si	Opinable	Si
¿Se aplica ley de Obras Públicas	Si	Si	No art. 5º ley 20705	No	No	No
Carácter de los Bienes	Pueden integrar Dominio Público	Pueden integrar Dominio Público cuando prestan servicios públicos	Pueden integrar Dominio Público cuando exploten servicios públicos	Aporte Estatal dominio privado	Aporte Estatal dominio privado salvo que preste servicio público art.12 Dec.15349/46	Aporte Estatal dominio privado del Estado

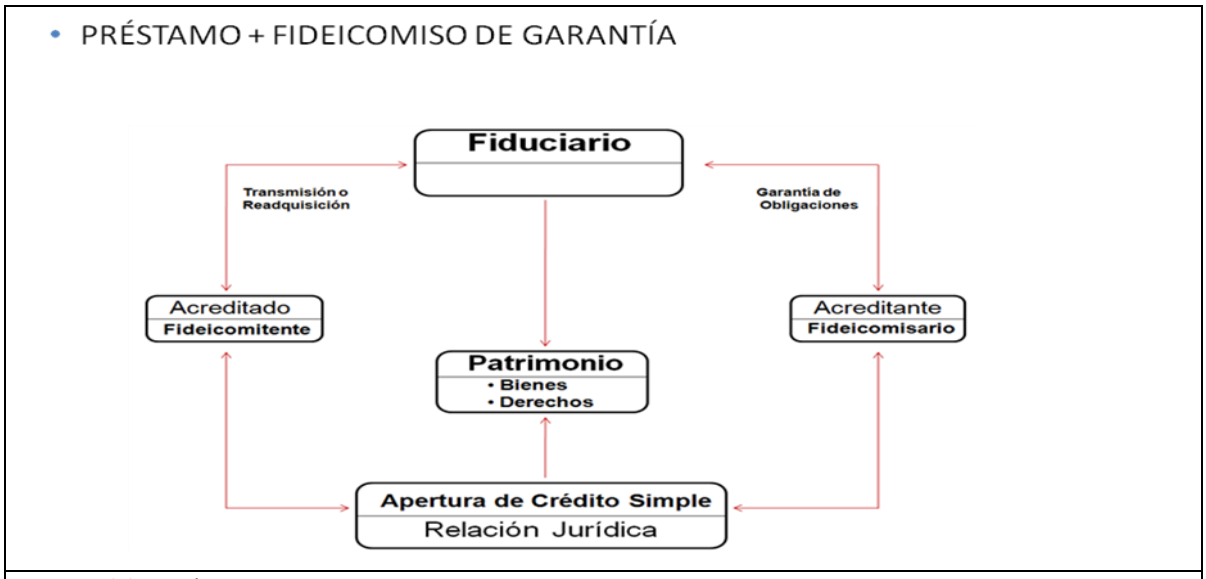
Responsabilidad del Estado	Indirecta	Indirecta	Indirecta	Limitada al aporte societario	Limitada al aporte societario	Limitada al aporte societario
Control judicial	Proceso Administrativo	Proceso Adm. y Civil	Proceso Civil	Proceso Civil	Proceso Civil	Proceso Civil
Intervención Judicial	NO	No	No	Opinable	Opinable	Si
Intervención Administrativa	Si	Si	No solo remoción de los Directores del Estado	No solo remoción de los Directores del Estado	No solo remoción de los Directores del Estado	No solo remoción de los Directores del Estado
Sindicatura	No	Si	Si (funcionario público)	Si (funcionario público)	Si (funcionario público)	Si (funcionario público)
Disolución y Liquidación	Si por decisión del órgano de creación	Si por decisión del órgano de creación	Si en los términos del art. 5 ley 20705	Disolución: Aprobada por Asamblea extraordinaria	Si arts.9,10,11,12 Dec. Ley 15349/46	Si ley 19550. Liquidación: por la autoridad administrativa que designe el Estado.
Distribución de utilidades	No	Si	Si	Si	Si	Si

4.3.2 Otros regímenes de gestión y estructuración basados en el contrato de fideicomiso

A continuación se realiza un breve resumen sobre diversos tipos de fideicomiso, explicando su estructura y financiamiento, que podrían ser utilizados para llevar a cabo el proyecto de Santa Catalina.

1. Fideicomiso de Garantía con préstamo para construcción de obras.

- PRÉSTAMO
  - ✓ Al inicio, el Deudor recibe el capital del Acreedor.
  - ✓ Posteriormente, el Deudor paga capital e intereses al Acreedor en el plazo definido.
- FIDEICOMISO DE GARANTÍA
  - ✓ Al inicio el Fiduciante/Fideicomitente (Deudor), cede en propiedad los bienes que constituyen la garantía al fiduciario.
  - ✓ Si el Fiduciante (Deudor) incumple el préstamo, el fiduciario vende el bien y paga el producido correspondiente al Beneficiario/Fideicomisario (Acreedor).
  - ✓ Al finalizar, si el Fiduciante cumple íntegramente con el préstamo, el fiduciario le restituye la propiedad del bien.
- GARANTÍA
  - ✓ Inmueble y/o Construcciones.

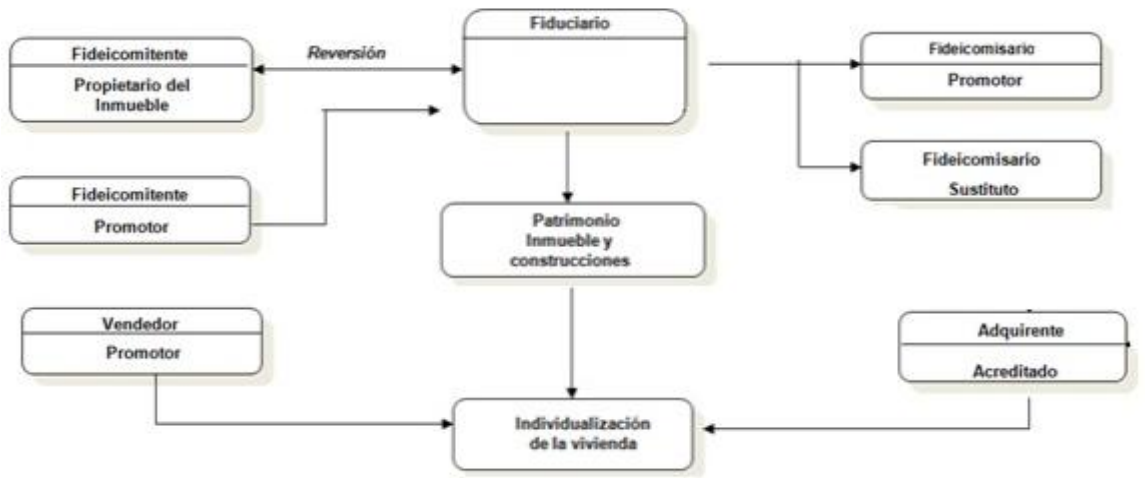


Fuente: elaboración propia.

2. Fideicomiso Inmobiliario

- ✓ El/los fiduciantes/fideicomitentes fundadores se obligan a aportar los bienes fideicomitidos (terrenos, capital) al fiduciario.
- ✓ Los fiduciantes inversores se obligan a aportar la totalidad de los fondos necesarios para afrontar los costos de la obra en construcción, en proporción a las unidades que recibirán.
- ✓ Usualmente existe la figura del promotor/desarrollador (que puede ser fiduciante inversor) que articula y lidera todos los aspectos del negocio.
- ✓ Los fiduciantes adherentes pueden ingresar una vez que el proyecto se encuentre en ejecución, adhiriendo al contrato de fideicomiso prexistente (si estuviera previsto) o adquiriendo los derechos de un fiduciante que desee desvincularse del negocio.
- ✓ Pueden existir técnicos auditores (arquitectos, ingenieros, contadores) que actúen como garantía de independencia y transparencia en el proceso.
- ✓ Cumplido el objeto del fideicomiso e individualizadas las unidades (viviendas/lotes) el fiduciario transmitirá en escritura a los beneficiarios el dominio de las unidades que a cada uno le corresponda.

Esquema de fideicomiso inmobiliario.



Fuente: Elaboración Propia.

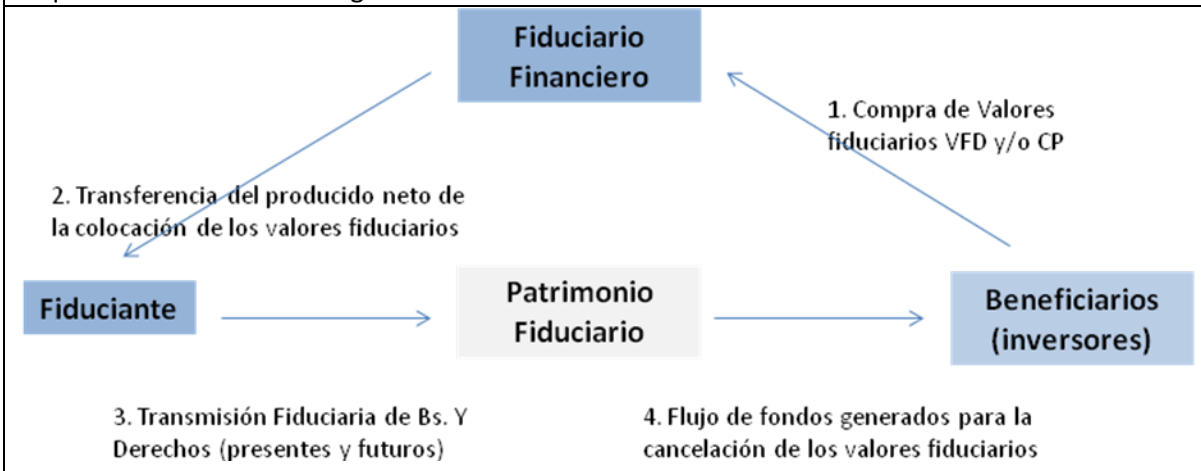
- **Fideicomiso financiero (a través del Mercado de Capitales)**

  - ✓ El fiduciante transmite la propiedad fiduciaria de bienes y derechos (presentes y futuros) al fiduciario.
  - ✓ El fiduciario (entidad financiera o sociedad autorizada por la CNV) recibe los bienes en propiedad fiduciaria, y emite valores representativos de deuda (VRD) y/o certificados de participación (CP).
  - ✓ Los VRD constituyen un derecho de cobro en las condiciones de emisión establecidas en el prospecto y están garantizados con el patrimonio fiduciario. Por otro lado los CP

otorgan un derecho de participación sobre los activos fideicomitidos una vez liquidado el FF.

- ✓ Los inversores (beneficiarios) comprar los valores fiduciarios y reciben los flujos de fondos de acuerdo a las condiciones pactadas
- ✓ El fiduciario transmite al fiduciante el neto del producido por los valores fiduciarios

Esquema de fideicomiso de garantía.



Fuente: Elaboración Propia

4.3.3 ejemplo de desarrollo de un fideicomiso semejante

Caso 2. Fideicomiso Público para la Administración de Inmuebles y Ejecución de Obras Públicas en la Reserva Territorial Atlixcayotl-Quetzalcoa

Articulo Primero del Decreto de Creación

Se autoriza la constitución del Fideicomiso Público de la Reserva Territorial Atlixcayotl-Quetzalcoatl, el cual funcionará como una entidad de la Administración Pública Paraestatal, constituida por las dependencias y entidades que en éste Decreto se determinan, cuyo Fiduciario será Banco Bilbao Vizcaya México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBV - PROBURSA, División Fiduciaria y el Fideicomitente y Fideicomisario lo será el Gobierno del Estado de Puebla, por las aportaciones al patrimonio fiduciario y por el beneficio público de las obras que se realicen con los recursos que se ingresen al presente Fideicomiso, producto de las enajenaciones y sus remanentes.

En el contrato constitutivo del Fideicomiso Público, se deberá reservar a favor del Gobierno del Estado la facultad expresa de revocarlo, sin perjuicio de los derechos que correspondan a terceros.

4.4 Conclusiones.

Sobre la base de los elementos expuestos han quedado analizados los alcances y posibilidades de este proyecto:

Queda demostrado que el municipio tiene suelo suficiente para contener la expansión de la ciudad en los próximos años, pero si logra un manejo eficiente de este suelo, tiene también la posibilidad de interactuar con los sectores que tradicionalmente han intervenido en la producción de suelo urbano, y de condicionar con su oferta que el valor de la oferta no se aleje de las posibilidades adquisitivas de la mayoría de la población. Podrá también manejar estos valores, pudiendo subsidiar el acceso al suelo de aquellos que no logran hacerlo en el mercado.

El uso de otras herramientas (como la normativa, y la fijación de estándares de urbanización y capacidades de construcción) puede regular el tamaño de la oferta y en ese marco la necesidad de que la entidad urbanizadora estatal aporte tierras al mercado.

La capacidad de esta entidad urbanizadora trasciende los límites de Santa Catalina, quedando en condiciones de desarrollar otras intervenciones previstas por el Plan, como la apertura de vialidades troncales, y la reorganización de algunas piezas urbanas, como el sector de la estación, o la recuperación de áreas de lagunas. Podrá también contribuir al desarrollo de algunos subcentros urbanos, y en el casco céntrico contribuir a la realización de proyectos de puesta en valor (rehabilitación, revitalización) de lugares de valor patrimonial, reorganización morfológica y parcelaria, y cualificación del espacio público en recintos donde se desarrolla la centralidad.

El desarrollo del proyecto permite asimismo mejorar notablemente todos los indicadores ambientales y sociales de la ciudad de Corrientes, y de encarar proyectos de modernización que implican un importante mejoramiento de las condiciones de vida de los vecinos de la ciudad.

La implementación de un conjunto de herramientas de gestión de suelo novedosas, ponen a disposición del gobierno municipal, las enseñanzas de las mejores prácticas desarrolladas en los últimos 20 años en el país y en el extranjero. Su puesta en marcha requiere una selección cuidadosa de los funcionarios elegidos para conducir estos procesos, la implementación de un programa de adiestramiento (couching) en el manejo de este tipo de herramientas, y la utilización de mecanismos de seguimiento y control que garanticen la eficacia, legalidad y transparencia en el desarrollo de la operación.

La evaluación económica deberá ser revisada antes del inicio de la etapa operacional, incorporando mayores precisiones y niveles de complejidad. Las precisiones guardan relación con los costos de urbanización, en función de una evaluación más ponderada de las características de las obras que se deberán realizar (de acuerdo con las exigencias normativas y la contribución de las empresas provinciales de servicios), los costos operativos, financieros, incluyendo la carga impositiva (de acuerdo con el modelo societario), así como la posibilidad de optimizar la percepción de ingresos a partir de la utilización de la tierra que durante periodos prolongados no ha de ser incorporada al proceso de urbanización.

Con la información disponible puede considerarse que se trata de una operación que demandará una inversión de 522 millones de pesos y generará un ingreso de 641; que pondrá en movimiento la producción de suelo urbano por 1.750 millones con un valor de venta de 2.147 millones de pesos.

El valor de la renta que la entidad urbanizadora puede alcanzar por el desarrollo de este emprendimiento es de 119 millones, y si se asocia a los desarrolladores minoristas puede compartir utilidades dentro de los 398 millones que se calcula obtendrá este sector.

Es importante destacar que el carácter regulador de la entidad, que como representante del poder público no especula con el encarecimiento del suelo en la ciudad, sino que por el contrario, opera como un agente que empuja los valores del mercado hacia la baja para garantizar el acceso al suelo de la mayoría de la población. En este marco la factibilidad no apunta a optimizar el beneficio, sino a demostrar que la operación puede llegar a autofinanciarse, garantizando el desarrollo de estas políticas sin necesidad de desviar fondos del presupuesto municipal que pueden ser necesarios para el tratamiento de otras urgencias.

El desarrollo está previsto para unos 25 años, lo que implica para el mayorista un desembolso de 20,9 millones/año y ventas por 25,6 millones, y para los minoristas son 70 millones/año de inversión y ventas por 85,9 millones. Este tamaño de negocio no permite el desarrollo de una estructura administrativa demasiado costosa, entendiendo que su tarea se centra en la comercialización y seguimiento de la urbanización de una chacra (dos módulos o barrios) por año. Sin embargo, la cantidad de operaciones que puede generar dentro de este marco, abre la posibilidad de incorporar otros ingresos que mejoran notablemente las posibilidades de financiamiento de una estructura de mayor complejidad.

Debe destacarse que en este tipo de operaciones los beneficios del estado, además de las mejoras que introduce sobre el espacio físico y las condiciones de vida de la población, y de sus efectos sobre el incremento de la actividad económica, particularmente sobre el empleo, se basan en los ingresos que los diferentes niveles de gobierno perciben como impuestos (valor agregado, inmobiliario), donación de obras públicas, ingresos brutos, tasas y otras contribuciones, que alcanzan cifras muy superiores al valor de la tierra. Si se considera que la inversión inicial fue de 12 millones de pesos, y que el resto de las inversiones surgirán de la puesta en valor de ese capital inicial, se entiende por qué la tasa interna de retorno (TIR) prevé para todas las etapas valores superiores al 25%.

La implementación del proyecto permite producir una transformación substantiva de la estructura de la ciudad, y en ese marco contribuir, por la cantidad de recursos y actividades que pone en movimiento, al desarrollo de un tiempo de prosperidad para la localidad.

4.5. Próximos movimientos:

Sobre la base de los elementos expuestos interesa construir una agenda de las acciones que deben ser realizadas en el corto plazo (desarrollo pre-operacional) para poner el proyecto en condiciones de iniciar su etapa operacional. Las tareas principales son las siguientes

1. **Constitución de la entidad promotora**

    a. Garantizar el control (dominio/tenencia) del suelo.

b. Conformación de un directorio que represente un colectivo social que asume la responsabilidad del proyecto
c. Designación de un responsable ejecutivo que asume personalmente el liderazgo del proyecto (Rotación) del que se desprende una clara pirámide de competencias y responsabilidades.
d. Conformación de un cuerpo gerencial básico y de una unidad operativa que toma el manejo cotidiano del proyecto.

2. **Formulación del Plan Maestro (esquema director)**

a. Selección de los equipos profesionales (consultoría externa)
b. Desarrollo de la documentación técnica del proyecto
c. Gestión (aprobación) frente a las autoridades competentes
d. Presentación y discusión pública del proyecto.

3. **Elaboración de un plan de comercialización**

a. Estudios de mercado
b. Reflexiones sobre el/los productos
c. Política de comunicación

4. **Elaboración de un Plan de obras**

a. Selección de tecnologías.
b. Definición de etapas
c. Modulación y sistematización de detalles
d. Ajuste del proyecto en función de los costos
e. Formulación del *programa de obras para la primera etapa*

5. **Calculo del Flujo de caja: plan financiero**

a. Programación del flujo de caja
b. Cálculo de la estructura impositiva
c. Apertura de líneas de financiamiento
d. Definición de líneas de crédito de ventas.

6. **Constitución de un sistema de control y seguimiento del proyecto**

La puesta en marcha de la primera etapa requiere haber madurado estas operaciones, teniendo claridad sobre el tipo de obra, la estructura de costos, estrategia de ventas, identificación de interlocutores, fuentes de financiamiento, y capacitación de los equipos responsables de la operación. (Tiempo calculado para el desarrollo de estas tareas: 6 meses)

Los acuerdos estratégicos que señalan la largada son la existencia de títulos saneados y la existencia de un marco normativo aprobado que permita a la entidad responsable ejercer derechos reales

sobre estos predios; la existencia de acuerdos operativos con las empresas de servicios y el financiamiento para la realización de la primera parte de las obras.

También se hace necesario:

- Existencia de una cartera de compradores potenciales identificados con los que se conversan formas de interacción.
- Contar con la documentación técnica necesaria para el desarrollo de la primera etapa.
- Haber diseñado los mecanismos administrativos con que se han de operar las primeras transacciones (licitatorios, comerciales, contributivos, etc.)
- Haber transitado las etapas de presentación y debate público del proyecto, y haber consolidado frente a la comunidad el liderazgo de sus responsables operacionales.
- Haber seleccionado un equipo gerencial dispuesto a llevarlo adelante.

5. Propuesta de modificaciones al Código de Planeamiento urbano (CPU) de la ciudad de Corrientes

De acuerdo con los análisis desarrollados se recomienda efectuar una revisión de la normativa vigente y proponer su adecuación a las nuevas condiciones planteadas por este estudio.

El análisis de las tendencias generales de crecimiento de la ciudad de Corrientes, la selección de los predios donde se puede producir esta expansión. La necesidad de producir una urbanización más eficiente, con unos estándares más adecuados y de contribuir a una mejor estructuración de la ciudad, señalan la necesidad de concebir un cambio en el marco normativo vigente en la ciudad de Corrientes.

Una alternativa sería sustituir el conjunto de normas superpuestas que conforma el código actual y redactar uno nuevo. En este caso se podría revisar la totalidad de la normativa vigente, los atributos que caracterizan a cada una las zonas (distritos) y los criterios generales de regulación. Si bien esta alternativa tiene la ventaja de producir un documento de gran coherencia, tiene como dificultad que produce una alteración substancial de las reglas de juego que actualmente rigen las regulaciones en materia de ordenamiento urbanístico. Un cambio de este tipo tiene efectos muy significativos sobre el comportamiento del mercado de bienes raíces, y obliga a gran parte de la población a reformular sus puntos de vista respecto de sus predios donde viven o trabajan, y respecto de lo que se proponen hacer con ellos.

La experiencia demuestra la conveniencia de tomar un camino alternativo, basado en la producción de ajustes parciales focalizando la redefinición de la norma sobre determinadas piezas urbanas (o sectores). Estas intervenciones parciales (planes de sector) que permiten incorporar nuevos parámetros urbanísticos o redefinir el comportamiento de determinado sector, tiene la ventaja de producir alteraciones afectando áreas más controladas (subsistemas), donde es posible ponderar mas ajustadamente los efectos de cada intervención, sin perder el manejo de las tendencias que rigen el comportamiento de la totalidad.

La legalidad de los cambios, requiere que los mismos se sustenten en un documento técnico que justifique la pertinencia de estos cambios, criterio que en términos legales sostiene la **razonabilidad de la norma** y por lo tanto la legitimidad de producir en nombre del interés general determinadas restricciones al dominio.

Requiere asimismo que los cambios afecten de manera equivalente a varios predios, conjunto de manzanas o sectores de la ciudad, garantizando que las potencialidades o restricciones que se impongan contribuyan a sostener el principio de **la igualdad ante la ley**.

Por último la sanción de la norma, que necesariamente deberá ser una ordenanza sancionada por el

poder legislativo, deberá ser publicada, cumpliendo con el principio de la **publicidad de la norma** que es un tercer requisito para sostener su legalidad. Una visión integral de este principio recomienda que la publicidad no sea una condición posterior a la sanción de la norma, considerando que, en la medida que los cambios van a afectar los bienes y las actitudes de los vecinos de la localidad, corresponde que exista la oportunidad de conocer y discutir la incorporación de estos cambios a través de mecanismos institucionales que canalicen la participación ciudadana, como una instancia previa al tratamiento del proyecto de ordenanza en la legislatura. El registro de estas intervenciones y su incorporación como parte constitutiva del expediente que se eleva al Concejo Deliberante, permite que los ediles cuenten al momento de sancionar la ordenanza con los antecedentes suficientes (técnicos, políticos) para ponderar su voto.

La constitución Provincial ordena en su Disposición Transitoria Primera, la creación del Sistema Provincial de Planificación y Consejo de Crecimiento Económico y Desarrollo Social, consolidados por Ley 5880 y su modificatoria 6061/2011 y Ley 5960.

El Consejo se instala como espacio de participación ciudadana, conformado por representantes de los municipios, de entidades civiles que nuclean a los sectores de la producción, economía, turismo, comunicación social, cultura, comercio y trabajo, de la comunidad académica en todas sus expresiones, y de los legisladores de ambas Cámaras en igualdad de representatividad y señala la necesidad de conformar una comisión, encargada de implementar estos procesos participativos a escala de la ciudad.

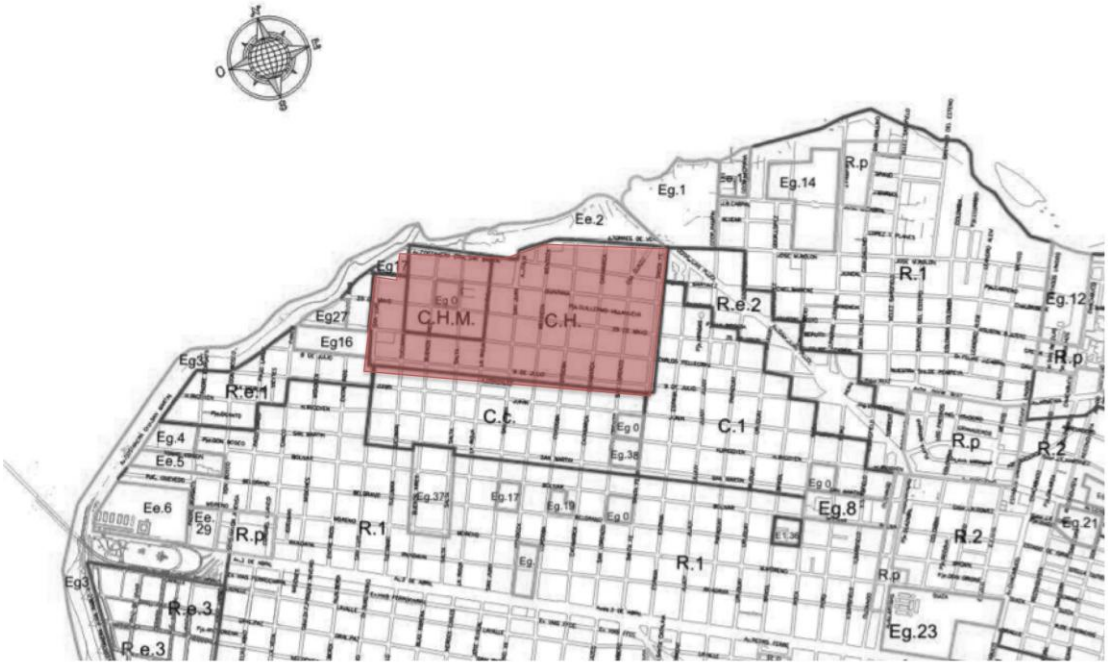
Desde el punto de vista del equipo técnico responsable de la elaboración de este informe, se recomienda introducir una serie de modificaciones generales (que incluyen la incorporación de algunos nuevos distritos y parámetros, así como un marco normativo para el sector de Santa Catalina, y la sanción de la normativa que habilite el desarrollo de la primera etapa) ajustándose a este procedimiento. Seguidamente, como resultado del desarrollo de sucesivos planes de sector, se recomienda ir ajustando la normativa de algunas piezas relevantes de la estructura de la ciudad, como el sector del centro, el desarrollo de algunos subcentros urbanos, la reconfiguración del sector de la estación, el tratamiento integral del sector de la laguna Seca, etc. En todos los casos la introducción de ajustes normativos debería ser resultado de los procedimientos que se acaban de describir.

5.1. Tratamiento del sector céntrico (preservación de la centralidad y de su carácter histórico patrimonial)

Áreas de Protección Patrimonial

En la actualidad toda intervención en el centro de la ciudad de Corrientes se encuentra regulada por la Ordenanza 1071 (Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes) –en particular los artículos 5.2.1 (Distrito Centro Histórico Monumental (C.h.m.), Central de Arquitectura Histórico Monumental) y 5.2.2 (Distrito Centro Histórico (C.h.)– y la Ordenanza 964/78 (Preservación de Casco Histórico), que crea la Comisión de Centro Histórico.

Ciudad de Corrientes. Caso histórico



Distrito Centro Histórico Monumental (C.h.m.), Central de Arquitectura Histórico Monumental.

- Carácter: mixto, administrativo predominante, comercial y residencial. Sitio histórico fundacional. Concentración de edificios declarados Monumento Histórico Nacional con adhesión provincial y municipal.
- Se mantendrá el actual parcelamiento catastral.
- Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, toda nueva edificación que se proyecte mantendrá la alineación sin entrantes ni salientes respecto de la Línea Municipal predominante en cada calle. En este Distrito queda prohibido el ensanche de calles y veredas.
- Sobre Línea Municipal Altura Máxima: determinada según el cálculo de la altura mediana obtenida en función de la edificación existente en la cuadra. La mediana será determinada por la Comisión de Casco Histórico y ratificada por Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal.
- No podrán demolerse edificios para construcción de playas de estacionamiento, y aquellos inmuebles que funcionen como tales deberán materializar la fachada sobre L.M. sin entrantes ni salientes.
- Las veredas serán del material predominante hasta la fecha, tipo vainilla del color

predominante de la cuadra. Los tonos utilizados en las pinturas sobre fachadas deberán ser claros y opacos, “no fluo, eléctricos o acrílicos”, cualquiera sea su uso y acorde a la arquitectura del siglo XIX. No podrá pintarse publicidad escrita ni dibujada en paramentos de fachada. Se buscará que la unidad compositiva de la obra no se desvirtúe con los tratamientos de pintura cualquiera sea el uso.

- F.O.T. Máximo: 1,5
- En este Distrito, todo permiso de construcción, ampliación, reforma, reconstrucción o restauración, queda supeditado a las Normas de este Código y a las Disposiciones Particulares emergentes de la Ordenanza No 964, homologada el 01/08/78. La Autoridad de Aplicación no podrá otorgar certificados de uso, permisos ni habilitaciones sin el dictamen previo de la Comisión del Centro Histórico, creada por la mencionada Ordenanza.

- **Distrito Centro Historico (C.h.)**
  - Carácter: mixto-administrativo - comercial predominante, residencial. Concentración de edificios de interés histórico-arquitectónico. Con protección ambiental y arquitectónico patrimonial, para evitar que sus actuales condiciones sean deterioradas.
  - Se mantendrá el actual parcelamiento catastral salvo casos de unificación parcelaria.
  - Tipología Edilicia: se permiten edificios entre medianeras, de perímetro libre con basamento construido sobre línea municipal. Toda nueva edificación que se proyecte mantendrá la alineación sin entrantes ni salientes respecto de la línea municipal predominante en cada calle. En este distrito queda prohibido el ensanche de calles y veredas.
  - Basamento Alt. Máxima: determinada según el cálculo de la altura mediana obtenida en función de la edificación existente en la cuadra. La mediana será determinada por la Comisión de Casco Histórico y ratificada por Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal.
  - Edificio entre medianeras: Alt. Máxima: determinada según el cálculo de la altura mediana obtenida en función de la edificación existente en la cuadra. La mediana será determinada por la Comisión de Casco Histórico y ratificada por Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal.
  - Edificio de Perímetro Libre Alt. Máxima = 24m.
  - F.O.T. Máximo: Uso residencial = 2.5 / Usos complementarios = 3.5
  - No podrán demolerse edificios para construcción de playas de estacionamiento, y aquellos inmuebles que funcionen como tales deberán materializar la fachada sobre L.M. sin entrantes ni salientes.
  - Las veredas serán del material predominante hasta la fecha, tipo vainilla del color predominante de la cuadra. Los tonos utilizados en las pinturas sobre fachadas deberán ser claros y opacos, “no fluo, eléctricos o acrílicos”, cualquiera sea su uso y

acorde a la arquitectura del siglo XIX. No podrá pintarse publicidad escrita ni dibujada en paramentos de fachada. Se buscará que la unidad compositiva de la obra no se desvirtúe con los tratamientos de pintura cualquiera sea su uso.

- En este Distrito, todo permiso de construcción, ampliación, reforma, reconstrucción o restauración, queda supeditado a las Normas de este Código y a las Disposiciones Particulares emergentes de la Ordenanza No 964, homologada el 01/08/78. La Autoridad de Aplicación no podrá otorgar certificados de uso, permisos ni habilitaciones sin el dictamen previo de la Comisión del Centro Histórico, creada por la mencionada Ordenanza.

Comentarios

Al analizar el centro histórico se pueden diferenciar tres zonas con un claro perfil dominante. El área histórica patrimonial, el centro comercial administrativo y la zona donde tiende a producirse la residencia de desarrollo vertical. Se recomienda que la norma identifique más claramente estos atributos, y contribuya a fortalecer el perfil de estas piezas urbanas. Entre ellas se identifican zonas de mayor diversidad, donde le perfil resulta menos claro y los atributos tienden a superponerse. El fortalecimiento del carecer de las centralidades puede contribuir a consolidar el uso mixto de las zonas intermedias, donde es recomendable promover la combinación de comercio, administración y residencia, consolidando un tejido de altura intermedia (entre 9m y12m con retiro) que no implique una dificultad de convivencia con los inmuebles clasificados.

En todos los casos el espacio público requiere un tratamiento particular, favoreciendo el carácter patrimonial y paisajístico de las cuadras donde existen edificios catalogados, y fortaleciendo el carácter comercial (peatonal, semipeatonal) de las calles.

También se recomienda que se definan criterios de organización del tránsito, vías exclusivas para el transporte público, velocidades de circulación y criterios de carga y descarga, y resolución de los problemas de estacionamiento.

La legislación vigente regula la morfología de las construcciones, buscando que los proyectos nuevos coexistan en armonía con las referencias destacadas de una ciudad heredada que se busca poner en valor. Para garantizar estos procesos se ha designado una comisión (Comisión del Centro Histórico) responsable de supervisar las intervenciones dentro de este sector. Con estos criterio la *Comisión* es la responsable de establecer las alturas máximas para cada cuadra, tomando como referencia los edificios ya construidos, de regular la alineación de fachadas sobre la línea municipal predominante de la calle, es decir de implementar los criterios generales de conformación del tejido urbano dentro de este sector. La norma prevé asimismo que las construcciones deben garantizar la continuidad de la fachada entre ambas medianeras (C.h.m) habilitando opcionalmente la construcción de edificios de perímetro libre siempre que cumplan con la construcción de un basamento que complete en los niveles inferiores la morfología de la calle (C.h). También se regulan colores de fachada, materiales de vereda, marquesinas, cartelería y señalética.

Según la Ordenanza 964/78 (Preservación de Casco Histórico) "*Toda obra nueva, transformación, remodelación, restauración, reconstrucción o demolición total o parcial que se pretenda efectuar en el Centro Histórico y zonas incluidas en el, contará con informe de la Comisión del Centro Histórico que creará la Municipalidad que será previo a la Resolución del D.E. (Modificado por Ord. 974)"* (Art. 4).

Propuesta

Previa a la sanción de ajustes a esta norma de protección, sería necesario producir una evaluación del funcionamiento de esta Comisión, y de su eficacia para conducir el proceso de puesta en valor del Centro Histórico de la localidad. La experiencia señala que la existencia de comisiones desalienta a muchos proyectos de inversión, en la medida que incorporan una importante cuota de subjetividad a la autorización de un emprendimiento. La experiencias más exitosas señalan la conveniencia de contar con una norma objetiva, que permita a quienes se propongan desarrollar un proyecto dentro de este sector contar con parámetros normativos claros, que eliminen los niveles de subjetividad que pueden surgir del funcionamiento de una comisión.

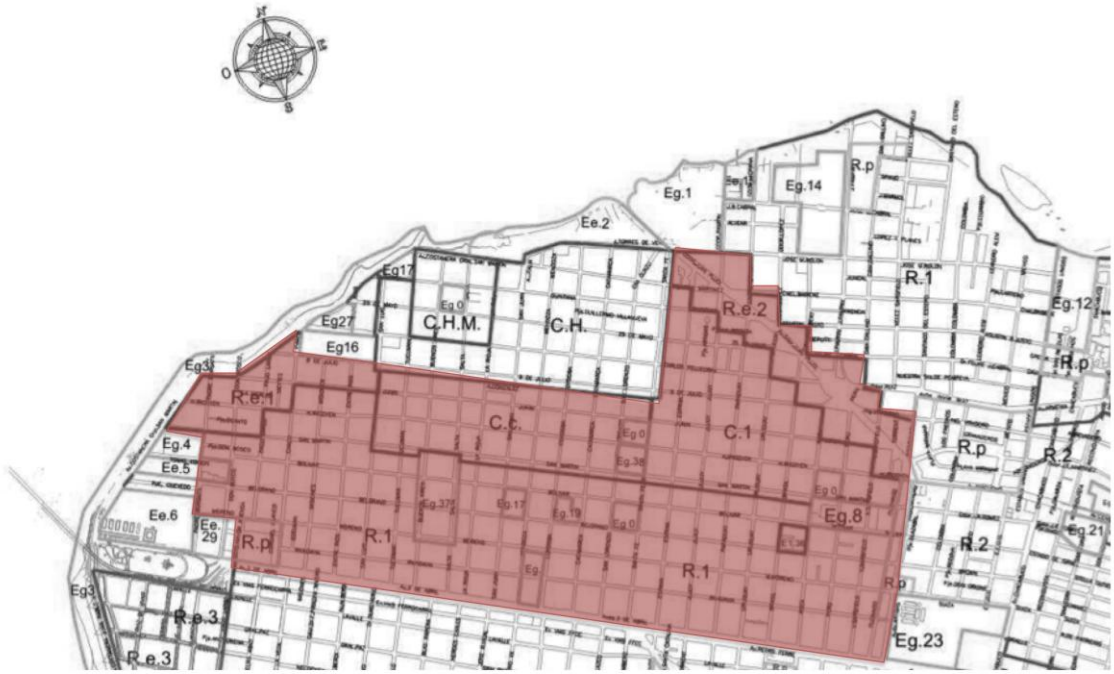
Debería formar parte de esta evaluación la eficacia del funcionamiento de esta comisión, verificando si todos los expedientes de obra de los distritos C.h.m y C.h son tratados en la actualidad por la comisión, y si se trata de un trámite expeditivo, ponderando cual es el porcentaje de metros cuadrados que se habilitan en el sector respecto del resto de la ciudad.

La protección patrimonial en la ciudad de Corrientes se realiza mediante la declaración de interés municipal de los bienes que se quiere proteger. La implementación de esta norma requiere que se definan distintas categorías de protección, que a su vez habiliten diferentes niveles de intervención. La sanción de normas de protección que establecen restricciones al dominio sobre los edificios catalogados es en general complementado con la enunciación de pautas morfológicas que establezcan lo que se puede construir en los edificios linderos, En la actualidad, estos criterios no quedan claramente enunciados, delegando su aplicación a la comisión cuyo criterio termina de precisar el tipo de intervención que se autoriza en cada caso.

La implementación de políticas de rehabilitación requiere asimismo del apoyo de mecanismos de promoción, que rompan la pasividad de los procesos administrativos que dejan la iniciativa en mando del sector privado. La realizaciones de intervención sobre el espacio público, la promoción de acciones de rehabilitación, la apertura de líneas de crédito, adecuación del mobiliario o la cartelería, reubicación de tendidos de cables, antenas, equipos de aire acondicionado, son todas acciones que requieren de una unidad operativa responsable de dinamizar el proceso de puesta en valor del área céntrica.

La elaboración de un plan de sector, que ajuste este marco normativo tiene como primera tarea revisar la delimitación de los polígonos de los distritos C.h.m y C.h. definiendo con mayor claridad las áreas donde predominan los criterios de preservación patrimonial, de aquellas donde predomina el carácter comercial y administrativo que define la centralidad, y las áreas donde existe una tendencia

al desarrollo de edificios en altura. Desde esta perspectiva resulta conveniente concentrar los sectores donde se admitirá la construcción de edificios en altura, y promover una disminución general de la edificabilidad que sitúe a las áreas de mayor concentración de edificios de valor patrimonial por debajo de la altura de los árboles (PB + 3 pisos).



Distritos Centrales

De acuerdo con los resultados del análisis, el tratamiento de la centralidad es uno de los aspectos destacados de la problemática de la ciudad. La excesiva concentración de actividades sobre el casco histórico contribuye al deterioro del patrimonio existente. La concentración de actividades comerciales y administrativas, desplaza los usos residenciales, a la vez que induce el desarrollo de edificios en altura. Por último el incremento del valor derivado de la proximidad con las zonas de mayor actividad estimula el desarrollo de consorcios de copropiedad que introduce edificios de desarrollo vertical a la vez que subdivide la propiedad en unidades que después resulta difícil reintegrar. Las restricciones del trazado urbano original establecen restricciones a la circulación, generando problemas de tránsito, movilidad y congestión.

Los análisis desarrollados señalan el interés por promover una descentralización de las actividades centrales consolidando una jerarquía de centros y subcentros que faciliten el acceso a diferentes niveles de complejidad sobre el territorio municipal.

Distrito Cc (Central Comercial)

- Carácter: comercial - central predominante
- Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras de perímetro libre y semiperímetro libre con basamento.
- Basamento Alt. Máxima : 9 m. Edificio de Perímetro Libre o Semiperímetro libre Alt. Máx.: 36 m. Edificios entre Medianeras Alt. Máx.: 18 m.
- F.O.T. Máximo = 4.0 = Uso residencial = 5.0= Usos complementarios

Distrito C1 (Sub. central Administrativo-Comercial)

- Carácter: Administrativo y comercial predominante, relacionado con el comercial y administrativo central.
- Tipología Edilicia: En este Distrito rigen las mismas normas que para el distrito Cc.

Propuesta

Teniendo en cuenta estos elementos, para proponer un tratamiento integral del sector céntrico, que incorpora a los distritos de preservación CHM, CH y CC, las particularidades del distrito C1 se recomienda desarrollar un plan de sector para el área céntrica de la ciudad, que redefina los criterios de tratamiento del área de interés patrimonial, reorganice el funcionamiento de las actividades centrales (en el contexto de una política general de reorganización de las centralidades de segundo nivel -subcentros urbanos-) y promueva la consolidación de los usos residenciales, incluyendo zonas donde predominen los edificios de departamentos.

Considerando que la normativa vigente para el tratamiento de la centralidad solo considera los distritos CHM, CH, CC y C1 se recomienda la incorporación de dos nuevos distritos; C2 - Centro Local (el CPU lo contempla en la actualidad, pero no se aplica) y C3 - Centro Zonal que contribuyan a la conformación de subcentros urbanos de diferente jerarquía. Desde el punto de vista de los usos del suelo estos distritos deberían promover la localización de equipamientos públicos y el desarrollo de actividades comerciales de mayor complejidad. Desde el punto de vista de la densidad de la constructibilidad se propone que estos subcentros y centros de barrio respeten las características morfológicas de su entorno, promoviendo la construcción de edificios cuya altura no supere la copa de los arboles (PB+3 pisos).

Los subcentros que el Plan propone fortalecer o crear deberían adoptar la norma C3: Estación de ómnibus/Laguna Seca, Av. Independencia y Medrano y Centro Cívico de Santa Catalina.

Corredores Urbanos

Entre los criterios de definición de la centralidad adquieren especial interés aquellas formas de centralidad que presentan un desarrollo lineal. Se trata de corredores de actividad en los que el dinamismo incorporado por la concentración de medios de transporte público induce sobre sus lados el desarrollo de la actividad comercial. Frecuentemente estas ventajas de localización determinan la instalación de equipamientos públicos, y el desarrollo de actividades administrativas y de servicios. Estas pautas de aglomeración inducen asimismo la concentración de actividades destinadas al apoyo de las actividades productivas, que en algunos casos generan incompatibilidades entre los usos permitidos en un área comercial.

Propuesta

Se recomienda que un ajustado análisis del comportamiento de estos corredores permita diferenciar corredores de interés comercial y administrativo (E1) de otros vinculados con el transporte de cargas y el desarrollo de actividades de apoyo a la producción (E2).

El código vigente contempla estas diferencias con la sanción de los distritos EG, E1, E2 y EE. Quedaría por analizar las densidades de construcción permitidas dentro de estos corredores. La observación del comportamiento de la realidad, donde el distrito E1 contempla una constructibilidad de FOT 5, señala la conveniencia que en ciertas áreas los corredores mantengan la densidad de construcción de los barrios adyacentes. Sobre esta base parece conveniente incorporar un nuevo distrito E3 que promueva el desarrollo de corredores comerciales, pero de densidad intermedia o baja (FOT 2).

Áreas de Densificación

En los distritos que rodean al Centro Histórico Monumental (C.h.m.) y el Centro Histórico (C.h.) se conservan sectores de viviendas de baja densidad que merecen ser protegidos. Sin embargo, la normativa permite densificar el tejido construyendo hasta 36m de altura, por lo que induce la transformación del tejido histórico que se propone proteger.

El Código vigente define una altura media de 18m pero otorga valores de constructibilidad muy elevados, definiendo una media de FOT 5 que en el distrito R1 (Residencial predominante de densidad alta) en edificios de perímetro libre puede llegar a un FOT 7 y altura máxima de 36m.

Desde el punto de vista morfológico, el factor que establece la relación entre la altura de fachada y las alturas máximas permitidas, estimula que las nuevas edificaciones se retiren varios metros de la línea municipal. Esta modalidad tiende a romper la continuidad de la línea municipal dando lugar a un dentado que suele multiplicar la cantidad de espacios residuales en los frentes de los edificios y a la negación de la calle como espacio público, desalentando la ocupación de la parcela sobre la línea municipal y la aparición de comercios y actividades que den animación al espacio público.

Un factor que atenúa esta discontinuidad del tejido y que posibilitaría la alineación de fachadas

sobre la línea municipal es la figura del basamento, que el CPU prevé solo en algunos distritos. Si bien la conformación de un basamento consolida la morfología de los primeros niveles, el Código de Planeamiento en general favorece un tejido de edificios en torre aislados en su parcela.

Propuesta

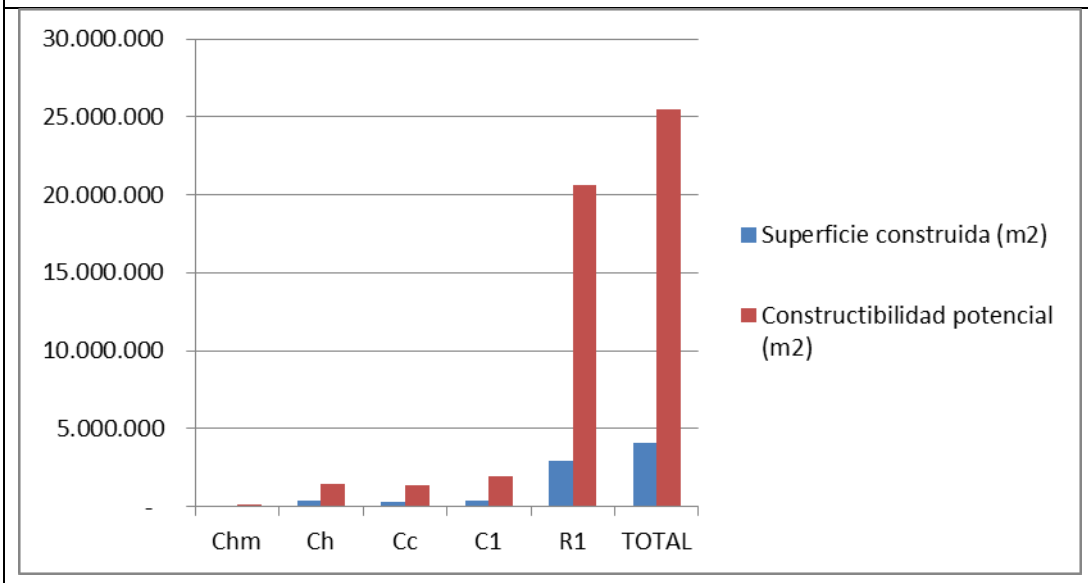
Los resultados obtenidos por la aplicación de estas normas plantean una duda profunda respecto de su eficacia para conducir el proceso de transformación morfológica de las áreas densas. En los hechos, la cantidad de metros cuadrados potenciales, (es decir que se podrían construir en las zonas centrales sobre el tejido existente) es desmesurado respecto de la cantidad de metros que se construyen por año (según la información recabada varía entre 65.000 y 130.000 m2/año).

Construcción existente y constructibilidad potencial en el centro de Corrientes.

Distrito	Superficie loteada	Superficie construida (m2)	FOT	Constructibilidad potencial (m2)	Remanente (m2)	Remanente / construido
Chm	8,61	86.100	1,5	129.150	43.050	50%
Ch	40,53	405.300	3,5	1.418.550	1.013.250	250%
Cc	28,14	281.400	5	1.407.000	1.125.600	400%
C1	38,85	388.500	5	1.942.500	1.554.000	400%
R1	294,56	2.945.600	7	20.619.200	17.673.600	600%
TOTAL	**410,69**	**4.106.900**		**25.516.400**	**21.409.500**	**521%**

Fuente: elaboración propia

Relación entre superficie construida y capacidad constructiva en el centro de Corrientes



Fuente: elaboración propia

El cuadro que se adjunta señala la distorsión existente entre la constructibilidad potencial y la

superficie cubierta efectivamente construida. Si se toman las 411 has del círculo central, calculando un FOT promedio de 1, los metros cuadrados construibles son aproximadamente 5 veces los metros cuadrados existentes. La realidad es que por año en toda la ciudad se autoriza la construcción del 3% de los m2 existentes en el círculo central, lo que permite estimar –calculando que solo el 30% de lo autorizado se concentra sobre el sector central– que cada 10 años se ha de construir dentro de ese sector (como densificación) el 10% de la superficie existente (400.000m2), que representa el 1,8% de la constructibilidad vacante para el área.

Cuando esto sucede, se suele afirmar que la normativa no conduce el comportamiento de la realidad. Las nuevas construcciones se dispersan, sin generar tendencias. El resultado es la multiplicación de edificios aislados, que en cada caso implican una perturbación significativa de la vida cotidiana de los edificios circundantes. Parece más lógico concentrar estos procesos, guardando una relación más estrecha entre la capacidad constructiva y la producción anual del sector.

En este marco se recomienda delimitar con mayor precisión las áreas donde se propone conservar las características del paisaje (histórico, patrimonial) de la antigua ciudad de Corrientes y diferenciarlas de las áreas en que se permitirá una mayor densificación del tejido. Si bien con los elementos existentes se podría recortar un perímetro de los polígonos donde resulta razonable concentrar la mayor constructibilidad, se recomienda que este trabajo sea realizado con mayor precisión en el marco de un plan de sector que redistribuya una constructibilidad que para un periodo de 10 años no debería superar los 800.000m2.

5.2. Distritos Residenciales

La mayor parte de la superficie de la ciudad es afectada con usos residenciales. Esto compromete aéreas urbanizadas hace mucho tiempo, con aceptables niveles de consolidación, como a nuevas áreas de expansión, donde el tejido urbano presenta todavía importantes carencias. El carácter residencial predominante presenta a su vez diferentes formas de combinación con otros usos. Pudiendo identificarse barrios de casas con comercios, y de casas con talleres, existiendo asimismo barrios donde la función residencial es exclusiva y el tejido se integra en un contexto de áreas verdes.

La lectura que puede desarrollarse respecto del desarrollo de la densidad es similar. El distrito R1, que en general coincide con zonas consolidadas de la ciudad, combina viviendas individuales y colectivas con diferentes alturas. Se trata de áreas donde la parcelaria está completamente ocupada y el valor del suelo aumenta frente a la perspectiva de la construcción en altura.

El distrito R2 mantiene el carácter residencial, pero en contextos de menor densidad. Se busca que esta diversidad de contextos urbanos permita el desarrollo de diferentes formas de vivir en la ciudad, y que los ciudadanos puedan elegir en qué contextos se proponen desarrollar su vida cotidiana. Con el mismo criterio, interesa consolidar los procesos de mejoramiento de los diferentes barrios, entendiendo que el esfuerzo mancomunado de los vecinos y sus organizaciones contribuyen al progreso de un barrio.

Los distritos R3 promueven un tejido residencial de baja densidad. Es expresión de las áreas de reciente expansión del tejido urbano, y está conformada por un tejido de parcelas grandes con bajo FOT (0.6). El R4 reproduce las condiciones del R3, pero en pequeños núcleos extraurbanos existentes que se busca consolidar.

La apertura de un abanico de diferentes tipologías residenciales, lleva a proponer la incorporación de dos tipologías nuevas. Se trata del distrito R5 destinado a la promoción de sectores de baja densidad y fuerte relación con el paisaje circundante.

El distrito R6 en cambio se propone para promover el desarrollo de viviendas que convivan con los talleres, entendiendo que la radicación de pequeñas empresas, de artesanos y prestadores de servicio cumple un papel decisivo en la generación de puestos de trabajo. De más está señalar que el desarrollo de estas actividades debe ser compatible con la vivienda, no debiendo producir ruidos molestos, efluentes, residuos ni incorporar niveles de riesgo que superen los aceptados por la normativa vigente.

5.3. Distritos Residenciales Especiales

Los distritos RE (residencial especial) han sido concebidos para el desarrollo de proyectos de puesta en valor principalmente de la franja costera. Los Re1, Re2 y Re3 corresponden a tramos de la costa, siendo en la actualidad particularmente exitoso el tramo del RE3 (nuevas playas). La prolongación del frente de recuperación de la costa lleva a reeditar los distritos Re1 y Re3 en nuevos tramos.

El distrito RP (también denominado ReP) identifica a conjuntos de vivienda desarrollados por el sector público. En este marco puede presentar formatos muy heterogéneos; se considera que todos responden a un plan integral propuesto por un organismo oficial, aunque en lo concreto promueven modos de vida totalmente diferentes. En algunos casos, estos conjuntos son reconocidos como algunos de los mejores barrios de la ciudad, en tanto cuentan con todas las infraestructuras e incluyeron propuestas de tratamiento del espacio público de gran calidad paisajística. En otros casos, la repetición de las unidades conforma un paisaje monótono, que frecuentemente los procesos de modificación (apropiación, ampliación) de las viviendas reconfigura devolviéndoles carácter y animación.

En términos de la reformulación de un paquete de reformas al código sería recomendable incorporar un distrito que corresponda con la implementación de programas de mejoramiento de barrio, haciendo la salvedad que una cosa es la normativa urbanística (usos, intensidad, tejido, etc.) y otra las modalidades operativas que diferentes instituciones aplican para dar solución a la problemática habitacional.

En la conformación de nuevos proyectos de vivienda pública se recomienda poner el acento en las características del tejido residencial que se espera conformar, más que en el origen de los fondos con que se ha de financiar un programa. En este marco las operatorias de vivienda deberían tener acceso a polígonos de suelo urbanizado de acuerdo a las características previstas para cada parte de

la ciudad.

5.4. Distrito de Equipamiento

Son zonas de localización de usos que prestan servicios al conjunto urbano, pero que por sus características de funcionamiento no debe ubicarse en áreas centrales. También se considera que estos distritos dan respuesta a la localización de usos singulares relevantes existentes o propuestos cuyo requerimiento deben ser contemplados.

Se trata en general de grandes parcelas donde se localizan equipamientos aislados. Como única prevención debe señalarse que estas grandes parcelas por necesidades de control suelen ser accesibles por una única entrada, conformando grandes obstáculos que suelen interrumpir la continuidad del tejido urbano. Se recomienda definir dimensiones máximas para este tipo de afectaciones, entendiendo que en algunos casos resulta necesario que la trama circulatoria pueda atravesarlos. Del mismo modo se advierte sobre los efectos de una excesiva zonificación, que recluye en áreas de usos exclusivos funciones que deben inducir otras actividades en las áreas circundantes. La conformación de muros periféricos, de gran desarrollo atenta contra el establecimiento de buenas relaciones con los barrios vecinos, sobre todo cuando sobre estos límites se incentiva el desarrollo de medidas de seguridad. Es por ejemplo el caso de los centros administrativos, universitarios, hospitalarios deportivos, que en algunos casos son propuestos como enclaves de desarrollo de una única actividad, que pasa a quedar desmembrada del contexto urbano en el que tienen sentido.

Esta cuestión plantea una pregunta respecto a los criterios generales de conformación del espacio púbico. La multiplicación de barrios concebidos como recintos amurallados que interrumpen la continuidad del tejido urbano, atenta contra el normal desarrollo de una comunidad democrática.

5.5. Distritos Industriales

Son zonas dedicadas a la localización agrupada de actividades manufactureras, servicios y depósitos que por sus características no admiten ser ubicadas en áreas residenciales centrales o de equipamiento y cuya agrupación ofrece ventajas funcionales y facilita la preservación de las condiciones ambientales. La ciudad presenta varios agrupamientos de este tipo, sobre todo sobre el borde costero, que en la actualidad requieren una profunda revisión. Como en el caso anterior estos agrupamientos, que originalmente se localizaron en la periferia de la ciudad, en la actualidad suelen conformar obstáculos difíciles de sortear. Se recomienda el rediseño de algunos de estos polígonos, garantizando que la estructura vial pueda travesaros, permitiendo asimismo que en los alrededores se localicen actividades complementarias de la que se desarrolla dentro de ese sector.

De acuerdo con la cartografía disponible el distrito I3 (Industrial predominante) da cuenta de los núcleos más importantes, a los que debe agregarse el I4 que corresponde con el proyecto de desarrollo del nuevo parque industrial. El distrito I2, en cambio, corresponde a zonas de usos mixtos,

donde las actividades productivas conviven con otras actividades (depósitos, servicios); materiales de construcción, talleres mecánicos y otros talleres artesanales, incluyendo la residencia.

5.6. Zonas de Expansión

El tratamiento de las zonas de expansión del tejido tiene como referentes fundamentales los distritos R3 y RP. Esto señala el predominio de los criterios de expansión de un tejido residencial de baja densidad, que en el caso de los emprendimientos llevados adelante por el Estado, pueden proponer mayores niveles de intensidad de ocupación.

En otros capítulos ha sido señalado el interés por mantener un control más riguroso de estos procesos de expansión, en espacial cuando el crecimiento tiende al desarrollo de islas de urbanización, que rompen la continuidad del área urbanizada.

De acurdo con los estudios realizados, para el año 2030 sería necesario urbanizar una superficie bruta de 1.344has, lo que cubre una demanda de unas 38.000 unidades. A los fines del cálculo se recomienda considerar que el 33% de esta demanda ha de ser absorbida dentro de sectores ya urbanizados (completamiento de tejido y densificación) quedando el 67% para las áreas de expansión. Considerando que la conformación de una oferta que permita el desarrollo de parámetros de competencia entre productores de suelo urbano implica duplicar la cantidad de suelo estrictamente necesaria, se estima que el mercado de suelo debería promover para el 2030 la urbanización de unas 1614has. (El terreno de Santa Catalina habilita en sus 3 primeras etapas unas 662has de las cuales 490 son dirigidas a la residencia.) Puede concluirse que por año el municipio debería habilitar unas 81 has.

La recomendación destaca la importancia de llevar una adecuada ponderación de las necesidades de suelo para cubrir el incremento poblacional, y el resguardo de la proporción entre el suelo necesario y el tamaño de la oferta, La experiencia señala que es conveniente que esta proporción no resulte mayor al doble de la superficie necesaria (es decir 1614 has), porcentaje que resulta más que suficiente para garantizar la existencia de una oferta competitiva (y evitar el excesivo encarecimiento del suelo), pero al mismo tiempo evitar la producción de una reserva desmesurada de suelo especulativo (lotes de engorde).

La implementación de cupos plurianuales de producción de parcelas, asigna al proceso de aprobación un carácter licitatorio, y en la medida que se definen plazos para la concreción de las obras estimula la realización de las inversiones en el corto plazo, ordena la relación entre oferta y demanda, incorporando una oferta concreta de lotes correctamente urbanizados, a la vez que da garantías de lo que va a suceder a mediano plazo con los terrenos que no presentan iniciativas.

Desde esta perspectiva la propuesta de norma para el área de Santa Catalina, prevé la definición de la normativa para la primera etapa, que deja a gran parte del emprendimiento con una norma de protección ambiental dirigida a promover un manejo adecuado del borde periurbano (AR-ZP).

5.7. Zonas de Protección del Borde Periubano

El código prevé para el manejo de las áreas de borde los distritos ZIP, ZR y ZRU. Estas afectaciones incluyen consideraciones de tipo ambiental, y de protección de la actividad rural.

De estas zonas adquiere un interés particular las áreas denominadas ZR (zonas de Recuperación) entendiendo que esa afectación está dirigida a producir los procesos de remediación que compensen la incorrecta utilización de los humedales y las lagunas. El distrito ZIP en cambio pone el énfasis en las condiciones ambientales y paisajísticas del ambiente natural (original o antropizado) y separa del proceso de urbanización grandes áreas que interesa proteger.

En la etapa de análisis han sido expuestos lo problemas derivados del mal manejo del proceso de expansión, la ocupación de áreas inadecuadas para la urbanización, y del interés por mantener las actividades rurales, e incluso de poner en valor los atributos naturales de algunos ambientes particulares.

La restricción del incremento de la oferta, por medio de regulaciones urbanísticas que mantiene el valor del suelo dentro de niveles razonables, tiene a su vez un efecto tranquilizador sobre las tierras linderas afectadas a la actividad rural. La posibilidad de transparentar el crecimiento, y por lo tanto de calcular el tiempo que ha de llevar la expansión de la mancha urbana, permite a los productores periurbanos formular proyectos de corto y mediano plazo, para la utilización (puesta en producción) de su propiedades.

En este caso se considera necesario desarrollar un plan particular para el borde periurbano que revise los límites de los distritos de protección previstos. Con este mismo propósito se presenta la oportunidad de diferenciar algunos de estos distritos en función de los usos admitidos, particularmente en lo referido a las geometrías de subdivisión parcelaria que se autorizan (dimensiones mínimas admitidas).

Cuadro síntesis de la normativa vigente

Distrito	Uso predominante	Densidad	Altura (m)	FOT	Parcela mínima (sup - frente)
CHM	Centro Histórico Monumental (Rehabilitación patrimonial)	Media			De acuerdo al trazado original
CH	Centro Histórico (Rehabilitación patrimonial)	Media			
Cc	Central Comercial	Alta	36/18	5	300 - 10
C1	Sub Central Administrativo-Comercial	Alta	36/18	5	300 - 10

C2	Centro Local	Baja	12	2	300 - 10
C3	Centro Regional	Media	15	3	300 - 10
R1	Residencial	Alta	36/18	7 / 3,5	300 - 10
R2	Residencial	Media	21/9	2	300 - 12
R3	Residencial	Baja	7	0.6	300 - 12
R4	Residencial (núcleos extraurbanos)	Baja	7	0.6	300 - 12
R5	Residencial parque	Baja		0.6	
R6	Residencial industrial (casas con taller)	Baja		0.6	
RE1	Residencial predominante zona costera	Media	36	4 / 2	500 - 15
RE2	Residencial, institucional predominante	Media	36/12	4 / 2,5	500 - 15
RE3	Entorno Av. Costanera Juan Pablo II. Residencial, comercial , socio – cultural, recreativo - deportivo	Alta	Normas de tejido / 9	7 / 1,5	500 - 15
RE4	Residencial, comercial , socio – cultural, recreativo	Alta	Normas de tejido	7	500 - 15
RE5	Residencial, comercial , socio – cultural, recreativo - deportivo	Alta	Normas de tejido / 9	7 / 1,5	500 - 15
RP	Conjuntos habitacionales				
EG	Equipamiento general (usos que sirven a la Ciudad en general)				
EE	Equipamiento especial (usos singulares relevantes)				

E1	Equipamiento comercial dominante	Alta	30	5 / 1	300 - 10
E2	Corredor mixto (apoyo a la producción)	Media	12	-	2500 - 30
E3	Corredor comercial de baja densidad	Baja	9	1	300 - 10
ZR	Recuperación ambiental				
ZRU	Reserva urbana				
AR-ZP	Área rural - zona protegida				
ZIP	Zona de interés paisajístico				2500m2
RN	Reserva Natural				
I1	Industrial exclusivo				
I2	Industrial protegido				
I3	Industrial dominante				
I4	Parque industrial				
• Se señalan en rojo los nuevos distritos que se propone incorporar al Código.					

5.3. Procedimiento de modificaciones del Código de Planeamiento Urbano

La Carta Orgánica de la Municipalidad de Corrientes, en su Artículo 29, inc. 32 establece que es facultad del Concejo Deliberante aprobar las propuestas de modificación del Código de Planeamiento Urbano, como así también del Código de Edificación y en el inc. 33 lo faculta a dictar normas sobre uso de suelo, subsuelo y espacio aéreo municipal. Asimismo se destaca que en su Cláusula Transitoria N° 8, específicamente refiere al sector de Santa Catalina, declarándolo de interés público municipal, incorporando pautas definitorias de su particular tratamiento.

La decisión del Municipio de formular un Plan Estratégico para el Sector de Santa Catalina y verificar su integración a la ciudad, introduce un nuevo marco de interpretación para la proposición de modificaciones futuras del código, ya que las mismas deberán ajustarse al Plan, una vez aprobado, pero particularmente a la jerarquización de la política urbana.

Se observa que el actual Código de Planeamiento Urbano de Corrientes no prevé un procedimiento de modificación de la norma, regulando solamente la incorporación anual –en un nuevo texto

ordenado– de las modificaciones realizadas durante el último año (Art. 1.1.5), y contempla la figura de *Plan de conjuntos integrales* (Art. 6.4.3), determinando que para terrenos superiores a una hectárea se deberá solicitar normativa específica.

Interesa introducir en el CPU procedimientos que impidan los cambios de normativa parcela a parcela y las excepciones. Se busca que la modificación de la normativa urbana se realice por sectores (planes de sector) y de manera coherente, incorporando un mecanismo de participación social, que garantice que las modificaciones que se introduzcan se inscriban en un marco de acuerdos generales, que acompañen la evolución de la ciudad y sean consensuados por la sociedad.

Actualmente el Código incluye un artículo por el cual obliga al Departamento Ejecutivo de producir, antes del 31 de marzo de cada año, un documento que dé cuenta de las modificaciones y agregados que se hubieren aprobado en el transcurso del año calendario anterior, debiendo ordenar el texto del presente Código sin alterar la continuidad de su articulado. Esta responsabilidad de mantener un texto ordenado, corresponde con el principio de la **publicidad de la norma**, que permite que todos los ciudadanos cuenten con una versión actualizada de la normativa vigente.

Establece que cuando se trate de un plan de conjunto que demande una superficie igual o mayor a 10.000 m2 el código permite solicitar normas urbanísticas particulares, que respondiendo a los criterios generales que fundamentan el Código (espíritu de la ley) podrán contemplar subdivisiones, usos y tejido urbano diferentes a las establecidas para el distrito en el que se localizará. Estas normas serán elaboradas por el órgano de aplicación y sometidas a la aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal.

Como referencia se propone un modelo de redacción del procedimiento de modificaciones que debería incorporarse como un nuevo capítulo del CPU.

5.3.1. Modificaciones al código

Se propone revisar la metodología de modificaciones al código introduciendo pautas que interpreten la jerarquía de la norma y la incorporación de la necesidad de revisiones integrales y ponderación técnica de las propuestas que se propongan, como una forma de dar cuenta de la jerarquización de la política urbana decidida por el Municipio, que requiere evaluar los impactos urbano ambientales y sociales que las modificaciones puedan producir.

Así, se recomienda incorporar un texto para determinar que los contenidos del Código se encuentran fundados en el marco de una política integral y que tienen el carácter de norma de orden público y que las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto sus normas.

También establecer que las disposiciones de las ordenanzas y códigos del Municipio que afecten regulaciones del territorio, deberán subordinarse al Plan y el Código de Planeamiento Urbano y no podrán contener ordenaciones que se le opongan.

Se sugiere, para responder a la jerarquía de la política pública emprendida, que el Departamento Ejecutivo designe una Comisión Asesora del Código cuyo funcionamiento tendrá por objetivo

fundamental dictaminar técnicamente y con carácter previo, sobre modificaciones, agregados, actualizaciones o ajustes que se propongan realizar al cuerpo del código.

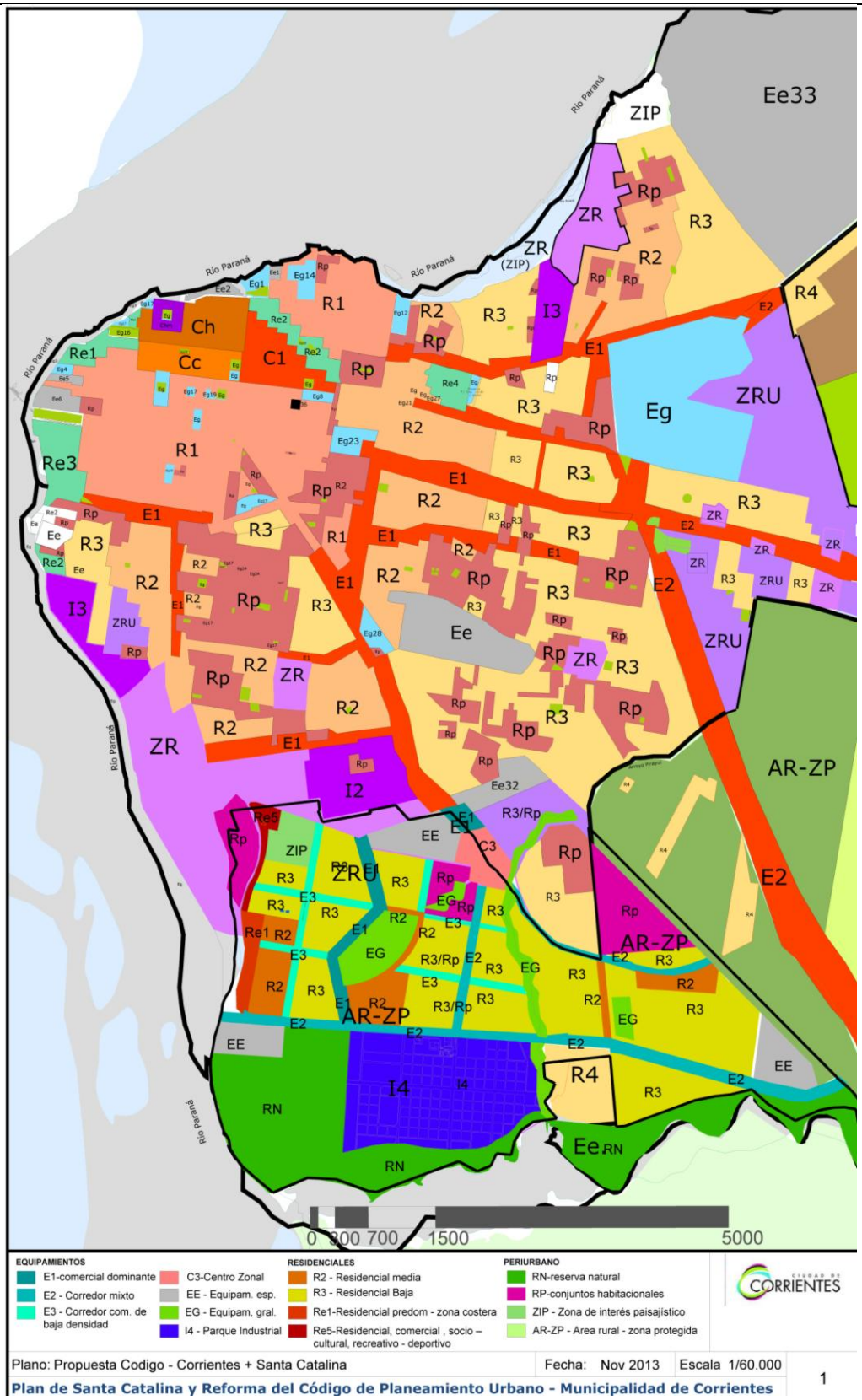
Esta comisión sería de carácter de permanente y "ad-honorem" e integrada por representantes de las oficinas técnicas municipales con competencia en la materia, por una parte, por entidades universitarias y profesionales que por su especialidad también tengan injerencia, por la otra, ambas en proporción equilibrada, y por un representante que designe el Honorable Concejo Deliberante. Esta Comisión Asesora del Código podrá solicitar para el mejor funcionamiento de sus tareas la colaboración "ad-honorem" de instituciones o personas cuyos conocimientos y versación se consideren útiles.

Asimismo, se considera relevante que toda propuesta de modificación al código, ya sea presentada por el Departamento Ejecutivo o por el Concejo Deliberante, deberá ser coherente con la política urbana decidida y los planes sectoriales que se aprueben y que previo a su tratamiento y aprobación, se de intervención a la Comisión para que se expida por Dictamen Técnico, firmado por sus integrantes, en referencia a la coherencia con la normativa vigente, los efectos que la propuesta modificatoria produciría, contradicciones, respecto a la mirada integral del proceso urbano de la ciudad y sus previsiones, como así también respecto a todo tema que involucre la mirada urbanística y ambiental y el cumplimiento de las pautas de participación ciudadana.

Las modificaciones que se propongan deberían ser sustentadas sólidamente, por lo cual la racionalidad que las legitime deberá ser profundamente fundada, con los datos técnicos cualitativos y cuantitativos necesarios para justificar la alteración del proceso urbano vigente.

En ese marco aquellas modificaciones que se aprueben deberán ser publicadas bianualmente con su integración al cuerpo del código.

Particularmente se destaca que encontrándose presente en la Constitución Provincial y Carta Orgánica e la Municipalidad y legislación provincial, el requisito de participación ciudadana, con ámbitos institucionalizados, incluir ese paso en el proceso de modificación de pautas trascendentes, no puede ser obviado.



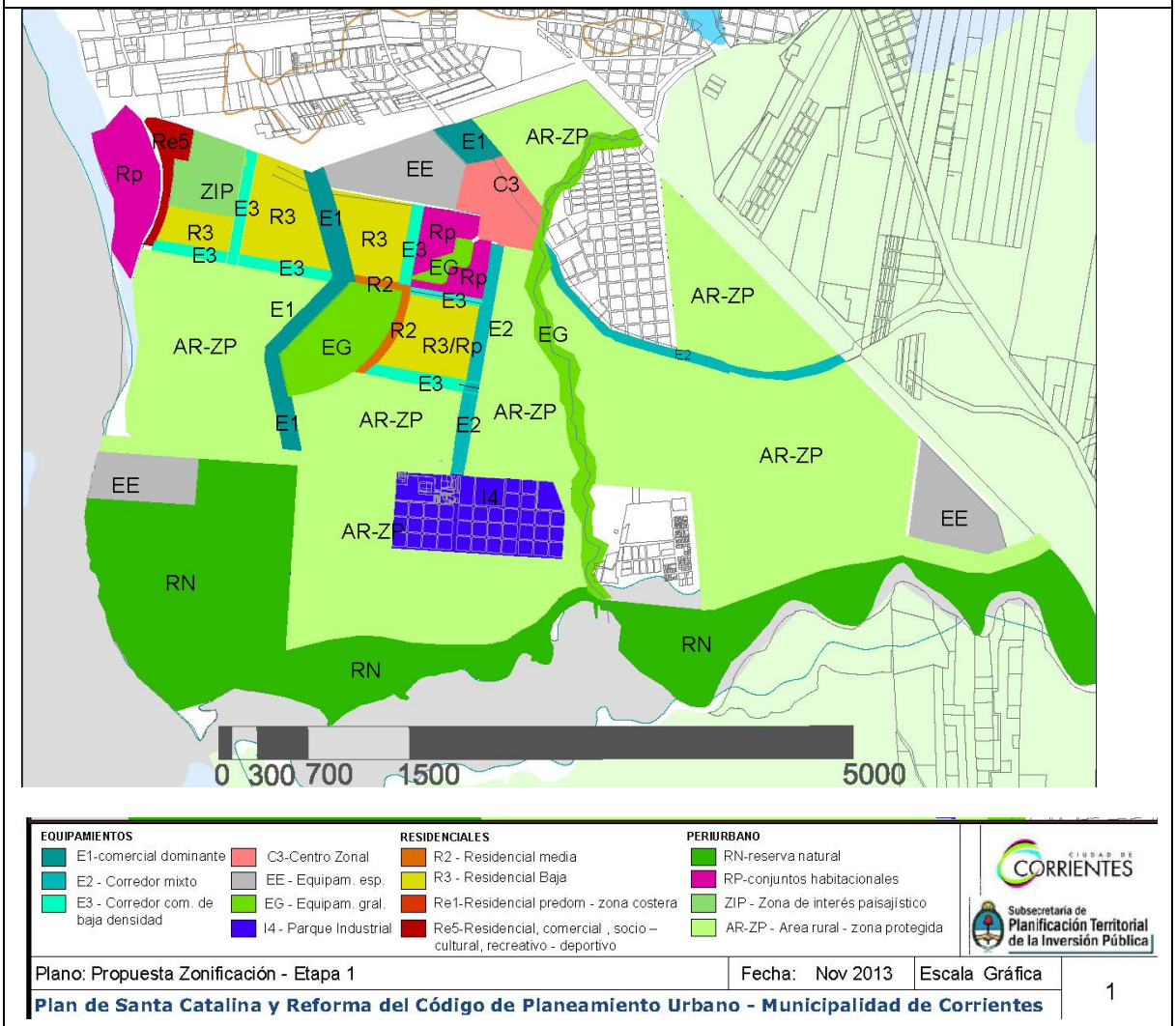
Fuente: elaboración propia.

5.4. Propuesta de zonificación para Santa Catalina

Para definir la normativa urbana del predio Santa Catalina se tomó como premisa trabajar (en la medida de lo posible) con los distritos ya existentes en el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Corrientes, minimizando la cantidad de nuevos distritos.

La norma propuesta reconoce las cualidades diferenciales de los distintos sectores del predio, ya sea porque las tienen naturalmente (costa del río Paraná, zona del Cuartel) o porque el proyecto de urbanización las generará (vialidades principales –corredores–, espacios verdes, parque industrial) y responde con los usos y constructibilidad permitidos a dichas condiciones.

Norma propuesta para Santa Catalina, Etapa 1.

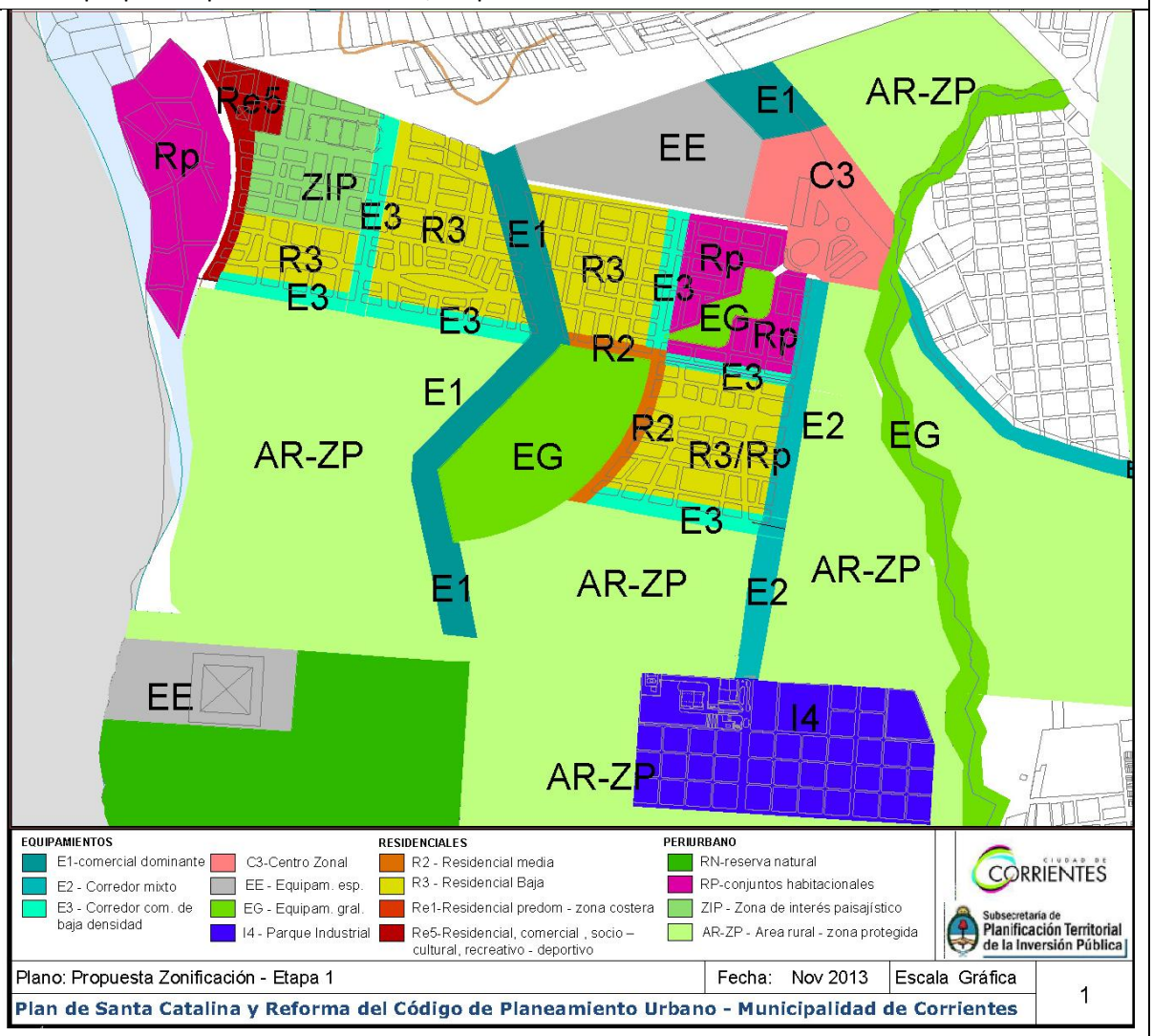


Fuente: elaboración propia.

En términos de su formulación se proponen unos criterios de zonificación para todo el predio de Santa Catalina, pero considerando que el plan se irá implementando por etapas, la sanción de la

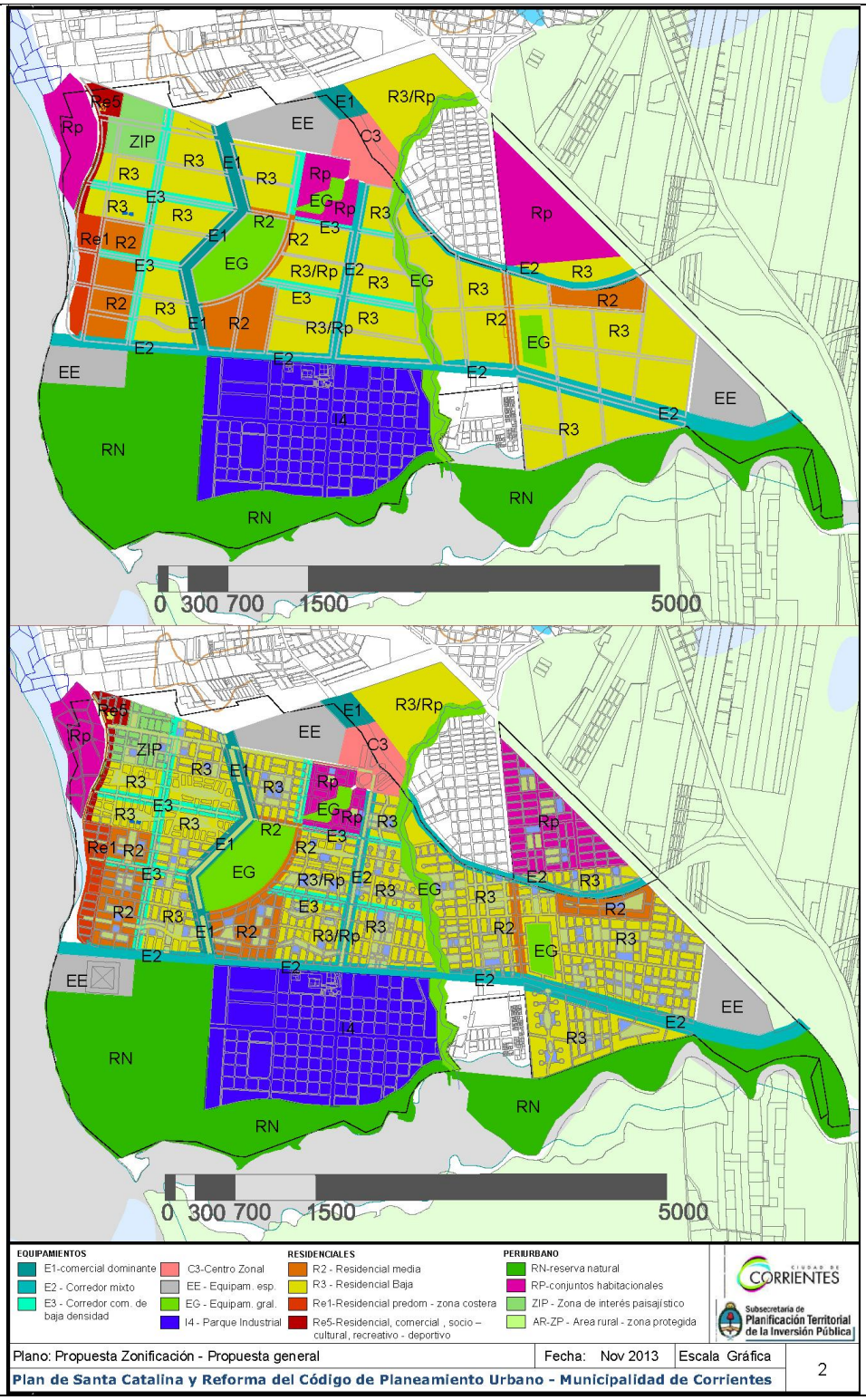
normativa deberá irse aprobando en función de los avances de las áreas ya urbanizadas. Se propone que la norma vaya habilitando cada etapa, lo que permite que el cuerpo legislativo pueda dar seguimiento (monitoree) los avances del proyecto (ver etapas de urbanización). Para que la tierra que no será urbaniza dentro de esa etapa, puede ser usada con otros fines, se sugiere adoptar transitoriamente la zonificación Área Rural Zona de Protección (AR-ZP) hasta que el avance de la urbanización requiera que se incorpore a los usos urbanos, pasando a la zonificación definitiva. Los planos siguientes muestran la zonificación propuesta para la primera etapa (con norma AR-ZP transitoria) y en la instancia final del proyecto.

Norma propuesta para Santa Catalina, Etapa 1.



Fuente: elaboración propia.

Norma propuesta para Santa Catalina, 5 etapas.



Fuente: elaboración propia.

5.4.1. Distritos residenciales

Sobre la costa del río Paraná, aprovechando las vistas largas sobre el río y las óptimas condiciones de iluminación y ventilación que permite sin ocasionar molestias a vecinos, se permiten las mayores alturas y densidades de construcción, adoptando los indicadores de los distritos **Re1 y Re3** (para este último debería crearse el distrito **Re5** tomando los indicadores del Re3).

Las otras áreas de densidad residencial mayor a la media son las que se encuentran rodeando al parque regional que construye el proyecto y por detrás de la zona costera delimitada como **Re1**. Para estos polígonos la zonificación adoptada es residencial de media densidad (R2).

En el entorno del Cuartel se priorizó preservar la arboleda existente con una ocupación de muy baja densidad (quintas) que implique talar la menor cantidad de árboles posible, por lo que la zonificación adoptada es Zona de Interés Paisajístico **(ZIP),** que contempla loteos con parcelas de superficie mínima de 2.500m2 y la conservación del paisaje existente.

Se reservan algunos polígonos para la construcción futura de conjuntos de vivienda social, en particular en el triángulo de Reparación Histórica y algunos sectores sobre la avenida de acceso al Parque Industrial, donde se adopta el distrito Rep. En el caso del barrio de la costa del río Paraná, donde se prevé un programa de mejoramiento del barrio, la zonificación correspondiente también es **Rep**.

Para el resto de los barrios residenciales se propone una densidad baja, tendiendo a un tejido de parcelas con una vivienda unifamiliar con la zonificación **R3.**

Es importante resaltar que todas las zonificaciones adoptadas admiten comercio de pequeña escala, lo que asegura la posibilidad de abrir comercios de cercanía (escala barrial) en los distintos sectores de Santa Catalina.

5.4.2.Distritos centrales

El sector del Centro Cívico reúne edificios administrativos, comerciales e institucionales que deben ser acordes para la escala de uno de los subcentros más grandes de Corrientes. Se propone en consecuencia una normativa de carácter central nueva **(C3)** con indicadores intermedios entre los distritos Sub. central Administrativo-Comercial (C1) y Centro Local (C2), sobre todo el FOT que debería ser de 3.

5.4.3. Distritos de equipamiento

Los corredores se caracterizan por canalizar flujos importantes de personas, transporte público, tránsito en general y mercancías. En consecuencia desarrollan en sus bordes una dinámica urbana diferente a la del tejido que los rodea. La lógica adoptada en los corredores es de zonificar de forma diferencial las parcelas frentistas sobre dichas vías de circulación en lugar de toda la manzana que

enmarca la vialidad, entendiendo que las parcelas opuestas responden a situaciones urbanas distintas a la del corredor.

Los corredores de la av N-S que bordea el Parque Metropolitano y el primer tramo de la av Maipú, por su condición de entradas a Santa Catalina, están dimensionados para canalizar importantes flujos de personas (transporte público y privado). Estas características los hacen ideales como corredores comerciales, por lo que se proponen como distritos **E1** (equipamiento comercial dominante).

Los corredores determinados por la avenida de entrada al Parque Industrial, av Maipú y la futura vialidad del segundo puente presentan cualidades de corredores de flujos pasantes o relacionados con la producción, situación que tiende generar alineamientos comerciales de soporte a la producción mixturados con actividades productivas de baja complejidad. En consecuencia se proponen como distritos **E2** (equipamiento de usos mixtos: industrial, comercial mayorista y servicios a escala urbana).

Para los corredores secundarios, que presentan una dinámica similar a los corredores E1 pero a una escala más local, se propone crear un distrito Equipamiento 3 (**E3**), con indicadores menores a los del distrito E1 dada la jerarquía que pueden alcanzar.

Los terrenos destinados a la permuta con el FC, Centro Deportivo y planta de tratamiento se propone zonificarlos como Equipamiento Especial (**EE)** dadas sus características de uso específicas.

5.4.4. Distritos industriales

Para el polígono destinado a Parque Industrial se propone la zonificación **I4**, definida por el CPU como distrito destinado a la radicación de parques industriales.

5.4.5. Creación de nuevos distritos

Los distritos de alta densidad residencial de la costa del río Paraná, si bien se propone adoptar la norma de Re3, debería crearse como distrito **Re5** dado el carácter individual del distrito residencial especial **Re3** (entorno Av. Costanera Juan Pablo II).

Para el Centro Cívico se propone crear un distrito central (**C3**) nuevo, con indicadores intermedios entre los actuales C1 y C2. Indicadores básicos: FOT = 3; Altura máx. = 15m; Parcelamiento min. 300m2 de superficie y 10m de frente de parcela.

Para los corredores secundarios se propone crear un distrito Equipamiento 3 (**E3**), con indicadores menores a los del distrito **E1**. Carácter: Corredor comercial de baja densidad. Indicadores básicos: FOT = 1; Altura máx. = 9m; Parcelamiento min. 300m2 de superficie y 10m de frente de parcela.

Para el área de reserva sobre el Riachuelo se propone la creación de una nueva zona (Reserva Natural - **RN)** que garantice la intangibilidad del patrimonio natural que contiene, resguardándola

para el futuro. Este distrito no permite la subdivisión del suelo, las únicas construcciones y usos admitidos son las relacionadas con el cuidado y mantenimiento del área.

En el arroyo Pirayuí se propone crear una zona de Equipamiento General: Eg39 – Costanera arroyo Pirayuí. Se afecta como área de protección ambiental una faja de 50m a cada lado del eje del arroyo Pirayuí previendo un la construcción de una vialidad de borde, a cada lado, que materialice esta afectación como espacio público.

En el Parque Metropolitano se propone crear una zona de Equipamiento General: **Eg40** – Parque Metropolitano. Esta afectación prevé la posibilidad de utilizar hasta el 15% de esta superficie para emplazar equipamientos públicos, recreativos, deportivos, culturales y/o administrativos.

En el Parque Este se propone crear una zona de Equipamiento General: **Eg41** – Parque Este.

Las plazas y parques dentro de las chacras podrán designarse como nuevos distritos de Equipamiento General, siguiendo el uso en la ciudad de Corrientes. Dado que el proyecto urbano dentro de cada chacra lo definirá el urbanizador minorista que intervenga, la delimitación de estos distritos podrá hacerse una vez aprobado el proyecto de urbanización de cada chacra.

Los urbanizadores minoristas deberán destinar como mínimo un 2% de la superficie de las chacras nuevas áreas urbanas a equipamiento público y un 10% de la superficie como nuevo verde de escala barrial. La afectación de áreas verdes, debe asimismo garantizar la continuidad de corredores verdes de biodiversidad. El trazado de las chacras deberá respetar un mínimo de dos vialidades pasantes en sentido transversal y una en sentido longitudinal.

En el plano *Norma propuesta para Santa Catalina, 5 etapas* puede verse la zonificación de las chacras sin urbanización minorista y una distribución tentativa de las cesiones para equipamiento, espacio público y trazado que determinarán los loteadores minoristas.

Anexo VI

Recomendaciones a los procesos de relocalización

Los procesos de intervención sobre el territorio surgidas a través de la implementación de las distintas líneas de acción propuestas por el **"Plan de Santa Catalina y reforma del Código Urbano - Municipalidad de Corrientes"** puede implicar el reasentamiento y relocalización de familias y grupos poblacionales ubicadas en las áreas de restricción y riesgo ambiental; en las trazas de vialidades proyectadas o bien como parte de la re funcionalización de áreas en el marco de los intereses estratégicos y de carácter social planteados por el plan.

Debe considerarse, que si bien el proyecto de Santa Catalina busca mejorar los asentamientos informales existentes y mantener a las familias en sus viviendas a través de programas de mejoramientos de barrios, en ciertos casos, ante la localización en terrenos que sufren de permanentes acciones contaminantes o se encuentran bajo la cota de inundación, es recomendable la relocalización de las familias en función de garantizar su calidad de vida.

Los procesos de relocalización, tanto en escala unifamiliar como multifamiliar implican momentos disruptivos de la cotidianeidad familiar, las estrategias de vida de las mismas y por ende de las múltiples redes laborales, sociales y afectivas. Numerosos estudios y trabajos exponen las consecuencias sociales y psicológicas que dichos procesos generan[9]. A menos que las medidas apropiadas se planifiquen y se lleven a cabo meticulosamente, los reasentamientos involuntarios pueden provocar penurias graves y prolongadas, hace notar el Banco Mundial[10].

"Atendiendo a la compleja naturaleza de estos procesos disruptivos y dolorosos tanto desde el punto de vista económico como cultural, toda relocalización - cuando resulte imprescindible - requiere como respuesta una cuidadosa planificación; como desmantela el sistema productivo y la forma de vida existente, todo Programa de Relocalización debe ser simultáneamente un Programa de Desarrollo"[11]

Desde lo expuesto, se considera que cada una de las relocalizaciones deberá ser abordada desde la generación de consensos (familiares y comunitarios) con la autoridad de aplicación. Dichos consensos tendrán que ser expresados en la firma de acuerdos, actas y documentos donde queden explicitados los compromisos asumidos para la efectivización de la relocalización. Los mismos deben ser trabajados por equipos específicos, que propendan a la salvaguarda de los derechos sociales, económicos y culturales de las familias involucradas, en consonancia con las legislaciones y pactos suscriptos vigentes.

---

[9] Scudder y Colson; Cernea; Pogliesse; Balazote; Bartolome; Lumsden entre otros por ejemplo.
[10] Banco Mundial; Políticas Operacionales, reasentamientos involuntarios, OP 4.12, Diciembre de 2001
[11] Cernea, Michel. 1989. "Reasentamiento involuntario y desarrollo". En: Finanzas y desarrollo. FMI. y Banco Mundial. citado por Reinoso Sergio; Propuesta de Relocalización PROMEBA Tucumán S/F

Es necesario que estos procesos de reasentamiento sean abordados en el marco de la actuación inter-actoral, convocando a los diversos organismos gubernamentales y no gubernamentales a asumir la responsabilidad (acompañamiento, asistencia, supervisión de los procedimientos) que genera movilizar a familias en función del interés general de la ciudad y de su calidad de vida.

Es menester que el proceso de negociación este precedido por la información clara certera y confiable a la familia y/ o comunidad sobre el proyecto de relocalización. Esta información debe ser provista y notificada a los involucrados en "plazos suficientes y razonables". La información, si bien, no necesariamente reduce el grado de conflictividad inherente a dicho proceso, constituye un derecho fundamental y previene malas interpretaciones, resistencias exacerbadas y ansiedades que no contribuirían al proceso de relocalización. [12]

El acompañamiento integral de las familias y comunidades relocalizadas debe contemplar el abordaje no solo físico y material de lo que consecuentemente debe proveerse a la familia relocalizada sino el acompañamiento social en la reconstrucción de las redes y la mitigación de impacto. *"Resulta necesario aclarar con precisión que el hecho de mudarse a una nueva vivienda en el área de reasentamiento no constituye el fin de los problemas de los relocalizados, sino que una nueva etapa de penurias puede comenzar debido a las necesidades adaptativas de la nueva situación, ante la cual los distintos grupos domésticos responden de diversas formas"*[13]

La relocalización deberá ser parte de un proceso acorde a la complejidad que involucre los recursos (técnicos y materiales) necesarios provistos por las autoridades competentes. Por lo que deberá involucrar profesionales idóneos a fin de asistir y procurar la integración de las familias, que forma parte del proyecto y vinculación con la red socio-comunitaria existente, mitigar el impacto del reasentamiento y acompañar el proceso de reconstrucción de redes de las familias / comunidades parte. Las organizaciones gubernamentales y no gubernamentales, sociales, técnicas, políticas, culturales, religiosas, son actores fundamentales en la construcción del territorio y como tales es necesarios lograr con ellos la viabilidad y sustentabilidad de los proyectos integrándolos activamente en las distintas etapas y específicamente en los programas de reasentamiento urbano.

La estrategia de intervención debe prever mecanismos para el asesoramiento, atención y derivación de demandas que se identifiquen. La estrategia deberá incluir dos momentos importantes que requerirán acciones específicas:

1) El traslado hacia la nueva morada,

---

[12] Al respecto el banco mundial menciona en sus directrices que se proporcione información pertinente a las personas desplazadas y sus comunidades, y a las comunidades de acogida que las reciban, con antelación suficiente, se las consulte sobre las opciones de reasentamiento y se les ofrezcan oportunidades de participar en la planificación, la ejecución y la supervisión del reasentamiento. Se establecerán mecanismos de reclamación apropiados y accesibles para esos grupos, (Banco Mundial; Políticas Operacionales, reasentamientos involuntarios, OP 4.12, Diciembre de 2001)

[13] Reinoso Sergio; Propuesta de Relocalización PROMEBA Tucumán S/F

2) Apropiación del nuevo lugar e integración vincular al nuevo entramado social. Resulta de particular importancia el acompañamiento interdisciplinario en lo que significa los procesos de relocalización de un número importante de unidades domésticas. Este proceso lleva consigo el involucramiento directo de las subjetividades que se ven atravesadas por una situación en la que aparecen involucrados los proyectos de vida que cada unidad doméstica genera cuando construye su hogar, en las condiciones que fuera.

Para cada familia la posibilidad de contar con un espacio propio en el que transcurrirá su vida cotidiana trae acompañado un universo de significaciones que configuran la identidad familiar. Cuando este evento se ve "intervenido" por situaciones externas, es necesario un acompañamiento especializado y fundamentalmente respetuoso de esas identidades de manera tal que el nuevo hogar sea percibido con las menores implicancias negativas posibles.

Todas las familias afectadas por los proyectos independientemente de su condición legal y situación respecto a la tenencia, deberán considerarse como sujetos de las acciones de compensación, relocalización y acompañamiento que se prevean como necesarias.

De acuerdo a las **Observación general adoptada por el Comité de derechos económicos, sociales y culturales, el desalojo** ***"****no deberían dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos. Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado Parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda."* En consecuencia, se recomienda que en los casos de reasentamiento las soluciones habitacionales ofrecidas a la familia sean de características equivalentes o superiores a las que poseen actualmente.

A su vez se propenderá en el diseño de los sitios de reasentamiento a la conservación de las redes familiares y sociales de la familia, intentando en el asentamiento de las familias la conservación de las relaciones de vecindad cuando sea un sector a relocalizar.

En todos los casos el consenso y la participación de la familia/as en el proceso de toma de decisiones, será recomendable en cuanto propiciara la apropiación del proyecto y los sitios destinados al reasentamiento. Consensuando y evaluando a su vez la operatoria del traslado y responsabilidades de la autoridad de aplicación quien acompañara técnica y materialmente dicha procedimiento. *"Las actividades de reasentamiento se deben concebir y ejecutar como programas de desarrollo sostenible, que proporcionen recursos de inversión suficientes para que las personas desplazadas por el proyecto puedan participar en los beneficios del mismo. Es preciso celebrar consultas satisfactorias con las personas desplazadas y darles la oportunidad de participar en la planificación y ejecución de los programas de reasentamiento"*[14]

[14] Banco Mundial; Políticas Operacionales, reasentamientos involuntarios, OP 4.12, Diciembre de 2001

Los sitios destinados al reasentamiento deberán ser aptos ambientalmente, y garantizándose la seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura y habitabilidad cuando se tratare de vivienda, conforme a las necesidades y características de la unidad domestica. [15]

Ajustándose al derecho son útiles las recomendaciones vertidas en el artículo 15 de la Observación general adoptada por el Comité de derechos económicos, sociales y culturales (1997) la cual expresa: *"El Comité considera que entre las garantías procesales que se deberían aplicar en el contexto de los desalojos forzosos figuran: a) una auténtica oportunidad de consultar a las personas afectadas; b) un plazo suficiente y razonable de notificación a todas las personas afectadas con antelación a la fecha prevista para el desalojo; c) facilitar a todos los interesados, en un plazo razonable, información relativa a los desalojos previstos y, en su caso, a los fines a que se destinan las tierras o las viviendas; d) la presencia de funcionarios del gobierno o sus representantes en el desalojo, especialmente cuando éste afecte a grupos de personas; e) identificación exacta de todas las personas que efectúen el desalojo; f) no efectuar desalojos cuando haga muy mal tiempo o de noche, salvo que las personas afectadas den su consentimiento; g) ofrecer recursos jurídicos; y h) ofrecer asistencia jurídica siempre que sea posible a las personas que necesiten pedir reparación a los tribunales"*[16]

En síntesis, atendiendo a las recomendaciones del Banco Mundial y a las Observaciones Generales de los Pactos vinculados a los Derechos Humanos, a los que el Estado Argentino ha adherido, se sugiere que la relocalización de familias debe considerarse solo en cuanto no exista posibilidad de consolidación de las poblaciones en la zona que ocupan, o bien dicha opción redunde en un perjuicio superior al impacto social y familiar que implican los procesos de movilidad involuntaria.

---

[15] Aplicación del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales Y Culturales, Observación general 4, El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto), (Sexto período de sesiones, 1991), U.N. Doc. E/1991/23 (1991).

[16] Observación general adoptada por el Comité de derechos económicos, sociales y culturales 16º período de sesiones (1997) (E/1998/22, anexo IV) Observación general Nº 7 ; El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto): los desalojos forzosos.

Anexo VII

Inventario y sumario informe de los juicios existentes en relación al inmueble identificado como santa catalina

A la fecha de emisión de este informe el Municipio ha relevado y en su caso asumido la intervención que le corresponde los siguientes expedientes judiciales:

JUZGADO FEDERAL Nº1 CORRIENTES, SECRETARÍA Nº 4

-Estado Nacional Argentino c/ Domínguez Juan Ignacio s/ Desalojo Expte. Nº 318/10

Se acordó a este proceso el trámite correspondiente a los juicios ordinarios, debiendo comparecer el Municipio a solicitar su inclusión como parte en el proceso en razón de su carácter de titular dominial actual.

-Estado Nacional Argentino c/Pelozo Valerio s/ Desalojo Expediente N 319/10

Se acordó a este proceso el trámite correspondiente a los juicios ordinarios, debiendo comparecer el Municipio a solicitar su inclusión como parte en el proceso en razón de su carácter de titular dominial actual.

-Orué Ariel Horacio c/ Estado Nacional Argentino s/ sumario Expediente Nº 619/86

El Municipio ha comparecido y peticionado vista de las actuaciones. Se decretó un embargo que grava la fracción “B” en autos caratulados ORUÉ ARIEL HORACIO C/ ESTADO NACIONAL ARGENTINO S/ SUMARIO” tramitado por ante el Juzgado Federal de Corrientes Expediente Nº 619 anotado al Fº 390 el 18 de noviembre de 2009 por la suma de $127.139,44 más un 20% para costas provisorias en el Protocolo de Dominio Departamento Capital al Tomo 425, Folio 122.689, Finca 56.204, 23 de marzo de 1949, el que fuera reconocido y aceptado por el Municipio al momento de la adquisición del inmueble.

-Estado Nacional Argentino (Ejército Argentino) c/ Paniagua y otros y/o cualquier otro ocupante s/ desalojo Expediente Nº 231/92

Se acordó al proceso el trámite sumario. Ha comparecido el Municipio encontrándose el expediente en el período probatorio

-Gutierrez Alejo c/ENA y/o Ejercito Argentino s/ ordinario. Expediente Nº 461/91

-Lemchuk Tomas A c/ ENA y/o E.A. y/o quien en definitiva resulte responsable. Expediente. Nº 46/92.

-Ramirez Agueda c/ ENA y/o EA y/o quien en definitiva resulte responsable Expediente Nº 46/92

-Paniagua Antonio c/ ENA y/o EA y/o quien en definitiva resulte responsable Expediente 44/92

-Estado Nacional Argentino (Ejército Argentino) c/ Graciela Parra s/ desalojo Expediente Nº 484/97

Sin perjuicio de estas causas se han inventariado además las siguientes que se vinculan con denuncias por usurpación efectuadas por el Ejército Argentino, radicadas actualmente ante el Juzgado Federal Nº 1 de la ciudad de Corrientes, Secretaría Derechos Humanos Penal Nº 7, a saber:

-Ejército Argentino, Base de Apoyo Logístico Corrientes s/ denuncia p/supuesta usurpación. Expediente Nº 492/96

-Guarnición Militar Corrientes s/ Denuncia. Expediente Nº 327 bis/95,

-Jefe División Reclutamiento y Movilización s/ denuncia p/ usurpación propiedad Ejercito Argentino Expediente Nº 95/99

-Vadell Alberto Alcides Jefe Guarnición Militar Corrientes r/ informe p/ usurpación tierra del Ejercito Argentino campo militar expediente Nº 431/99

-Guarnición Militar Corrientes F/ Denuncia P/Usurpación tierra del Ejercito Argentino Expediente 107/00

-Guarnición Ejercito Argentino Div. Reclut. Movil. Corrientes F/ Denuncia P/ Usurpación en Campo Militar Santa Catalina Expediente. Nº 495/00

-Guarnición Militar Corrientes F/ Denuncia P/ Supuesta Usurpación Expediente Nº 544/00

-Ejercito Argentino F/ Denuncia c/ Duarte José Miguel P/ Usurpación Terreno Estado Nacional Expediente Nº 159/01

-Ejercito Argentino F/Denuncia c/ Balcaza Oscar de la Cruz P/Usurpación terreno del Estado Nacional Expediente Nº 158/01, Expediente 157/01, Expediente Nº 222/01, Expediente Nº 223/01, Expediente Nº 224/01 **actual Expediente 360/02.**

-Ejercito Argentino Argentino F/ Denuncia c/ Talavera Prudencia Adan s/ Usurpación Terreno del Estado Nacional Expediente Nº 354/01 c/ Lopez Antonio Expediente 355/01 c/Gómez Marcelino Expediente Nº 356/01 **actual Expediente 361/02.**

-Ejercito Argentino F/ Denuncia c/ Zarza Gabriel P/ Usurpación Terreno del Estado Nacional Expediente Nº 357/01

-Ejercito Argentino F/ Denuncia c/ Aguirre Gustavo Javier P/ Usurpación Terreno del Estado Nacional Expediente Nº 358/01

-Ejercito Argentino F/ Denuncia c/ Gómez Pastor Victor P/ Usurpación Terreno del Estado Nacional Expediente Nº 359/01

-Ejercito Argentino F/ Denuncia c/ Rodríguez Oscar Alberto p/ usurpación terreno del Estado Nacional Expediente Nº 360/01 actual expediente Nº 361/02

-Ejercito Argentino F/ Denuncia c/ Zariz Santiago Enrique p/ Usurpación Terreno del Estado Nacional Expediente Nº 463/01

-Ejercito Argentino s/ Usurpación de tierras Expediente Nº 372/01 actual Expediente Nº 117/02.

-Ejercito Argentino F/ Denuncia de usurpación de tierras c/ Seniquel Nicanor Fernando Expediente Nº 1505/02

-Lugo Pedro Celestino p/ Usurpación terreno del Ejercito Argentino Expediente Nº 961/02.

-Ruíz Díaz Ramón P/ Usurpación Terreno del Eejercito Argentino Expediente Nº 959/02

-Lugo José Ramón P/ Usurpación terreno del Eejercito Argentino Expediente Nº 962/02

-Guiguer José Oscar P/Usurpación terreno Estado Nacional (Ejercito Argentino) Expediente Nº 948/03

-Lagraña Miguel p/ Usurpación terreno Ejercito Argentino Expediente Nº 394/05

-Navarro Mario p/ Usurpación Terreno Ejercito Argentino expediente Nº 395/05

-Gómez Ramón p/ Usurpación terreno Ejercito Argentino Expediente Nº 396/05

-Mario F. Domínguez P/ Usurpación de terrenos Ejercito Argentino Expediente Nº 150/10.

-Daniel Galvez P/usurpación de terrenos Ejercito Argentino Expediente Nº 151/10

-Valerio Pelozo P/Usurpación de Terrenos Ejercito Argentino Expediente Nº 152/10.

Anexo VIII

Condiciones de adquisición y afectaciones judiciales de Santa Catalina

El objeto del presente informe es presentar una descripción sobre las condiciones de adquisición de las fracciones y lotes que conforman el inmueble que se encuentra ubicado en la Sección Rural de la Ciudad Capital Ex Departamento de Lomas situado a 9 kilómetros al sur de la ciudad de Corrientes, usualmente identificado como "Santa Catalina", como así también efectuar un inventario y una ponderación de las medidas judiciales y restricciones legales y contractuales que afectan al predio.

Adicionalmente se sugieren cursos de acción posibles tendientes a garantizar la custodia fáctica y jurídica, previniendo sobre eventuales ocupaciones y/o reclamaciones de derechos posesorios sobre porciones del mismo.

ANTECEDENTES DE LA ADQUISICIÓN DEL PREDIO CONOCIDO COMO SANTA CATALINA

La adquisición de las fracciones y lotes que conforman el inmueble que se encuentra ubicado en la Sección Rural de la Ciudad Capital Ex Departamento de Lomas situado a 9 kilómetros al sur de la ciudad de Corrientes, que cuenta con una superficie de dos mil trescientas ochenta y siete, treinta y seis hectáreas y seis áreas, veinticinco centiáreas y con una superficie cubierta de nueve mil quinientos sesenta y nueve metros cuadrados, se concretó por parte del Municipio de la ciudad de Corrientes a través de compra al Estado Nacional Argentino, Ministerio de Defensa, Estado Mayor del Ejército, instrumentándose la misma por escritura pública Nº 70 Sección "A" de fecha 14 de de diciembre de 2012 ante la Escribanía Municipal.

Por Resolución Nº 658 dictada en fecha 2 de agosto de 2011, el Ministerio de Defensa de la Nación resolvió declarar innecesario para el servicio en los términos de la Ley 23.985, las fracciones referidas.

En dicha resolución se establecieron las siguientes condiciones:

-La venta se efectúo ad corpus declarando la municipalidad que tiene conocimiento de las situaciones de hecho y de derecho, las conoce y acepta renunciando a la garantía de evicción.

-El precio de venta no podía ser inferior a pesos doce millones quinientos mil según lo establecido por el Tribunal de Tasaciones de la Nación en su Tasación Especial E-28.736/10.

-En atención a lo establecido por el artículo 6º de la Ley Nº 23.985, debía ser consignado en la escritura que el comprador destinaría el predio a la zonificación y urbanización del inmueble.

Por Resolución Nº 1376 de fecha 25 de noviembre de 2011 el Ministerio de Defensa de la Nación resolvió rectificar la Resolución Nº 659 corrigiendo errores materiales en relación al precio y declaró innecesario para el servicio en los términos de la ley Nº 23985 y dispuso la cesión de derechos y acciones a favor de la Municipalidad de la ciudad de Corrientes del Lote 47 adquirido mediante

sentencia de expropiación dictada en los autos caratulados:"ENA C/ AQUINO LEZCANO S/ EXPROPIACIÓN" Expte. Nº 1779/49.

Por Resolución Nº 2825 de fecha 18 de octubre de 2011 emanada del Departamento Ejecutivo Municipal de la Municipalidad de la ciudad de Corrientes se resolvió autorizar la compra directa y por vía de excepción del inmueble conocido como Santa Catalina ubicado en la Sección Rural de la Ciudad Capital Ex Departamento de Lomas situado a 9 kilómetros al sur de la ciudad de Corrientes que cuenta con una superficie de dos mil trescientas ochenta y siete, treinta y seis hectáreas y seis áreas, veinticinco centiáreas y con una superficie cubierta de nueve mil quinientos sesenta y nueve metros cuadrados.

Por Resolución Nº 3516 de fecha 29 de diciembre de 2011, emanada del Departamento Ejecutivo Municipal de la Municipalidad de la ciudad de Corrientes se resolvió aprobar el Boleto de Compraventa del inmueble referido y conocido como Campo de Instrucción Santa Catalina.

Por Ordenanza Nº 5639 de fecha 29 de marzo de 2012, emanada del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de la ciudad de Corrientes se aprobó la compra –por vía de excepción- del inmueble conocido como Santa Catalina al estado Mayor del Ejército Argentino. En dicha Ordenanza además se:

-Aprobó el contrato de compraventa y la Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal Nº 3516/11.

-Homologó lo actuado por el Departamento Ejecutivo Municipal por Resolución Nº 2825/11 y Nº 3366/11.

-Autorizó a la Dirección de escribanía a realizar todos los trámites pertinentes para la inscripción dominial respectiva.

CONDICIONES DE LA ADQUISICIÓN

En la escritura de compra ya referida el Municipio de la ciudad de Corrientes aceptó la transferencia realizada declarando:

-Que conocía y aceptaba en todos sus términos las resoluciones reseñadas en el apartado anterior.

-Que el bien adquirido sería destinado a zonificación y urbanización conforme las Resoluciones del Ministerio de Defensa y punto Décimo del Boleto de compraventa.

-Que se encontraba en posesión del inmueble por la tradición efectuada a su favor en el acto de escrituración.

-Que renunciaba a la garantía de evicción de conformidad a lo establecido en el artículo 2º apartado A) de la Resolución Nº 658 de fecha 2 de agosto de 2011 del Ministerio de Defensa.

-Que reconocía y aceptaba el embargo que grava la fracción "B" en autos caratulados ORUÉ ARIEL HORACIO C/ ESTADO NACIONAL ARGENTINO S/ SUMARIO" tramitado por ante el Juzgado Federal de Corrientes Expediente Nº 619 anotado al Fº 390 el 18 de noviembre de 2009 por la suma de $127.139,44 más un 20% para costas provisorias en el Protocolo de Dominio Departamento Capital al Tomo 425, Folio 122.689, Finca 56.204, 23 de marzo de 1949.

-Que declaraba conocer el estado fáctico y judicial de todo el predio.

REGIMEN DE DOMINIO

Por Ordenanza 5763 del 09 de agosto de 2012 se afectan al dominio público municipal la siguiente reserva de uso público, Mensura Nº 11440 "U" manzana 50, Parcela M, Partida Inmobiliaria A1-086132-1; con una superficie de 10.607,30 m2, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble al Folio real Matrícula Nº 16.200, Departamento capital.

Por Ordenanza Nº5878 del 14 de marzo de 2013 se facultó al Departamento Ejecutivo Municipal a ceder, transferir o afectar como bienes fideicomitidos al Fondo Fiduciario Público PRO.CRE.AR. el área de 409.568 m2 de extensión.

SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO

Cabe señalar que los siguientes LOTES adquiridos están afectados por servidumbre de electroducto:

-FRACCIÓN C inscripta al Tº2 Fº3 Nº 1 Año 1955 del Protocolo de Notas Marginales originariamente de una superficie de 161 has, 90 as 36 m2 del cual fue donada una fracción de 10 hectáreas, 65 áreas, 45 centiáreas se encuentra afectado a servidumbre administrativa de electroducto inscripto al Fº 19/23, fecha 15 de marzo de 1982, al Fº 37 fecha 30 de diciembre de 1983, en legajo especial Nº 3 y al Fº 720 fecha 14 de agosto de 2008 en el mismo legajo especial Nº 3.

-FRACCIÓN E-LOTE 15: afectado por una servidumbre administrativa de electroducto Fº 158/160, Legajo especial Nº 3 fecha de M.E. 4890-06 / 07/ 92

-FRACCIÓN E- LOTES 29,31,33,34,35,37,38, 3940,41,42,43,44,45, se encuentra afectados a servidumbre administrativa de electroducto

MEDIDA CAUTELAR DICTADA EN AUTOS:"CARAZZONI DE AYALA MARÍA ESTELA, AYALA MARÍA DEL ROSARIO INICIAN QUERELLA" Expediente Nº 1062/03.

La medida fue obtenida mediante presentación efectuada por los Dres. Ramón C. Leguizamón y Herminio González en representación de María Estela Carazzoni de Ayala y María del Rosario Ayala, con el objeto de requerir del Juzgado Federal de Primera Instancia Nº 1 de la ciudad de Corrientes el dictado de una medida de naturaleza cautelar de no innovar, en cuyo mérito se ordene al Ministerio

de Defensa y al Gobierno de la Provincia se abstengan de realizar cualquier acto administrativo, que persiga la demolición o cualquier obra que signifique modificaciones en los predios del Ex Regimiento 9 de Infantería y santa Catalina, hasta que se efectúen las investigaciones correspondientes referidas a personas desaparecidas.

El Juzgado Federal acogió la petición cautelar por sentencia de fecha 22 de abril de 2004 ordenando a los organismos estatales (Ministerio de Defensa y el Gobierno de la Provincia de Corrientes) que se abstengan de dictar cualquier acto administrativo que implique una modificación en los predios del Ex Regimiento 9 de infantería y Santa Catalina.

La medida decretada tendrá eficacia hasta el tiempo en que se realicen las tareas investigativas en el proceso principal.

Por sentencia Nº 532 de fecha 25 de marzo de 2013 se dispuso el levantamiento parcial dispuesta en la causa:"LEGUIZAMÓN Y HERMINIDO GONZÁLEZ S/ MEDIDA CAUTELAR EN EXPEDIENTE Nº 1062/03" Expte. Nº 154/12 en trámite ante el Juzgado Federal Nº 1 de la ciudad de Corrientes., requiriéndose a la Municipalidad de la ciudad de Corrientes, atento al Convenio suscrito con la Comisión de Derechos Humanos de Corrientes, se designe a un veedor debiendo comunicarse al Tribunal su designación.

La porción sobre la que se dispuso el levantamiento parcial de la medida cautelar corresponde a las 41 (cuarenta y un) hectáreas destinadas a la implementación del PRO.CRE.AR.

Debe tenerse en consideración el Ministerio Público Fiscal manifestó que no tenía objeciones que formular siempre y cuando el Municipio cumpliera con los compromisos asumidos y el proyecto abarque solamente las 41 hectáreas referidas.

MPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA PRO.CRE.AR.

Por Ordenanza Municipal Nº 5878/2013 se:

-Declaró de Interés Municipal la implementación del PRO.CRE.AR.

-Autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir con el Comité Ejecutivo del Fondo Fiduciario Público PRO.CRE.AR EL Convenio de Colaboración.

-Se autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a ceder, transferir o afectar como bienes Fideicomitidos al Fondo Fiduciario Público PRO.CRE.AR. el área de 409.568,02 m2 a los efectos de construcción de viviendas.

-Eximió del pago de todos los tributos municipales vigentes en materia de construcción a las edificaciones que se efectúen en el marco del PRO.CRE.AR.

-Condonaron las deudas que por cualquier tasa, contribución o mejora pudiera registrar el Estado nacional Argentino por los inmuebles que se destinen al desarrollo del PRO.CRE.AR.

Anexo IX

Resultados de la evaluación financiera por etapa

En el presente anexo se incluyen los resultados completos de la evaluación financiera para las 5 etapas de urbanización de Santa Catalina, tanto mayoristas como minoristas. Se incluye el balance de superficies de cada etapa, cómputo y costo por rubro de obra, costo de terreno, urbanización, honorarios de proyecto, comercialización y cargas impositivas a afrontar por el desarrollador y valores de venta esperados por producto (tipo de parcela). También se calcula la velocidad de inversión e ingresos por ejercicio para obtener las curvas correspondientes y el flujo de caja (cash flow) de la etapa. Finalmente, se calcula la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el Valor Actual Neto (VAN).

Etapa I Mayorista

DATOS GENERALES DE PROYECTO - TIPOS DE PRODUCTOS - SUPERFICIES - CESIONES - HABITANTES - RED VIAL - INFRAESTRUCTURA

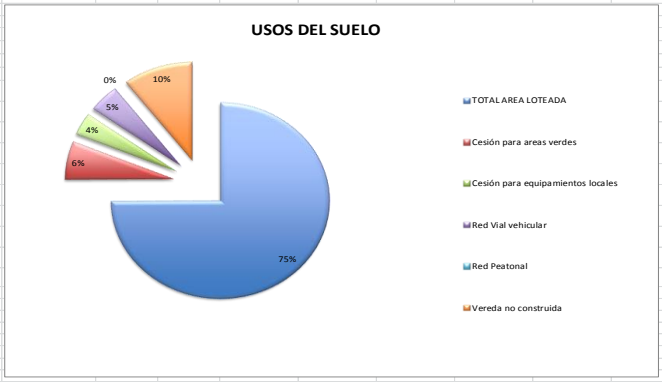
	1 Selección de productos	Sup. Mín. lote	Hab x Viv.	Sup. loteada x producto (m2)		Cant. Lotes	Unid. Vivienda	% sobre parcelas privadas	Población estimada
1.1	**Barrio abierto**								
1.1.1	Chacras	300		1.696.595	m2	-	-	100,00%	0
1.1.3	lote p/dúplex	300		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.4	lote p/edificios en altura	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.5	lote p/edificios en altura c/locales comerciales en PB	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2	**Barrrio cerrado**								
1.2.1	lote chico	600		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2.2	lote grande	800		-	m2	-	-	0,00%	0
	Totales productos			1.696.595	m2	0	0	100,00%	14.724

	2 Indicadores Poblacionales		
2.1	Población residente estimada (4 habitantes x unidad de vivienda)	14.724	habitantes
2.2	Superficie Total Terreno	2.264.628	m2
2.3	Superficie total loteada	1.696.595	m2
2.4	Rendimiento tierra (porcentaje de terrenos loteados sobre el terreno total)	75	%
2.5	Densidad Neta	87	hab/ha
2.6	Densidad Bruta	65	hab/ha

	3 Cómputo de cesiones para Areas Verdes y Equipamiento Público				
3.1	Cesión para areas verdes	88.344	mínimo	143.025	m2
3.3	Cesión para equipamientos locales	58.896	mínimo	83.705	m2

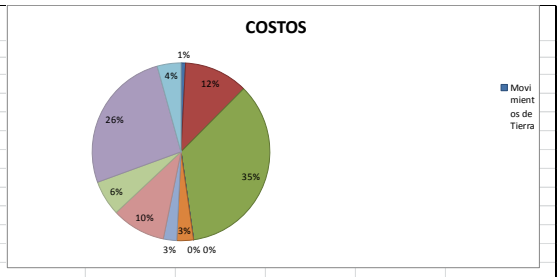
	4 Cómputo de Red Vial e Infraestructuras		
4.1	Red vial vehicular (m2 de calzadas)	105.340	m2
4.2	Red peatonal (m2 de veredas)	0	m2
4.3	Vereda no construida	235.963	m2
4.4	Infraestructuras (metros lineales de frentes de lotes)	5.267	ml

	5 Movimientos de Tierra		
5.1	Perfilado y movimiento de suelos	15.801	m3
5.2	Aporte de suelo seleccionado para nivelaciones	7.901	m3



COSTOS DEL PROYECTO

Costo Total de urbanización estimado	**$ 76.348.314**		
Costo de Urbanización por m2 del Terreno	$ 34	m2 de terr.	
Costo de Urbanización por m2 del Terreno Loteado	$ 45	m2 de terr. Lot.	
Movimientos de Tierra	$ 630.165	0,8%	
Obras de espacios verdes públicos	$ 8.872.929	11,6%	
Red vial	$ 26.944.910	35,3%	
Red eléctrica	$ 0	0,0%	
Red peatonal	$ 0	0,0%	
Sistemas de distribución de agua potable	$ 2.317.910	3,0%	
Sistema colector cloacal	$ 1.855.392	2,4%	
Captación, reserva y presurización de agua potable	$ 7.497.791	9,8%	
Estación de bombeo de líquidos cloacales	$ 4.899.180	6,4%	
Planta depuradora cloacal	$ 20.027.602	26,2%	
Desagues pluviales superficiales y por conductos	$ 3.302.437	4,3%	



ETAPAS DE INVERSION - VELOCIDAD DE VENTA - FLUJO DE CAJA

ETAPAS DE INVERSION

Recomendamos acompañar este cuadro con plano de etapas indicando el orden en que serán habilitados.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Compra terreno	MEDIA	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
ETAPAS DEL PROYECTO: Superficie Loteada por año. CHEQUEAR que la suma de las superficie sea igual a la superficie a lotear.	CARGAR ETAPAS DE PROYECTO POR SUPERFICIE		566.157,00	566.157,00	566.157,00	566.157,00			2.264.628,00
Urbanización		0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Honorarios de Proyecto (Relacionado con Urbanización)		13%	13%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Promoción/Comercialización (Depende de la velocidad de venta)		10%	25%	30%	15%	10%	10%	0%	100%

VELOCIDAD DE VENTA

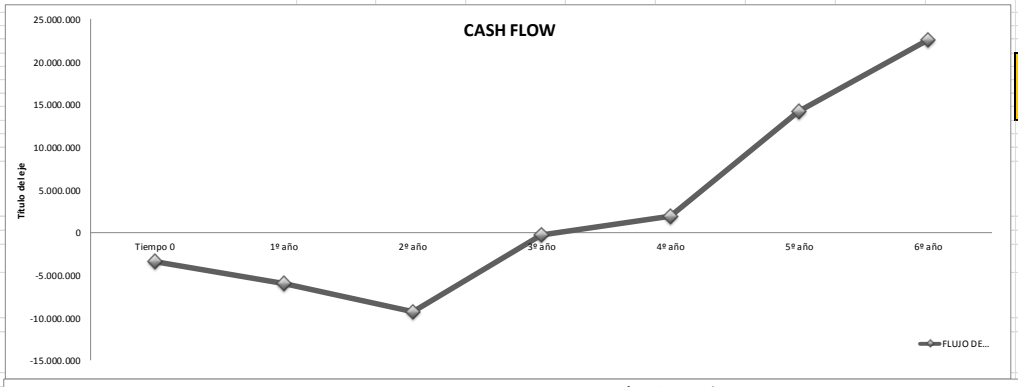
El docente indicará a los alumnos si correponde modificar los porcentajes según los premios al diseño.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Chacras	MEDIA	0%	15%	15%	25%	20%	15%	10%	100%
Lote p/vivienda social									
Lote p/dúplex									
Lote p/edificios en altura									
Lote p/edificios en altura c/locales en PB									
Barrio Cerrado. Lote chico									
Barrio Cerrado. Lote Grande									
INGRESOS VENTA LOTES		0	17.814.246	17.814.246	29.690.409	23.752.327	17.814.246	11.876.164	118.761.637
EGRESOS DEL PROYECTO		3.433.476	20.327.739	21.110.309	20.766.741	20.652.219	229.045	0	86.519.529
TOTAL EJERCICIO SIN IMPUESTOS		-3.433.476	-2.513.493	-3.296.063	8.923.668	3.100.108	17.585.201	11.876.164	32.242.108
IMPORTE A PAGAR Imp. Gcias.		0	0	0	0	834.223	5.275.560	3.562.849	9.672.632
TOTAL EJERCICIO NETO (INGRESOS - EGRESOS TOTALES)		-3.433.476	-2.513.493	-3.296.063	8.923.668	2.265.885	12.309.640	8.313.315	22.569.475
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		-3.433.476	-5.946.969	-9.243.033	-319.365	1.946.520	14.256.161	22.569.475	

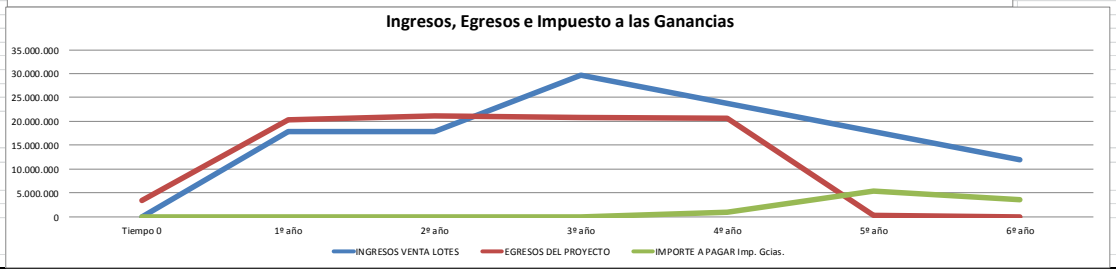
TIR Y VAN

TASA de DESCUENTO TIR	41,9%	UNA INVERSION DE RIESGO ALTO						VAN
VAN 3		-$3.433.476	-$1.771.447	-$1.637.180	$3.123.883	$559.036	$2.140.413	$1.018.772	$0
TIR (Tasa Interna de Retorno)								**41,89% ALTA**

GRAFICOS - FLUJO DE CAJA - INGRESOS, EGRESOS E IMPUESTOS



PUNTO DE EQUILIBRIO (MESES HASTA EQUILIBRAR EL CASH FLOW) 50



Etapa I Minorista

DATOS GENERALES DE PROYECTO - TIPOS DE PRODUCTOS - SUPERFICIES - CESIONES - HABITANTES - RED VIAL - INFRAESTRUCTURA

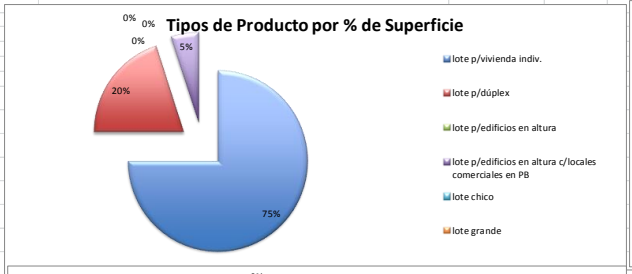
	1 Selección de productos	Sup. Mín. lote	Hab x Viv.	Sup. loteada x producto (m2)		Cant. Lotes	Unid. Vivienda	% sobre parcelas privadas	Población estimada
1.1	**Barrio abierto**								
1.1.1	lote p/vivienda indiv.	300		638.002	m2	2.127	2.127	75,00%	8.508
1.1.3	lote p/dúplex	300		170.134	m2	567	1.134	20,00%	4.536
1.1.4	lote p/edificios en altura	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.5	lote p/edificios en altura c/locales comerciales en PB	De 1500 a 2500		42.533	m2	21	420	5,00%	1.680
1.2	**Barrrio cerrado**								
1.2.1	lote chico	600		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2.2	lote grande	800		-	m2	-	-	0,00%	0
	Totales productos			850.669	m2	2.715	3.681	100,00%	14.724

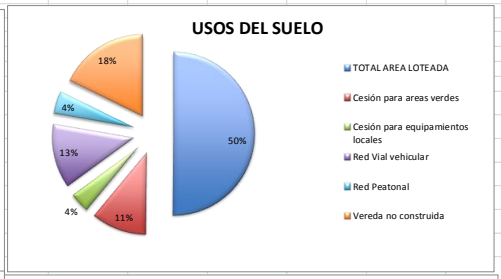
	2 Indicadores Poblacionales		
2.1	Población residente estimada (4 habitantes x unidad de vivienda)	14.724	habitantes
2.2	Superficie Total Terreno	1.696.595	m2
2.3	Superficie total loteada	850.669	m2
2.4	Rendimiento tierra (porcentaje de terrenos loteados sobre el terreno total)	50	%
2.5	Densidad Neta	173	hab/ha
2.6	Densidad Bruta	87	hab/ha

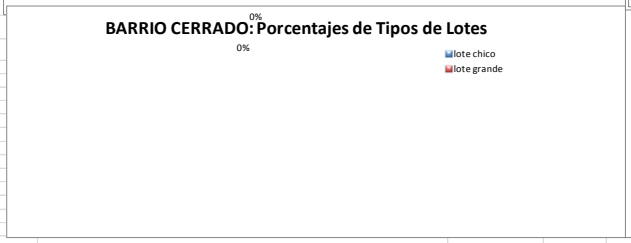
	3 Cómputo de cesiones para Areas Verdes y Equipamiento Público				
3.1	Cesión para areas verdes	88.344	mínimo	185.120	m2
3.3	Cesión para equipamientos locales	58.896	mínimo	67.832	m2

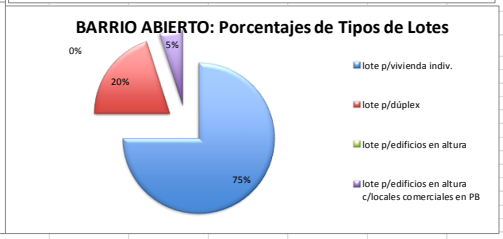
	4 Cómputo de Red Vial e Infraestructuras		
4.1	Red vial vehicular (m2 de calzadas)	214.300	m2
4.2	Red peatonal (m2 de veredas)	75.735	m2
4.3	Vereda no construida	302.939	m2
4.4	Infraestructuras (metros lineales de frentes de lotes)	43.027	ml

	5 Movimientos de Tierra		
5.1	Perfilado y movimiento de suelos	254.489	m3
5.2	Aporte de suelo seleccionado para nivelaciones	127.245	m3



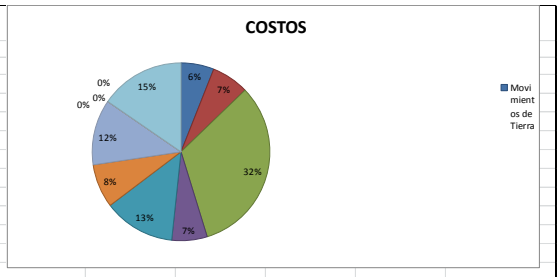






COSTOS DEL PROYECTO

Costo Total de urbanización estimado	**$ 169.003.491**	
Costo de Urbanización por m2 del Terreno	$ 100	m2 de terr.
Costo de Urbanización por m2 del Terreno Loteado	$ 199	m2 de terr. Lot.
Movimientos de Tierra	$ 10.149.367	6,0%
Obras de espacios verdes públicos	$ 11.484.400	6,8%
Red vial	$ 54.815.731	32,4%
Red eléctrica	$ 10.888.912	6,4%
Red peatonal	$ 22.008.649	13,0%
Sistemas de distribución de agua potable	$ 13.438.132	8,0%
Sistema colector cloacal	$ 20.152.496	11,9%
Captación, reserva y presurización de agua potable	$ 0	0,0%
Estación de bombeo de líquidos cloacales	$ 0	0,0%
Planta depuradora cloacal	$ 0	0,0%
Desagues pluviales superficiales y por conductos	$ 26.065.804	15,4%



ETAPAS DE INVERSION - VELOCIDAD DE VENTA - FLUJO DE CAJA

ETAPAS DE INVERSION

Recomendamos acompañar este cuadro con plano de etapas indicando el orden en que serán habilitados.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Compra terreno	ALTA	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	100%
ETAPAS DEL PROYECTO: Superficie Loteada por año. CHEQUEAR que la suma de las superficie sea igual a la superficie a lotear.	CARGAR ETAPAS DE PROYECTO POR SUPERFICIE		424.148,75	424.148,75	424.148,75	424.148,75			1.696.595,00
Urbanización		0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Honorarios de Proyecto (Relacionado con Urbanización)		13%	13%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Promoción/Comercialización (Depende de la velocidad de venta)		20%	30%	25%	15%	5%	5%	0%	100%

VELOCIDAD DE VENTA

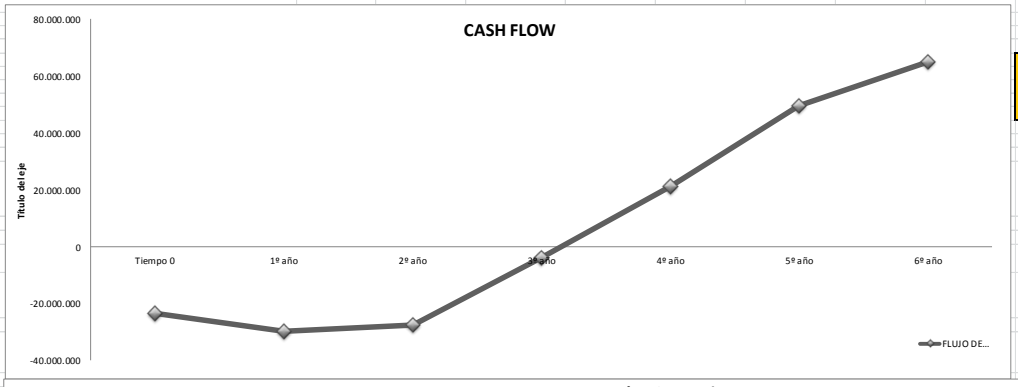
El docente indicará a los alumnos si correponde modificar los porcentajes según los premios al diseño.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Lote p/vivienda indiv.	ALTA	3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
Lote p/vivienda social		5%	25%	25%	20%	15%	5%	5%	100%
Lote p/dúplex		3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
Lote p/edificios en altura		0%	15%	18%	25%	20%	13%	10%	100%
Lote p/edificios en altura c/locales en PB		0%	15%	18%	25%	20%	13%	10%	100%
Barrio Cerrado. Lote chico		5%	25%	25%	20%	15%	5%	5%	100%
Barrio Cerrado. Lote Grande		3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
INGRESOS VENTA LOTES		8.825.692	68.478.863	78.421.058	99.421.951	79.537.561	40.885.284	22.117.397	397.687.804
EGRESOS DEL PROYECTO		32.183.214	74.941.097	76.166.373	75.659.362	45.461.939	253.505	0	304.665.490
TOTAL EJERCICIO SIN IMPUESTOS		-23.357.522	-6.462.235	2.254.685	23.762.589	34.075.622	40.631.778	22.117.397	93.022.314
IMPORTE A PAGAR Imp. Gcias.		0	0	0	0	9.081.942	12.189.534	6.635.219	27.906.694
TOTAL EJERCICIO NETO (INGRESOS - EGRESOS TOTALES)		-23.357.522	-6.462.235	2.254.685	23.762.589	24.993.680	28.442.245	15.482.178	65.115.620
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		-23.357.522	-29.819.757	-27.565.072	-3.802.483	21.191.197	49.633.442	65.115.620	

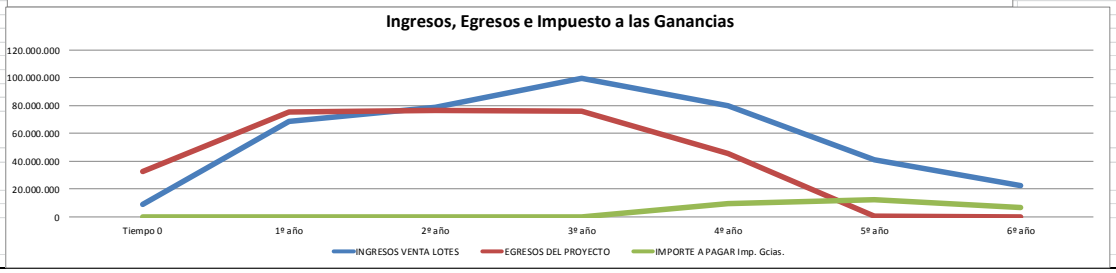
TIR Y VAN

TASA de DESCUENTO TIR	34,0%	UNA INVERSION DE RIESGO ALTO							VAN
VAN 3		-$23.357.522	-$4.824.315	$1.256.585	$9.886.728	$7.763.222	$6.595.210	$2.680.092	$0
TIR (Tasa Interna de Retorno)								**33,95%**	**ALTA**

GRAFICOS - FLUJO DE CAJA - INGRESOS, EGRESOS E IMPUESTOS



PUNTO DE EQUILIBRIO (MESES HASTA EQUILIBRAR EL CASH FLOW)
50



Etapa II Mayorista

DATOS GENERALES DE PROYECTO - TIPOS DE PRODUCTOS - SUPERFICIES - CESIONES - HABITANTES - RED VIAL - INFRAESTRUCTURA

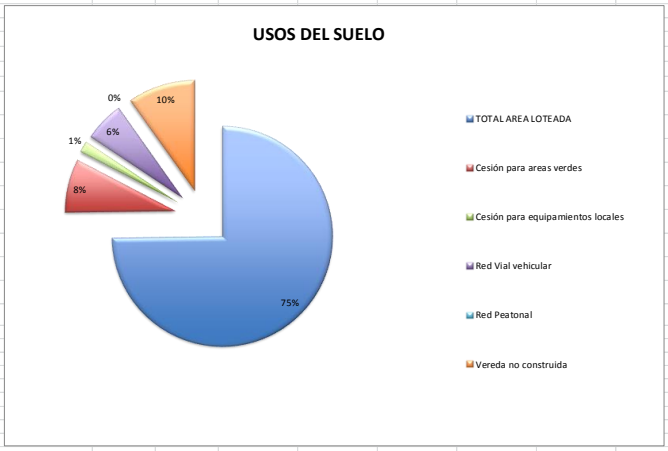
	1 Selección de productos	Sup. Mín. lote	Hab x Viv.	Sup. loteada x producto (m2)		Cant. Lotes	Unid. Vivienda	% sobre parcelas privadas	Población estimada
1.1	**Barrio abierto**								
1.1.1	Chacras	300		2.026.594	m2	-	-	100,00%	0
1.1.3	lote p/dúplex	300		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.4	lote p/edificios en altura	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.5	lote p/edificios en altura c/locales comerciales en PB	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2	**Barrrio cerrado**								
1.2.1	lote chico	600		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2.2	lote grande	800		-	m2	-	-	0,00%	0
	Totales productos			2.026.594	m2	0	0	100,00%	17.948

	2 Indicadores Poblacionales		
2.1	Población residente estimada (4 habitantes x unidad de vivienda)	17.948	habitantes
2.2	Superficie Total Terreno	2.709.683	m2
2.3	Superficie total loteada	2.026.594	m2
2.4	Rendimiento tierra (porcentaje de terrenos loteados sobre el terreno total)	75	%
2.5	Densidad Neta	89	hab/ha
2.6	Densidad Bruta	66	hab/ha

	3 Cómputo de cesiones para Areas Verdes y Equipamiento Público				
3.1	Cesión para areas verdes	107.688	mínimo	212.337	m2
3.3	Cesión para equipamientos locales	71.792	mínimo	45.686	m2

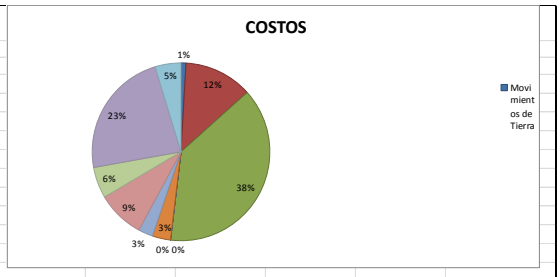
	4 Cómputo de Red Vial e Infraestructuras		
4.1	Red vial vehicular (m2 de calzadas)	159.168	m2
4.2	Red peatonal (m2 de veredas)	0	m2
4.3	Vereda no construida	265.897	m2
4.4	Infraestructuras (metros lineales de frentes de lotes)	7.958	ml

	5 Movimientos de Tierra		
5.1	Perfilado y movimiento de suelos	23.875	m3
5.2	Aporte de suelo seleccionado para nivelaciones	11.938	m3



COSTOS DEL PROYECTO

Costo Total de urbanización estimado	**$ 105.658.192**		
Costo de Urbanización por m2 del Terreno	$ 39	m2 de terr.	
Costo de Urbanización por m2 del Terreno Loteado	$ 52	m2 de terr. Lot.	
Movimientos de Tierra	$ 952.174		0,9%
Obras de espacios verdes públicos	$ 13.172.898		12,5%
Red vial	$ 40.713.570		38,5%
Red eléctrica	$ 0		0,0%
Red peatonal	$ 0		0,0%
Sistemas de distribución de agua potable	$ 3.502.170		3,3%
Sistema colector cloacal	$ 2.803.343		2,7%
Captación, reserva y presurización de agua potable	$ 9.139.524		8,7%
Estación de bombeo de líquidos cloacales	$ 5.971.915		5,7%
Planta depuradora cloacal	$ 24.412.890		23,1%
Desagues pluviales superficiales y por conductos	$ 4.989.708		4,7%



ETAPAS DE INVERSION - VELOCIDAD DE VENTA - FLUJO DE CAJA

ETAPAS DE INVERSION

Recomendamos acompañar este cuadro con plano de etapas indicando el orden en que serán habilitados.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Compra terreno	MEDIA	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
ETAPAS DEL PROYECTO: Superficie Loteada por año. CHEQUEAR que la suma de las superficie sea igual a la superficie a lotear.	CARGAR ETAPAS DE PROYECTO POR SUPERFICIE		677.420,70	677.420,70	677.420,70	677.420,70			2.709.682,80
Urbanización		0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Honorarios de Proyecto (Relacionado con Urbanización)		13%	13%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Promoción/Comercialización (Depende de la velocidad de venta)		10%	25%	30%	15%	10%	10%	0%	100%

VELOCIDAD DE VENTA

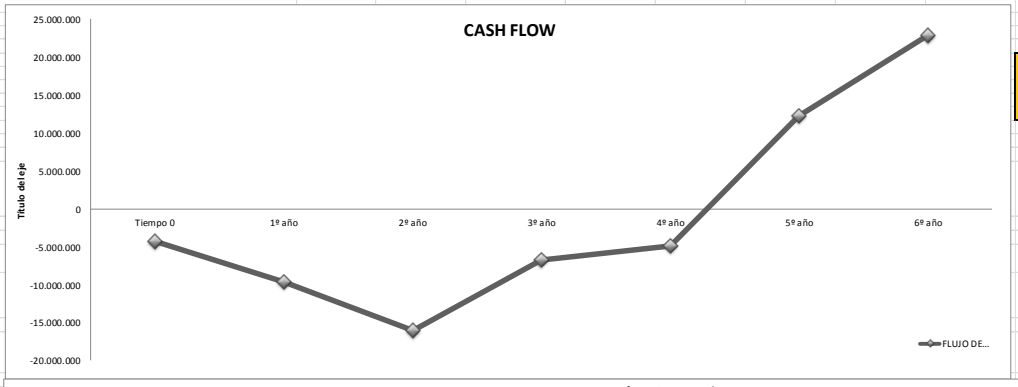
El docente indicará a los alumnos si correponde modificar los porcentajes según los premios al diseño.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Chacras	MEDIA	0%	15%	15%	25%	20%	15%	10%	100%
Lote p/vivienda social									
Lote p/dúplex									
Lote p/edificios en altura									
Lote p/edificios en altura c/locales en PB									
Barrio Cerrado. Lote chico									
Barrio Cerrado. Lote Grande									
INGRESOS VENTA LOTES		0	22.799.187	22.799.187	37.998.645	30.398.916	22.799.187	15.199.458	151.994.580
EGRESOS DEL PROYECTO		4.276.328	28.131.494	29.214.490	28.739.028	28.580.541	316.975	0	119.258.856
TOTAL EJERCICIO SIN IMPUESTOS		-4.276.328	-5.332.307	-6.415.303	9.259.617	1.818.375	22.482.212	15.199.458	32.735.724
IMPORTE A PAGAR Imp. Gcias.		0	0	0	0	0	5.260.880	4.559.837	9.820.717
TOTAL EJERCICIO NETO (INGRESOS - EGRESOS TOTALES)		-4.276.328	-5.332.307	-6.415.303	9.259.617	1.818.375	17.221.333	10.639.621	22.915.007
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		-4.276.328	-9.608.635	-16.023.938	-6.764.321	-4.945.946	12.275.386	22.915.007	

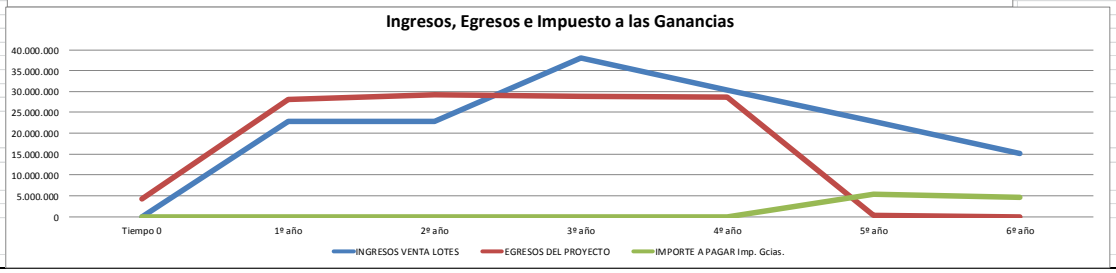
TIR Y VAN

TASA de DESCUENTO TIR	28,5%	UNA INVERSION DE RIESGO ALTO						VAN
VAN 3		-$4.276.328	-$4.149.821	-$3.885.489	$4.364.513	$667.023	$4.916.297	$2.363.806	$0
TIR (Tasa Interna de Retorno)								**28,49% ALTA**

GRAFICOS - FLUJO DE CAJA - INGRESOS, EGRESOS E IMPUESTOS



PUNTO DE EQUILIBRIO (MESES HASTA EQUILIBRAR EL CASH FLOW) 64



Etapa II Minorista

DATOS GENERALES DE PROYECTO - TIPOS DE PRODUCTOS - SUPERFICIES - CESIONES - HABITANTES - RED VIAL - INFRAESTRUCTURA

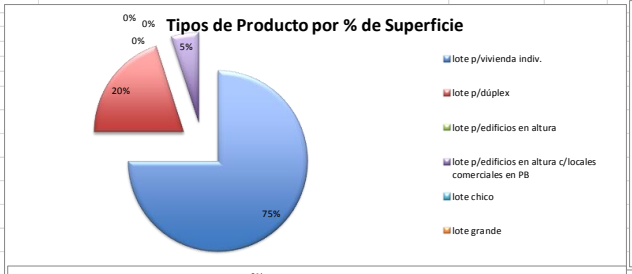
	1 Selección de productos	Sup. Mín. lote	Hab x Viv.	Sup. loteada x producto (m2)		Cant. Lotes	Unid. Vivienda	% sobre parcelas privadas	Población estimada
1.1	**Barrio abierto**								
1.1.1	lote p/vivienda indiv.	300		776.179	m2	2.587	2.587	75,00%	10.348
1.1.3	lote p/dúplex	300		206.981	m2	690	1.380	20,00%	5.520
1.1.4	lote p/edificios en altura	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.5	lote p/edificios en altura c/locales comerciales en PB	De 1500 a 2500		51.745	m2	26	520	5,00%	2.080
1.2	**Barrrio cerrado**								
1.2.1	lote chico	600		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2.2	lote grande	800		-	m2	-	-	0,00%	0
	Totales productos			1.034.905	m2	3.303	4.487	100,00%	17.948

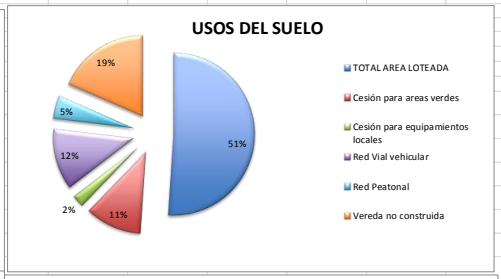
	2 Indicadores Poblacionales		
2.1	Población residente estimada (4 habitantes x unidad de vivienda)	17.948	habitantes
2.2	Superficie Total Terreno	2.026.594	m2
2.3	Superficie total loteada	1.034.905	m2
2.4	Rendimiento tierra (porcentaje de terrenos loteados sobre el terreno total)	51	%
2.5	Densidad Neta	173	hab/ha
2.6	Densidad Bruta	89	hab/ha

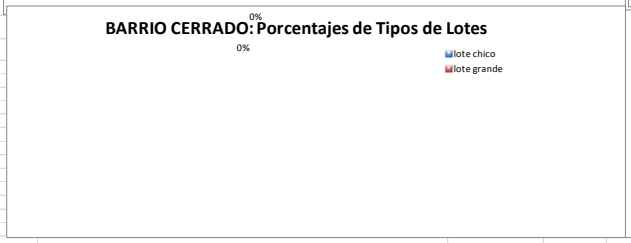
	3 Cómputo de cesiones para Areas Verdes y Equipamiento Público				
3.1	Cesión para areas verdes	107.688	mínimo	226.538	m2
3.3	Cesión para equipamientos locales	71.792	mínimo	49.659	m2

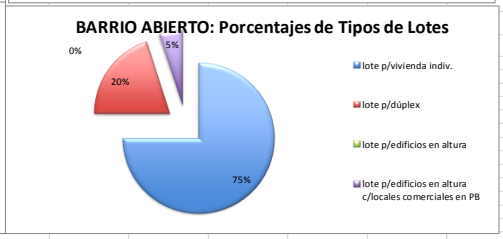
	4 Cómputo de Red Vial e Infraestructuras		
4.1	Red vial vehicular (m2 de calzadas)	246.711	m2
4.2	Red peatonal (m2 de veredas)	93.756	m2
4.3	Vereda no construida	375.025	m2
4.4	Infraestructuras (metros lineales de frentes de lotes)	51.343	ml

	5 Movimientos de Tierra		
5.1	Perfilado y movimiento de suelos	303.989	m3
5.2	Aporte de suelo seleccionado para nivelaciones	151.995	m3



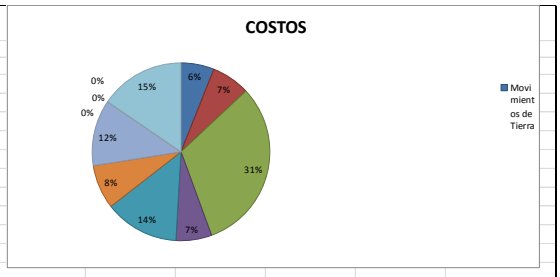






COSTOS DEL PROYECTO

Costo Total de urbanización estimado	**$ 201.016.456**	
Costo de Urbanización por m2 del Terreno	**$ 99**	m2 de terr.
Costo de Urbanización por m2 del Terreno Loteado	**$ 194**	m2 de terr. Lot.
Movimientos de Tierra	**$ 12.123.489**	6,0%
Obras de espacios verdes públicos	**$ 14.053.869**	7,0%
Red vial	**$ 63.106.187**	31,4%
Red eléctrica	**$ 13.077.191**	6,5%
Red peatonal	**$ 27.245.769**	13,6%
Sistemas de distribución de agua potable	**$ 16.130.895**	8,0%
Sistema colector cloacal	**$ 24.175.639**	12,0%
Captación, reserva y presurización de agua potable	**$ 0**	0,0%
Estación de bombeo de líquidos cloacales	**$ 0**	0,0%
Planta depuradora cloacal	**$ 0**	0,0%
Desagues pluviales superficiales y por conductos	**$ 31.103.417**	15,5%



ETAPAS DE INVERSION - VELOCIDAD DE VENTA - FLUJO DE CAJA

ETAPAS DE INVERSION

Recomendamos acompañar este cuadro con plano de etapas indicando el orden en que serán habilitados.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Compra terreno	ALTA	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	100%
ETAPAS DEL PROYECTO: Superficie Loteada por año. CHEQUEAR que la suma de las superficie sea igual a la superficie a lotear.	CARGAR ETAPAS DE PROYECTO POR SUPERFICIE		506.648,60	506.648,60	506.648,60	506.648,60			2.026.594,40
Urbanización		0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Honorarios de Proyecto (Relacionado con Urbanización)		13%	13%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Promoción/Comercialización (Depende de la velocidad de venta)		20%	30%	25%	15%	5%	5%	0%	100%

VELOCIDAD DE VENTA

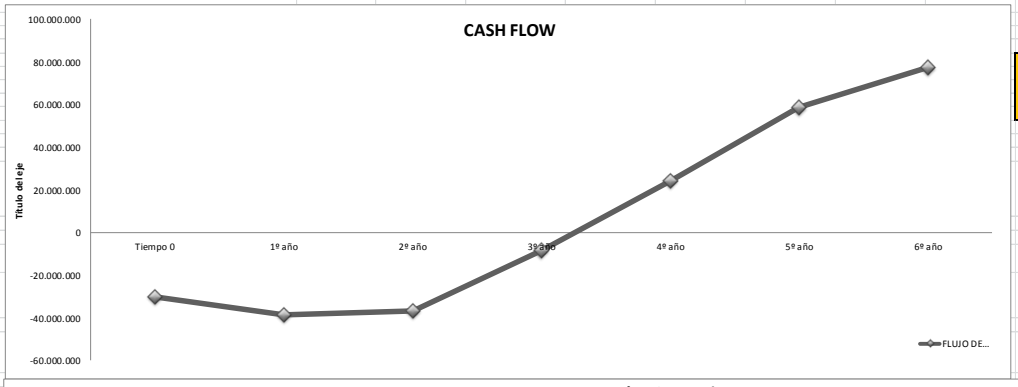
El docente indicará a los alumnos si correponde modificar los porcentajes según los premios al diseño.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Lote p/vivienda indiv.	ALTA	3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
Lote p/vivienda social		5%	25%	25%	20%	15%	5%	5%	100%
Lote p/dúplex		3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
Lote p/edificios en altura		0%	15%	18%	25%	20%	13%	10%	100%
Lote p/edificios en altura c/locales en PB		0%	15%	18%	25%	20%	13%	10%	100%
Barrio Cerrado. Lote chico		5%	25%	25%	20%	15%	5%	5%	100%
Barrio Cerrado. Lote Grande		3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
INGRESOS VENTA LOTES		10.737.140	83.309.861	95.405.314	120.954.534	96.763.627	49.740.126	26.907.533	483.818.134
EGRESOS DEL PROYECTO		40.963.638	91.820.801	93.278.170	92.675.121	54.073.427	301.525	0	373.112.682
TOTAL EJERCICIO SIN IMPUESTOS		-30.226.497	-8.510.941	2.127.143	28.279.413	42.690.200	49.438.602	26.907.533	110.705.453
IMPORTE A PAGAR Imp. Gcias.		0	0	0	0	10.307.795	14.831.581	8.072.260	33.211.636
TOTAL EJERCICIO NETO (INGRESOS - EGRESOS TOTALES)		-30.226.497	-8.510.941	2.127.143	28.279.413	32.382.405	34.607.021	18.835.273	77.493.817
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		-30.226.497	-38.737.438	-36.610.294	-8.330.882	24.051.523	58.658.544	77.493.817	

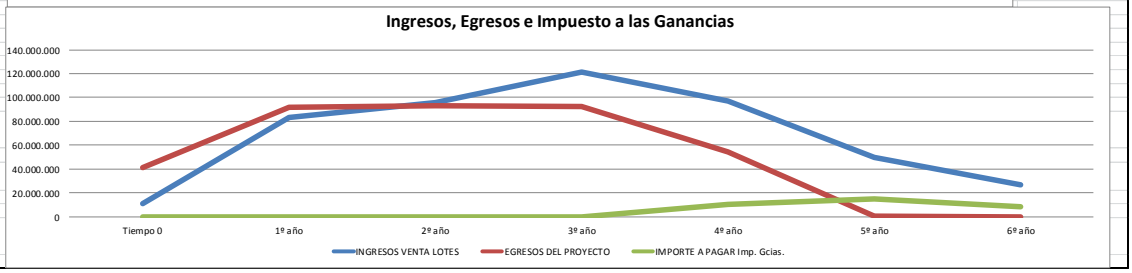
TIR Y VAN

TASA de DESCUENTO TIR	31,7%	UNA INVERSION DE RIESGO ALTO							VAN
VAN 3		-$30.226.497	-$6.461.221	$1.225.945	$12.373.186	$10.756.161	$8.726.688	$3.605.738	$0
TIR (Tasa Interna de Retorno)								**31,72%**	**ALTA**

GRAFICOS - FLUJO DE CAJA - INGRESOS, EGRESOS E IMPUESTOS



PUNTO DE EQUILIBRIO (MESES HASTA EQUILIBRAR EL CASH FLOW) 52



Etapa III Mayorista

DATOS GENERALES DE PROYECTO - TIPOS DE PRODUCTOS - SUPERFICIES - CESIONES - HABITANTES - RED VIAL - INFRAESTRUCTURA

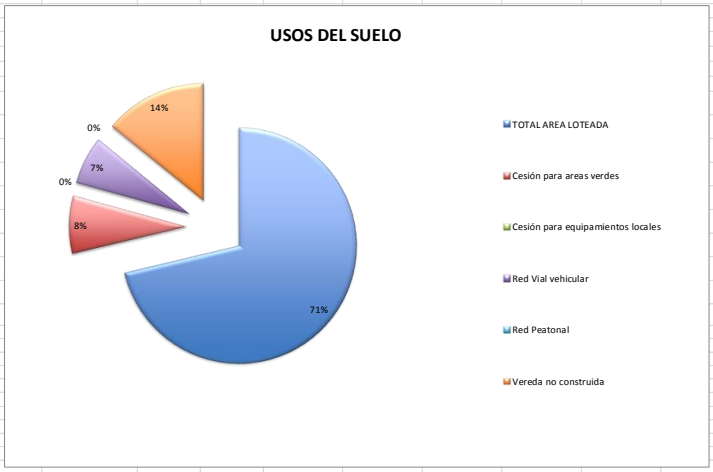
	1 Selección de productos	Sup. Mín. lote	Hab x Viv.	Sup. loteada x producto (m2)		Cant. Lotes	Unid. Vivienda	% sobre parcelas privadas	Población estimada
1.1	**Barrio abierto**								
1.1.1	Chacras	300		1.171.854	m2	-	-	100,00%	0
1.1.3	lote p/dúplex	300		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.4	lote p/edificios en altura	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.5	lote p/edificios en altura c/locales comerciales en PB	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2	**Barrrio cerrado**								
1.2.1	lote chico	600		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2.2	lote grande	800		-	m2	-	-	0,00%	0
	Totales productos			1.171.854	m2	0	0	100,00%	10.488

	2 Indicadores Poblacionales		
2.1	Población residente estimada (4 habitantes x unidad de vivienda)	10.488	habitantes
2.2	Superficie Total Terreno	1.643.559	m2
2.3	Superficie total loteada	1.171.854	m2
2.4	Rendimiento tierra (porcentaje de terrenos loteados sobre el terreno total)	71	%
2.5	Densidad Neta	89	hab/ha
2.6	Densidad Bruta	64	hab/ha

	3 Cómputo de cesiones para Areas Verdes y Equipamiento Público				
3.1	Cesión para areas verdes	62.928	mínimo	130.861	m2
3.3	Cesión para equipamientos locales	41.952	mínimo	0	m2

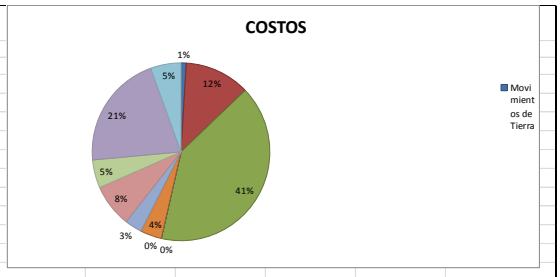
	4 Cómputo de Red Vial e Infraestructuras		
4.1	Red vial vehicular (m2 de calzadas)	108.580	m2
4.2	Red peatonal (m2 de veredas)	0	m2
4.3	Vereda no construida	232.264	m2
4.4	Infraestructuras (metros lineales de frentes de lotes)	6.032	ml

	5 Movimientos de Tierra		
5.1	Perfilado y movimiento de suelos	16.287	m3
5.2	Aporte de suelo seleccionado para nivelaciones	8.143	m3



COSTOS DEL PROYECTO

Costo Total de urbanización estimado	**$ 68.199.475**		
Costo de Urbanización por m2 del Terreno	$ 41	m2 de terr.	
Costo de Urbanización por m2 del Terreno Loteado	$ 58	m2 de terr. Lot.	
Movimientos de Tierra	$ 649.545	1,0%	
Obras de espacios verdes públicos	$ 8.118.303	11,9%	
Red vial	$ 27.773.567	40,7%	
Red eléctrica	$ 0	0,0%	
Red peatonal	$ 0	0,0%	
Sistemas de distribución de agua potable	$ 2.654.661	3,9%	
Sistema colector cloacal	$ 2.124.947	3,1%	
Captación, reserva y presurización de agua potable	$ 5.340.725	7,8%	
Estación de bombeo de líquidos cloacales	$ 3.489.717	5,1%	
Planta depuradora cloacal	$ 14.265.790	20,9%	
Desagues pluviales superficiales y por conductos	$ 3.782.221	5,5%	



ETAPAS DE INVERSION - VELOCIDAD DE VENTA - FLUJO DE CAJA

ETAPAS DE INVERSION

Recomendamos acompañar este cuadro con plano de etapas indicando el orden en que serán habilitados.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Compra terreno	ALTA	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
ETAPAS DEL PROYECTO: Superficie Loteada por año. CHEQUEAR que la suma de las superficie sea igual a la superficie a lotear.	CARGAR ETAPAS DE PROYECTO POR SUPERFICIE		410.889,70	410.889,70	410.889,70	410.889,70			1.643.558,80
Urbanización		0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Honorarios de Proyecto (Relacionado con Urbanización)		13%	13%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Promoción/Comercialización (Depende de la velocidad de venta)		20%	30%	25%	15%	5%	5%	0%	100%

VELOCIDAD DE VENTA

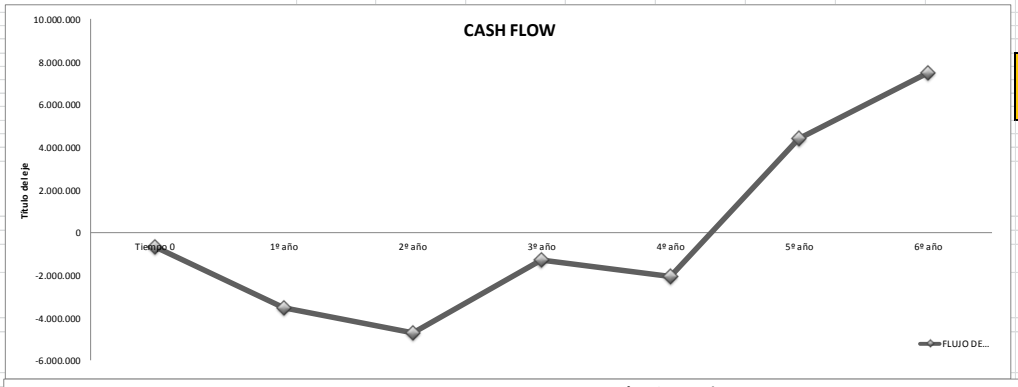
El docente indicará a los alumnos si correponde modificar los porcentajes según los premios al diseño.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Chacras	ALTA	3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
Lote p/vivienda social									
Lote p/dúplex									
Lote p/edificios en altura									
Lote p/edificios en altura c/locales en PB									
Barrio Cerrado. Lote chico									
Barrio Cerrado. Lote Grande									
INGRESOS VENTA LOTES		2.197.226	15.380.581	17.577.807	21.972.259	17.577.807	8.788.904	4.394.452	87.889.035
EGRESOS DEL PROYECTO		2.846.728	18.260.409	18.754.856	18.550.257	18.345.659	102.299	0	76.860.208
TOTAL EJERCICIO SIN IMPUESTOS		-649.502	-2.879.828	-1.177.049	3.422.002	-767.852	8.686.604	4.394.452	11.028.827
IMPORTE A PAGAR Imp. Gcias.		0	0	0	0	0	2.220.668	1.318.336	3.539.004
TOTAL EJERCICIO NETO (INGRESOS - EGRESOS TOTALES)		-649.502	-2.879.828	-1.177.049	3.422.002	-767.852	6.465.936	3.076.116	7.489.823
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		-649.502	-3.529.331	-4.706.379	-1.284.378	-2.052.229	4.413.707	7.489.823	

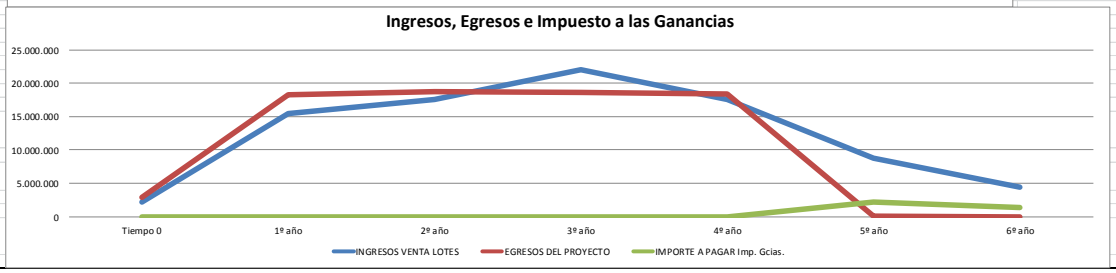
TIR Y VAN

TASA de DESCUENTO TIR	31,1%	UNA INVERSION DE RIESGO ALTO						VAN
VAN 3		-$649.502	-$2.196.065	-$684.466	$1.517.456	-$259.652	$1.667.342	$604.887	$0
TIR (Tasa Interna de Retorno)								**31,14% ALTA**

GRAFICOS - FLUJO DE CAJA - INGRESOS, EGRESOS E IMPUESTOS



PUNTO DE EQUILIBRIO (MESES HASTA EQUILIBRAR EL CASH FLOW) 64



Etapa III Minorista

DATOS GENERALES DE PROYECTO - TIPOS DE PRODUCTOS - SUPERFICIES - CESIONES - HABITANTES - RED VIAL - INFRAESTRUCTURA

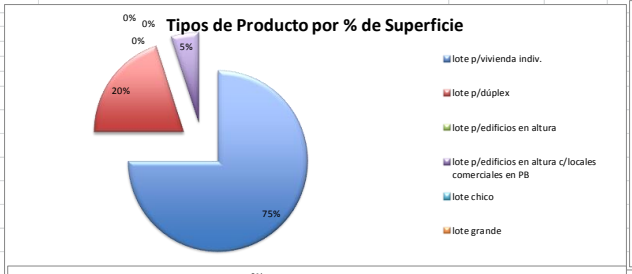
	1 Selección de productos	Sup. Mín. lote	Hab x Viv.	Sup. loteada x producto (m2)		Cant. Lotes	Unid. Vivienda	% sobre parcelas privadas	Población estimada
1.1	**Barrio abierto**								
1.1.1	lote p/vivienda indiv.	300		454.068	m2	1.514	1.514	75,00%	6.056
1.1.3	lote p/dúplex	300		121.085	m2	404	808	20,00%	3.232
1.1.4	lote p/edificios en altura	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.5	lote p/edificios en altura c/locales comerciales en PB	De 1500 a 2500		30.271	m2	15	300	5,00%	1.200
1.2	**Barrrio cerrado**								
1.2.1	lote chico	600		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2.2	lote grande	800		-	m2	-	-	0,00%	0
	Totales productos			605.424	m2	1.933	2.622	100,00%	10.488

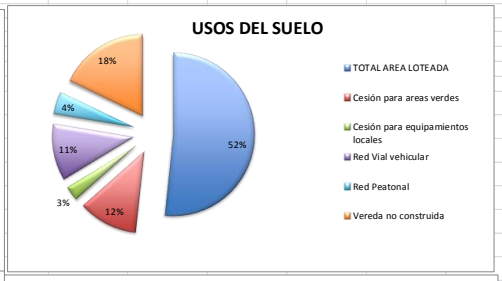
	2 Indicadores Poblacionales		
2.1	Población residente estimada (4 habitantes x unidad de vivienda)	10.488	habitantes
2.2	Superficie Total Terreno	1.171.854	m2
2.3	Superficie total loteada	605.424	m2
2.4	Rendimiento tierra (porcentaje de terrenos loteados sobre el terreno total)	52	%
2.5	Densidad Neta	173	hab/ha
2.6	Densidad Bruta	89	hab/ha

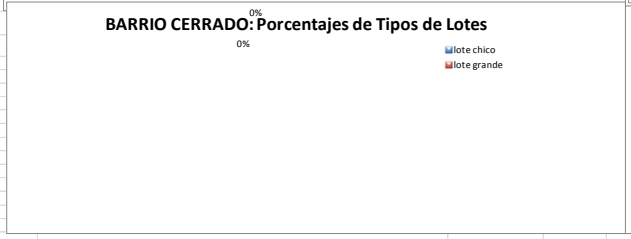
	3 Cómputo de cesiones para Areas Verdes y Equipamiento Público				
3.1	Cesión para areas verdes	62.928	mínimo	138.127	m2
3.3	Cesión para equipamientos locales	41.952	mínimo	34.219	m2

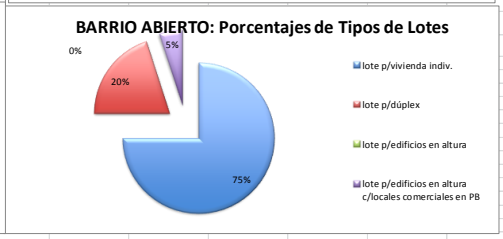
	4 Cómputo de Red Vial e Infraestructuras		
4.1	Red vial vehicular (m2 de calzadas)	131.685	m2
4.2	Red peatonal (m2 de veredas)	52.480	m2
4.3	Vereda no construida	209.920	m2
4.4	Infraestructuras (metros lineales de frentes de lotes)	30.079	ml

	5 Movimientos de Tierra		
5.1	Perfilado y movimiento de suelos	175.778	m3
5.2	Aporte de suelo seleccionado para nivelaciones	87.889	m3



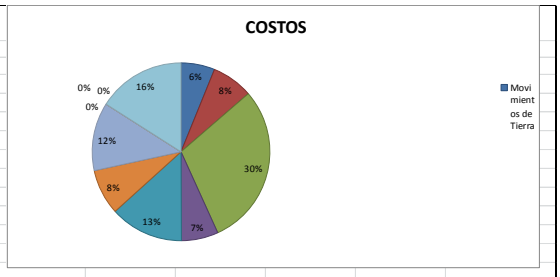






COSTOS DEL PROYECTO

Costo Total de urbanización estimado	**$ 113.988.325**	
Costo de Urbanización por m2 del Terreno	**$ 97**	m2 de terr.
Costo de Urbanización por m2 del Terreno Loteado	**$ 188**	m2 de terr. Lot.
Movimientos de Tierra	**$ 7.010.261**	6,1%
Obras de espacios verdes públicos	**$ 8.569.056**	7,5%
Red vial	**$ 33.683.644**	29,6%
Red eléctrica	**$ 7.655.281**	6,7%
Red peatonal	**$ 15.250.752**	13,4%
Sistemas de distribución de agua potable	**$ 9.443.444**	8,3%
Sistema colector cloacal	**$ 14.154.104**	12,4%
Captación, reserva y presurización de agua potable	**$ 0**	0,0%
Estación de bombeo de líquidos cloacales	**$ 0**	0,0%
Planta depuradora cloacal	**$ 0**	0,0%
Desagues pluviales superficiales y por conductos	**$ 18.221.782**	16,0%



ETAPAS DE INVERSION - VELOCIDAD DE VENTA - FLUJO DE CAJA

ETAPAS DE INVERSION

Recomendamos acompañar este cuadro con plano de etapas indicando el orden en que serán habilitados.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Compra terreno	ALTA	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	100%
ETAPAS DEL PROYECTO: Superficie Loteada por año. CHEQUEAR que la suma de las superficie sea igual a la superficie a lotear.	CARGAR ETAPAS DE PROYECTO POR SUPERFICIE		292.963,45	292.963,45	292.963,45	292.963,45			1.171.853,80
Urbanización		0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Honorarios de Proyecto (Relacionado con Urbanización)		13%	13%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Promoción/Comercialización (Depende de la velocidad de venta)		20%	30%	25%	15%	5%	5%	0%	100%

VELOCIDAD DE VENTA

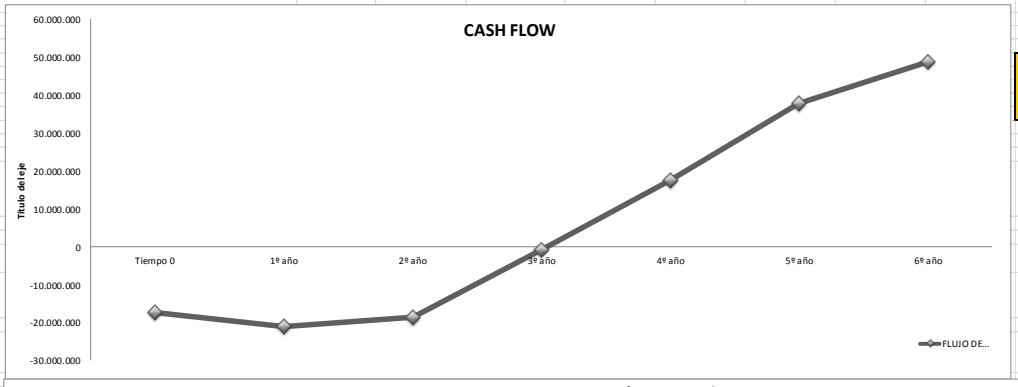
El docente indicará a los alumnos si correponde modificar los porcentajes según los premios al diseño.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Lote p/vivienda indiv.	ALTA	3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
Lote p/vivienda social		5%	25%	25%	20%	15%	5%	5%	100%
Lote p/dúplex		3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
Lote p/edificios en altura		0%	15%	18%	25%	20%	13%	10%	100%
Lote p/edificios en altura c/locales en PB		0%	15%	18%	25%	20%	13%	10%	100%
Barrio Cerrado. Lote chico		5%	25%	25%	20%	15%	5%	5%	100%
Barrio Cerrado. Lote Grande		3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
INGRESOS VENTA LOTES		6.281.275	48.736.640	55.812.534	70.758.942	56.607.153	29.098.196	15.741.027	283.035.767
EGRESOS DEL PROYECTO		23.653.587	52.492.633	53.319.048	52.977.083	30.662.859	170.982	0	213.276.193
TOTAL EJERCICIO SIN IMPUESTOS		-17.372.312	-3.755.993	2.493.486	17.781.858	25.944.294	28.927.213	15.741.027	69.759.574
IMPORTE A PAGAR Imp. Gcias.		0	0	0	0	7.527.400	8.678.164	4.722.308	20.927.872
TOTAL EJERCICIO NETO (INGRESOS - EGRESOS TOTALES)		-17.372.312	-3.755.993	2.493.486	17.781.858	18.416.894	20.249.049	11.018.719	48.831.702
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		-17.372.312	-21.128.304	-18.634.818	-852.960	17.563.934	37.812.983	48.831.702	

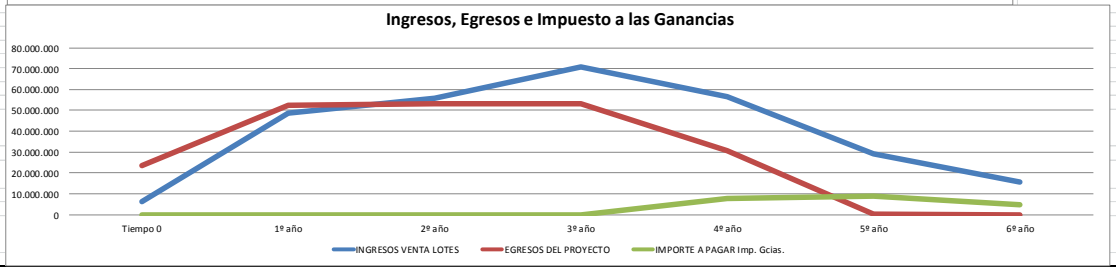
TIR Y VAN

TASA de DESCUENTO TIR	35,6%	UNA INVERSION DE RIESGO ALTO						VAN
VAN 3		-$17.372.312	-$2.770.558	$1.356.726	$7.136.821	$5.452.386	$4.421.986	$1.774.951	$0
TIR (Tasa Interna de Retorno)								**35,57% ALTA**

GRAFICOS - FLUJO DE CAJA - INGRESOS, EGRESOS E IMPUESTOS



PUNTO DE EQUILIBRIO (MESES HASTA EQUILIBRAR EL CASH FLOW) 49



Etapa IV Mayorista

DATOS GENERALES DE PROYECTO - TIPOS DE PRODUCTOS - SUPERFICIES - CESIONES - HABITANTES - RED VIAL - INFRAESTRUCTURA

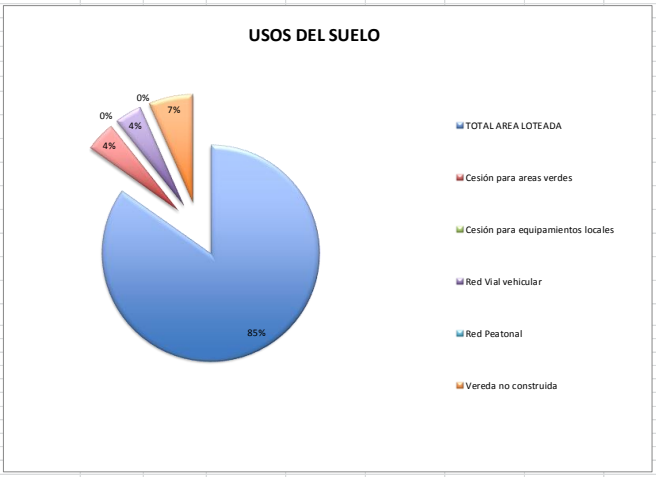
	1 Selección de productos	Sup. Mín. lote	Hab x Viv.	Sup. loteada x producto (m2)		Cant. Lotes	Unid. Vivienda	% sobre parcelas privadas	Población estimada
1.1	**Barrio abierto**								
1.1.1	Chacras	300		1.996.761	m2	-	-	100,00%	0
1.1.3	lote p/dúplex	300		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.4	lote p/edificios en altura	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.5	lote p/edificios en altura c/locales comerciales en PB	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2	**Barrrio cerrado**								
1.2.1	lote chico	600		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2.2	lote grande	800		-	m2	-	-	0,00%	0
	Totales productos			1.996.761	m2	0	0	100,00%	17.432

	2 Indicadores Poblacionales		
2.1	Población residente estimada (4 habitantes x unidad de vivienda)	17.432	habitantes
2.2	Superficie Total Terreno	2.354.334	m2
2.3	Superficie total loteada	1.996.761	m2
2.4	Rendimiento tierra (porcentaje de terrenos loteados sobre el terreno total)	85	%
2.5	Densidad Neta	87	hab/ha
2.6	Densidad Bruta	74	hab/ha

	3 Cómputo de cesiones para Areas Verdes y Equipamiento Público				
3.1	Cesión para areas verdes	104.592	mínimo	105.977	m2
3.3	Cesión para equipamientos locales	69.728	mínimo	0	m2

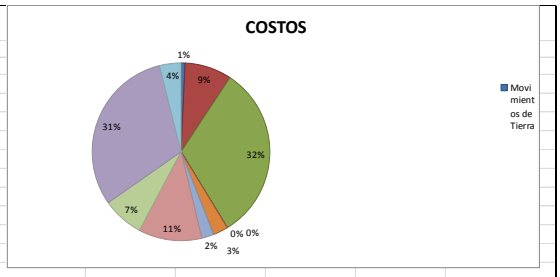
	4 Cómputo de Red Vial e Infraestructuras		
4.1	Red vial vehicular (m2 de calzadas)	96.372	m2
4.2	Red peatonal (m2 de veredas)	0	m2
4.3	Vereda no construida	155.224	m2
4.4	Infraestructuras (metros lineales de frentes de lotes)	4.819	ml

	5 Movimientos de Tierra		
5.1	Perfilado y movimiento de suelos	14.456	m3
5.2	Aporte de suelo seleccionado para nivelaciones	7.228	m3



COSTOS DEL PROYECTO

Costo Total de urbanización estimado	**$ 77.029.365**		
Costo de Urbanización por m2 del Terreno	$ 33	m2 de terr.	
Costo de Urbanización por m2 del Terreno Loteado	$ 39	m2 de terr. Lot.	
Movimientos de Tierra	**$ 576.516**		0,7%
Obras de espacios verdes públicos	**$ 6.574.547**		8,5%
Red vial	**$ 24.650.986**		32,0%
Red eléctrica	**$ 0**		0,0%
Red peatonal	**$ 0**		0,0%
Sistemas de distribución de agua potable	**$ 2.120.578**		2,8%
Sistema colector cloacal	**$ 1.697.435**		2,2%
Captación, reserva y presurización de agua potable	**$ 8.876.765**		11,5%
Estación de bombeo de líquidos cloacales	**$ 5.800.224**		7,5%
Planta depuradora cloacal	**$ 23.711.026**		30,8%
Desagues pluviales superficiales y por conductos	**$ 3.021.287**		3,9%



ETAPAS DE INVERSION - VELOCIDAD DE VENTA - FLUJO DE CAJA

ETAPAS DE INVERSION

Recomendamos acompañar este cuadro con plano de etapas indicando el orden en que serán habilitados.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Compra terreno	MEDIA	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
ETAPAS DEL PROYECTO: Superficie Loteada por año. CHEQUEAR que la suma de las superficie sea igual a la superficie a lotear.	CARGAR ETAPAS DE PROYECTO POR SUPERFICIE		588.583,43	588.583,43	588.583,43	588.583,43			2.354.333,70
Urbanización		0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Honorarios de Proyecto (Relacionado con Urbanización)		13%	13%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Promoción/Comercialización (Depende de la velocidad de venta)		10%	25%	30%	15%	10%	10%	0%	100%

VELOCIDAD DE VENTA

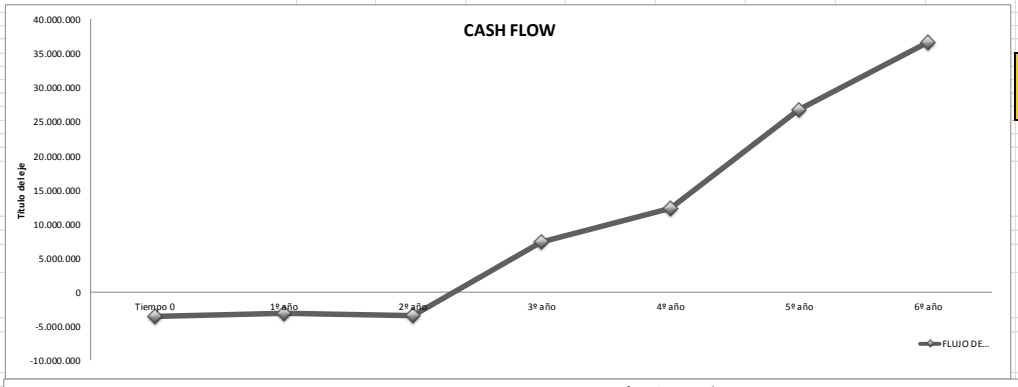
El docente indicará a los alumnos si correponde modificar los porcentajes según los premios al diseño.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Chacras	MEDIA	0%	15%	15%	25%	20%	15%	10%	100%
}									
Lote p/dúplex									
Lote p/edificios en altura									
Lote p/edificios en altura c/locales en PB									
Barrio Cerrado. Lote chico									
Barrio Cerrado. Lote Grande									
INGRESOS VENTA LOTES		0	20.965.992	20.965.992	34.943.319	27.954.655	20.965.992	13.977.328	139.773.277
EGRESOS DEL PROYECTO		3.541.949	20.509.068	21.298.619	20.951.987	20.836.443	231.088	0	87.369.155
TOTAL EJERCICIO SIN IMPUESTOS		-3.541.949	456.923	-332.628	13.991.332	7.118.212	20.734.903	13.977.328	52.404.122
IMPORTE A PAGAR Imp. Gcias.		0	0	0	3.271.892	2.135.464	6.220.471	4.193.198	15.821.025
TOTAL EJERCICIO NETO (INGRESOS - EGRESOS TOTALES)		-3.541.949	456.923	-332.628	10.719.440	4.982.748	14.514.432	9.784.129	36.583.097
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		-3.541.949	-3.085.026	-3.417.654	7.301.786	12.284.535	26.798.967	36.583.097	

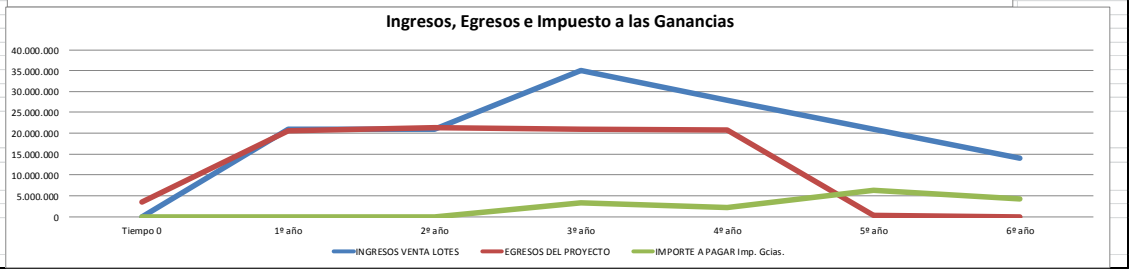
TIR Y VAN

TASA de DESCUENTO TIR	79,7%	UNA INVERSION DE RIESGO ALTO							VAN
VAN 3		-$3.541.949	$254.279	-$103.013	$1.847.456	$477.901	$774.706	$290.620	$0
TIR (Tasa Interna de Retorno)								**79,69%**	**ALTA**

GRAFICOS - FLUJO DE CAJA - INGRESOS, EGRESOS E IMPUESTOS



PUNTO DE EQUILIBRIO (MESES HASTA EQUILIBRAR EL CASH FLOW) 40



Etapa IV Minorista

DATOS GENERALES DE PROYECTO - TIPOS DE PRODUCTOS - SUPERFICIES - CESIONES - HABITANTES - RED VIAL - INFRAESTRUCTURA

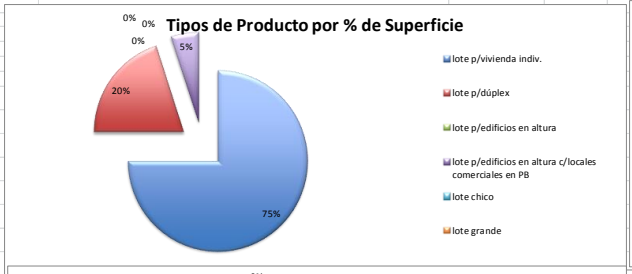
	1 Selección de productos	Sup. Mín. lote	Hab x Viv.	Sup. loteada x producto (m2)		Cant. Lotes	Unid. Vivienda	% sobre parcelas privadas	Población estimada
1.1	**Barrio abierto**								
1.1.1	lote p/vivienda indiv.	300		754.650	m2	2.516	2.516	75,00%	10.064
1.1.3	lote p/dúplex	300		201.240	m2	671	1.342	20,00%	5.368
1.1.4	lote p/edificios en altura	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.5	lote p/edificios en altura c/locales comerciales en PB	De 1500 a 2500		50.310	m2	25	500	5,00%	2.000
1.2	**Barrrio cerrado**								
1.2.1	lote chico	600		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2.2	lote grande	800		-	m2	-	-	0,00%	0
	Totales productos			1.006.200	m2	3.212	4.358	100,00%	17.432

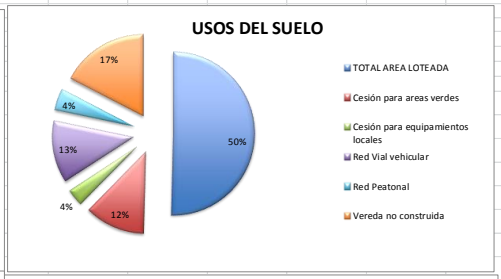
	2 Indicadores Poblacionales		
2.1	Población residente estimada (4 habitantes x unidad de vivienda)	17.432	habitantes
2.2	Superficie Total Terreno	1.996.761	m2
2.3	Superficie total loteada	1.006.200	m2
2.4	Rendimiento tierra (porcentaje de terrenos loteados sobre el terreno total)	50	%
2.5	Densidad Neta	173	hab/ha
2.6	Densidad Bruta	87	hab/ha

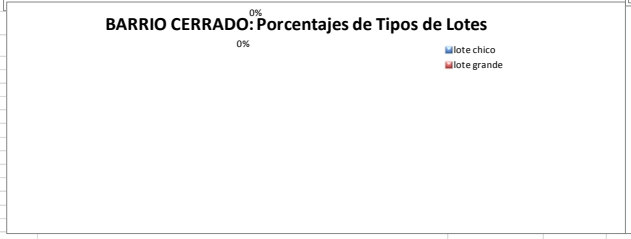
	3 Cómputo de cesiones para Areas Verdes y Equipamiento Público				
3.1	Cesión para areas verdes	104.592	mínimo	240.001	m2
3.3	Cesión para equipamientos locales	69.728	mínimo	68.540	m2

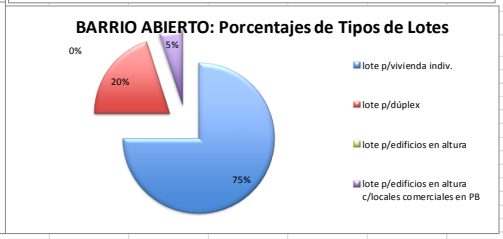
	4 Cómputo de Red Vial e Infraestructuras		
4.1	Red vial vehicular (m2 de calzadas)	247.723	m2
4.2	Red peatonal (m2 de veredas)	86.859	m2
4.3	Vereda no construida	347.438	m2
4.4	Infraestructuras (metros lineales de frentes de lotes)	50.332	ml

	5 Movimientos de Tierra		
5.1	Perfilado y movimiento de suelos	299.514	m3
5.2	Aporte de suelo seleccionado para nivelaciones	149.757	m3



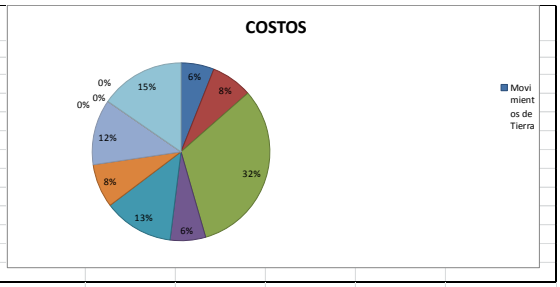






COSTOS DEL PROYECTO

Costo Total de urbanización estimado	**$ 198.131.824**		
Costo de Urbanización por m2 del Terreno	**$ 99**	m2 de terr.	
Costo de Urbanización por m2 del Terreno Loteado	**$ 197**	m2 de terr. Lot.	
Movimientos de Tierra	**$ 11.945.020**		6,0%
Obras de espacios verdes públicos	**$ 14.889.088**		7,5%
Red vial	**$ 63.364.995**		32,0%
Red eléctrica	**$ 12.783.664**		6,5%
Red peatonal	**$ 25.241.499**		12,7%
Sistemas de distribución de agua potable	**$ 15.772.164**		8,0%
Sistema colector cloacal	**$ 23.644.435**		11,9%
Captación, reserva y presurización de agua potable	**$ 0**		0,0%
Estación de bombeo de líquidos cloacales	**$ 0**		0,0%
Planta depuradora cloacal	**$ 0**		0,0%
Desagues pluviales superficiales y por conductos	**$ 30.490.958**		15,4%



ETAPAS DE INVERSION - VELOCIDAD DE VENTA - FLUJO DE CAJA

ETAPAS DE INVERSION

Recomendamos acompañar este cuadro con plano de etapas indicando el orden en que serán habilitados.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Compra terreno	ALTA	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	100%
ETAPAS DEL PROYECTO: Superficie Loteada por año. CHEQUEAR que la suma de las superficie sea igual a la superficie a lotear.	CARGAR ETAPAS DE PROYECTO POR SUPERFICIE		499.190,28	499.190,28	499.190,28	499.190,28			1.996.761,10
Urbanización		0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Honorarios de Proyecto (Relacionado con Urbanización)		13%	13%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Promoción/Comercialización (Depende de la velocidad de venta)		20%	30%	25%	15%	5%	5%	0%	100%

VELOCIDAD DE VENTA

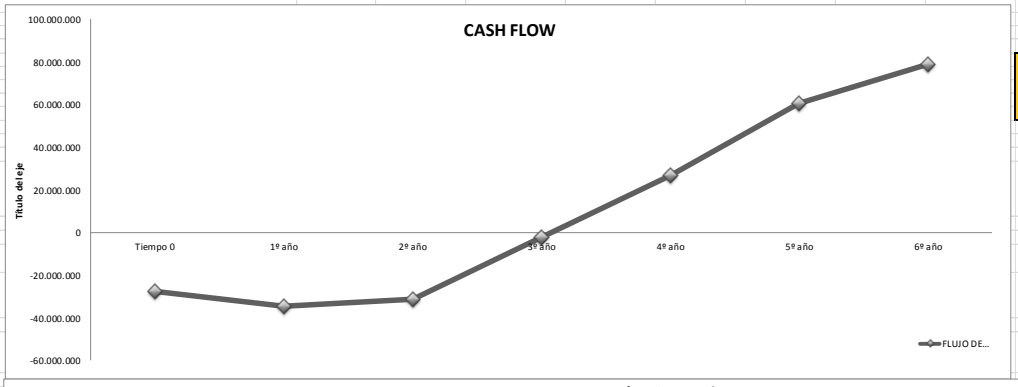
El docente indicará a los alumnos si correponde modificar los porcentajes según los premios al diseño.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Lote p/vivienda indiv.	ALTA	3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
Lote p/vivienda social		5%	25%	25%	20%	15%	5%	5%	100%
Lote p/dúplex		3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
Lote p/edificios en altura		0%	15%	18%	25%	20%	13%	10%	100%
Lote p/edificios en altura c/locales en PB		0%	15%	18%	25%	20%	13%	10%	100%
Barrio Cerrado. Lote chico		5%	25%	25%	20%	15%	5%	5%	100%
Barrio Cerrado. Lote Grande		3%	18%	20%	25%	20%	10%	5%	100%
INGRESOS VENTA LOTES		10.439.325	80.999.100	92.759.063	117.599.625	94.079.700	48.360.488	26.161.200	470.398.500
EGRESOS DEL PROYECTO		37.865.764	87.993.115	89.429.571	88.835.175	53.297.461	297.198	0	357.718.283
TOTAL EJERCICIO SIN IMPUESTOS		-27.426.439	-6.994.015	3.329.492	28.764.450	40.782.239	48.063.290	26.161.200	112.680.217
IMPORTE A PAGAR Imp. Gcias.		0	0	0	0	11.536.718	14.418.987	7.848.360	33.804.065
TOTAL EJERCICIO NETO (INGRESOS - EGRESOS TOTALES)		-27.426.439	-6.994.015	3.329.492	28.764.450	29.245.521	33.644.303	18.312.840	78.876.152
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		-27.426.439	-34.420.454	-31.090.962	-2.326.513	26.919.009	60.563.312	78.876.152	

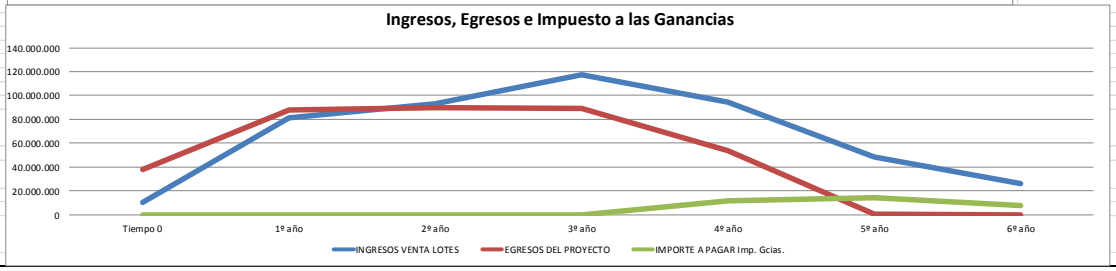
TIR Y VAN

TASA de DESCUENTO TIR	35,3%	UNA INVERSION DE RIESGO ALTO							VAN
VAN 3		-$27.426.439	-$5.170.559	$1.819.700	$11.622.216	$8.735.810	$7.429.615	$2.989.657	$0
TIR (Tasa Interna de Retorno)								**35,27%**	**ALTA**

GRAFICOS - FLUJO DE CAJA - INGRESOS, EGRESOS E IMPUESTOS



PUNTO DE EQUILIBRIO (MESES HASTA EQUILIBRAR EL CASH FLOW) 49



Etapa V Mayorista

DATOS GENERALES DE PROYECTO - TIPOS DE PRODUCTOS - SUPERFICIES - CESIONES - HABITANTES - RED VIAL - INFRAESTRUCTURA

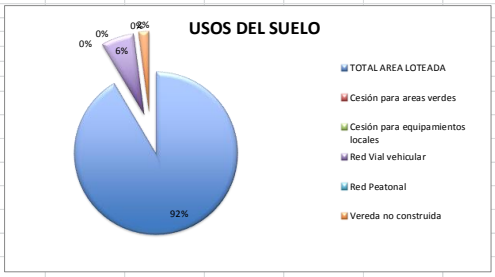
	1 Selección de productos	Sup. Mín. lote	Hab x Viv.	Sup. loteada x producto (m2)		Cant. Lotes	Unid. Vivienda	% sobre parcelas privadas	Población estimada
1.1	**Barrio abierto**								
1.1.1	Chacras	300		2.040.524	m2	-	-	100,00%	0
1.1.3	lote p/dúplex	300		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.4	lote p/edificios en altura	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.5	lote p/edificios en altura c/locales comerciales en PB	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2	**Barrrio cerrado**								
1.2.1	lote chico	600		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2.2	lote grande	800		-	m2	-	-	0,00%	0
	Totales productos			2.040.524	m2	0	0	100,00%	18.968

	2 Indicadores Poblacionales		
2.1	Población residente estimada (4 habitantes x unidad de vivienda)	18.968	habitantes
2.2	Superficie Total Terreno	2.230.429	m2
2.3	Superficie total loteada	2.040.524	m2
2.4	Rendimiento tierra (porcentaje de terrenos loteados sobre el terreno total)	91	%
2.5	Densidad Neta	93	hab/ha
2.6	Densidad Bruta	85	hab/ha

	3 Cómputo de cesiones para Areas Verdes y Equipamiento Público				
3.1	Cesión para areas verdes	113.808	mínimo	0	m2
3.3	Cesión para equipamientos locales	75.872	mínimo	0	m2

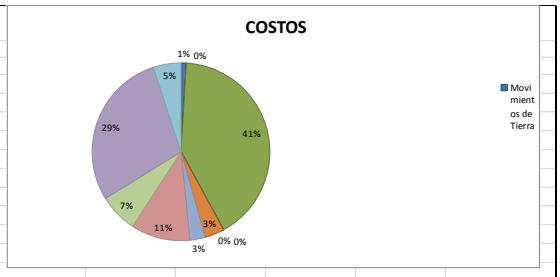
	4 Cómputo de Red Vial e Infraestructuras		
4.1	Red vial vehicular (m2 de calzadas)	144.160	m2
4.2	Red peatonal (m2 de veredas)	0	m2
4.3	Vereda no construida	45.745	m2
4.4	Infraestructuras (metros lineales de frentes de lotes)	7.208	ml

	5 Movimientos de Tierra		
5.1	Perfilado y movimiento de suelos	21.624	m3
5.2	Aporte de suelo seleccionado para nivelaciones	10.812	m3



COSTOS DEL PROYECTO

Costo Total de urbanización estimado	**$ 89.738.303**		
Costo de Urbanización por m2 del Terreno	$ 40	m2 de terr.	
Costo de Urbanización por m2 del Terreno Loteado	$ 44	m2 de terr. Lot.	
Movimientos de Tierra	$ 862.394		1,0%
Obras de espacios verdes públicos	$ 0		0,0%
Red vial	$ 36.874.675		41,1%
Red eléctrica	$ 0		0,0%
Red peatonal	$ 0		0,0%
Sistemas de distribución de agua potable	$ 3.172.109		3,5%
Sistema colector cloacal	$ 2.539.142		2,8%
Captación, reserva y presurización de agua potable	$ 9.658.931		10,8%
Estación de bombeo de líquidos cloacales	$ 6.311.304		7,0%
Planta depuradora cloacal	$ 25.800.295		28,8%
Desagues pluviales superficiales y por conductos	$ 4.519.454		5,0%



ETAPAS DE INVERSION - VELOCIDAD DE VENTA - FLUJO DE CAJA

ETAPAS DE INVERSION

Recomendamos acompañar este cuadro con plano de etapas indicando el orden en que serán habilitados.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Compra terreno	MEDIA	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
ETAPAS DEL PROYECTO: Superficie Loteada por año. CHEQUEAR que la suma de las superficie sea igual a la superficie a lotear.	CARGAR ETAPAS DE PROYECTO POR SUPERFICIE		557.607,13	557.607,13	557.607,13	557.607,13			2.230.428,50
Urbanización		0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Honorarios de Proyecto (Relacionado con Urbanización)		13%	13%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Promoción/Comercialización (Depende de la velocidad de venta)		10%	25%	30%	15%	10%	10%	0%	100%

VELOCIDAD DE VENTA

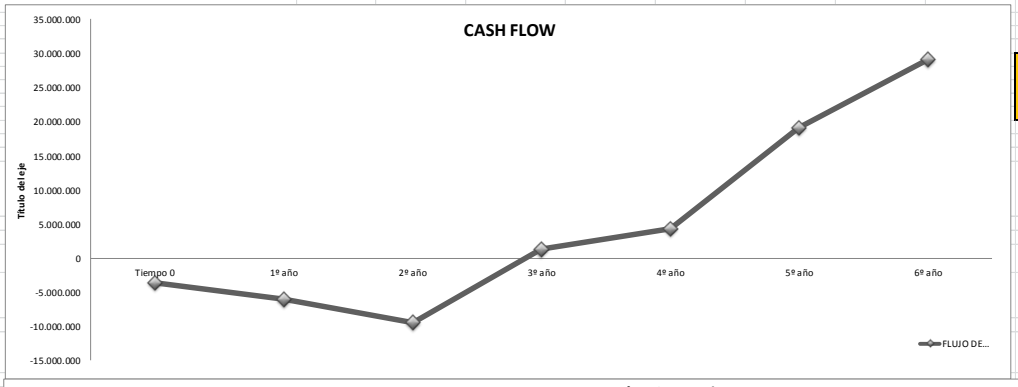
El docente indicará a los alumnos si correponde modificar los porcentajes según los premios al diseño.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Chacras	MEDIA	0%	15%	15%	25%	20%	15%	10%	100%
Lote p/vivienda social									
Lote p/dúplex									
Lote p/edificios en altura									
Lote p/edificios en altura c/locales en PB									
Barrio Cerrado. Lote chico									
Barrio Cerrado. Lote Grande									
INGRESOS VENTA LOTES		0	21.425.497	21.425.497	35.709.161	28.567.329	21.425.497	14.283.665	142.836.645
EGRESOS DEL PROYECTO		3.552.505	23.892.823	24.812.641	24.408.818	24.274.211	269.215	0	101.210.213
TOTAL EJERCICIO SIN IMPUESTOS		-3.552.505	-2.467.326	-3.387.144	11.300.343	4.293.118	21.156.282	14.283.665	41.626.432
IMPORTE A PAGAR Imp. Gcias.		0	0	0	568.010	1.287.935	6.346.885	4.285.099	12.487.929
TOTAL EJERCICIO NETO (INGRESOS - EGRESOS TOTALES)		-3.552.505	-2.467.326	-3.387.144	10.732.333	3.005.183	14.809.397	9.998.565	29.138.502
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		-3.552.505	-6.019.831	-9.406.976	1.325.357	4.330.540	19.139.937	29.138.502	

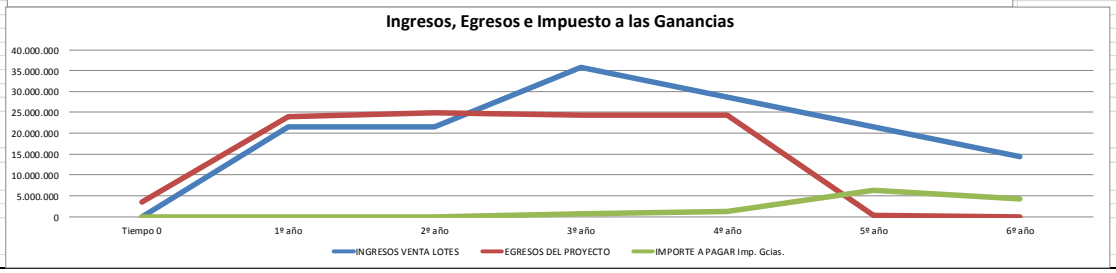
TIR Y VAN

TASA de DESCUENTO TIR	49,3%	UNA INVERSION DE RIESGO ALTO						VAN
VAN 3		-$3.552.505	-$1.652.292	-$1.518.987	$3.223.106	$604.382	$1.994.519	$901.776	$0
TIR (Tasa Interna de Retorno)								**49,33% ALTA**

GRAFICOS - FLUJO DE CAJA - INGRESOS, EGRESOS E IMPUESTOS



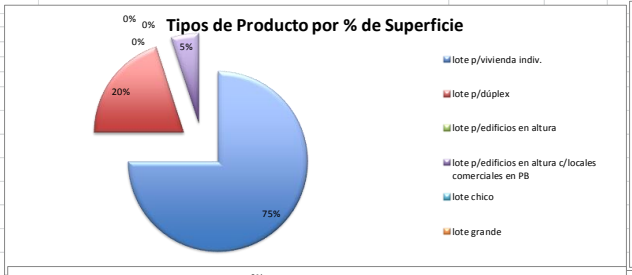
PUNTO DE EQUILIBRIO (MESES HASTA EQUILIBRAR EL CASH FLOW)
47

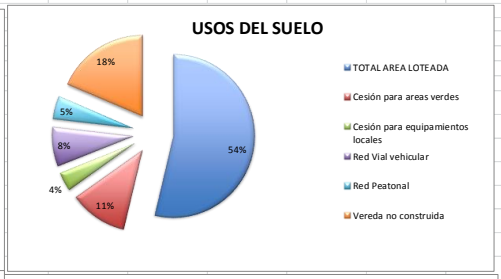


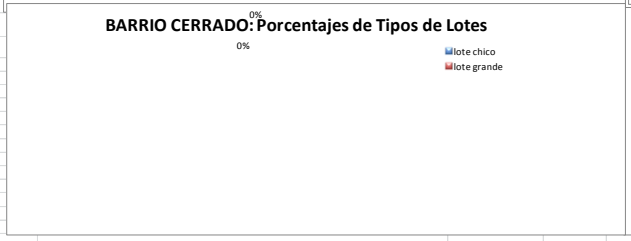
Etapa V Minorista

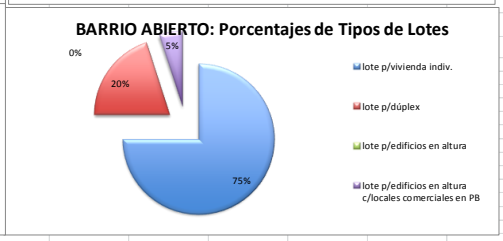
DATOS GENERALES DE PROYECTO - TIPOS DE PRODUCTOS - SUPERFICIES - CESIONES - HABITANTES - RED VIAL - INFRAESTRUCTURA

		Sup. Mín. lote	Hab x Viv.	Sup. loteada x producto (m2)		Cant. Lotes	Unid. Vivienda	% sobre parcelas privadas	Población estimada
1	**Selección de productos**								
1.1	**Barrio abierto**								
1.1.1	lote p/vivienda indiv.	300		822.086	m2	2.740	2.740	75,00%	10.960
1.1.3	lote p/dúplex	300		219.223	m2	731	1.462	20,00%	5.848
1.1.4	lote p/edificios en altura	De 1500 a 2500		-	m2	-	-	0,00%	0
1.1.5	lote p/edificios en altura c/locales comerciales en PB	De 1500 a 2500		54.806	m2	27	540	5,00%	2.160
1.2	**Barrrio cerrado**								
1.2.1	lote chico	600		-	m2	-	-	0,00%	0
1.2.2	lote grande	800		-	m2	-	-	0,00%	0
	Totales productos			1.096.114	m2	3.498	4.742	100,00%	18.968
2	**Indicadores Poblacionales**								
2.1	Población residente estimada (4 habitantes x unidad de vivienda)							18.968	habitantes
2.2	Superficie Total Terreno							2.040.524	m2
2.3	Superficie total loteada							1.096.114	m2
2.4	Rendimiento tierra (porcentaje de terrenos loteados sobre el terreno total)							54	%
2.5	Densidad Neta							173	hab/ha
2.6	Densidad Bruta							93	hab/ha
3	**Cómputo de cesiones para Areas Verdes y Equipamiento Público**								
3.1	Cesión para areas verdes	113.808	mínimo					234.620	m2
3.3	Cesión para equipamientos locales	75.872	mínimo					77.267	m2
4	**Cómputo de Red Vial e Infraestructuras**								
4.1	Red vial vehicular (m2 de calzadas)							159.215	m2
4.2	Red peatonal (m2 de veredas)							94.661	m2
4.3	Vereda no construida							378.646	m2
4.4	Infraestructuras (metros lineales de frentes de lotes)							44.168	ml
5	**Movimientos de Tierra**								
5.1	Perfilado y movimiento de suelos							306.079	m3
5.2	Aporte de suelo seleccionado para nivelaciones							153.039	m3



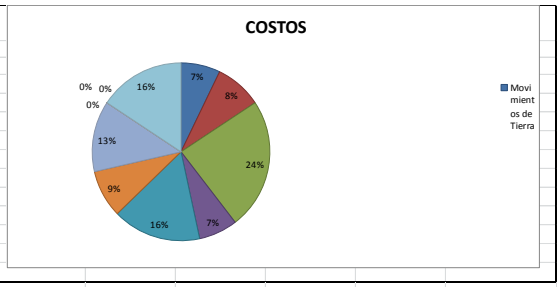






COSTOS DEL PROYECTO

Costo Total de urbanización estimado	**$ 170.547.452**	
Costo de Urbanización por m2 del Terreno	**$ 84**	m2 de terr.
Costo de Urbanización por m2 del Terreno Loteado	**$ 156**	m2 de terr. Lot.
Movimientos de Tierra	**$ 12.206.815**	7,2%
Obras de espacios verdes públicos	**$ 14.555.276**	8,5%
Red vial	**$ 40.725.541**	23,9%
Red eléctrica	**$ 12.031.432**	7,1%
Red peatonal	**$ 27.508.775**	16,1%
Sistemas de distribución de agua potable	**$ 14.768.509**	8,7%
Sistema colector cloacal	**$ 21.994.207**	12,9%
Captación, reserva y presurización de agua potable	**$ 0**	0,0%
Estación de bombeo de líquidos cloacales	**$ 0**	0,0%
Planta depuradora cloacal	**$ 0**	0,0%
Desagues pluviales superficiales y por conductos	**$ 26.756.895**	15,7%



ETAPAS DE INVERSION - VELOCIDAD DE VENTA - FLUJO DE CAJA

ETAPAS DE INVERSION

Recomendamos acompañar este cuadro con plano de etapas indicando el orden en que serán habilitados.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Compra terreno	MEDIA	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	100%
ETAPAS DEL PROYECTO: Superficie Loteada por año. CHEQUEAR que la suma de las superficie sea igual a la superficie a lotear.	CARGAR ETAPAS DE PROYECTO POR SUPERFICIE		510.130,88	510.130,88	510.130,88	510.130,88			2.040.523,50
Urbanización		0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Honorarios de Proyecto (Relacionado con Urbanización)		13%	13%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
Promoción/Comercialización (Depende de la velocidad de venta)		10%	25%	30%	15%	10%	10%	0%	100%

VELOCIDAD DE VENTA

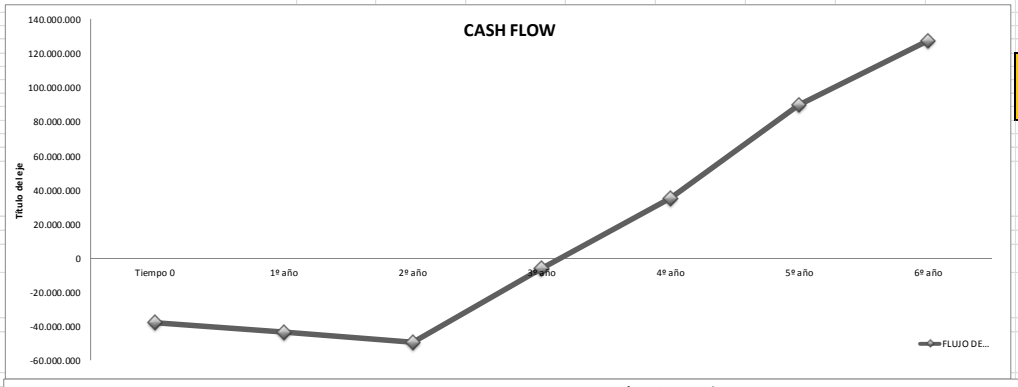
El docente indicará a los alumnos si correponde modificar los porcentajes según los premios al diseño.

		Tiempo 0	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	TOTAL
Lote p/vivienda indiv.	MEDIA	0%	15%	15%	25%	20%	15%	10%	100%
Lote p/vivienda social		3%	18%	15%	25%	20%	10%	10%	100%
Lote p/dúplex		0%	15%	15%	25%	20%	15%	10%	100%
Lote p/edificios en altura		0%	13%	15%	20%	20%	18%	15%	100%
Lote p/edificios en altura c/locales en PB		0%	13%	15%	20%	20%	18%	15%	100%
Barrio Cerrado. Lote chico		3%	18%	15%	25%	20%	10%	10%	100%
Barrio Cerrado. Lote Grande		0%	15%	15%	25%	20%	15%	10%	100%
INGRESOS VENTA LOTES		0	75.426.372	76.865.022	125.231.070	102.486.696	78.303.672	54.120.649	512.433.482
EGRESOS DEL PROYECTO		37.713.094	81.117.420	82.865.532	82.098.068	46.133.086	511.642	0	330.438.842
TOTAL EJERCICIO SIN IMPUESTOS		-37.713.094	-5.691.048	-6.000.509	43.133.002	56.353.611	77.792.030	54.120.649	181.994.640
IMPORTE A PAGAR Imp. Gcias.		0	0	0	0	15.024.589	23.337.609	16.236.195	54.598.392
TOTAL EJERCICIO NETO (INGRESOS - EGRESOS TOTALES)		-37.713.094	-5.691.048	-6.000.509	43.133.002	41.329.022	54.454.421	37.884.454	127.396.248
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		-37.713.094	-43.404.142	-49.404.651	-6.271.649	35.057.373	89.511.794	127.396.248	

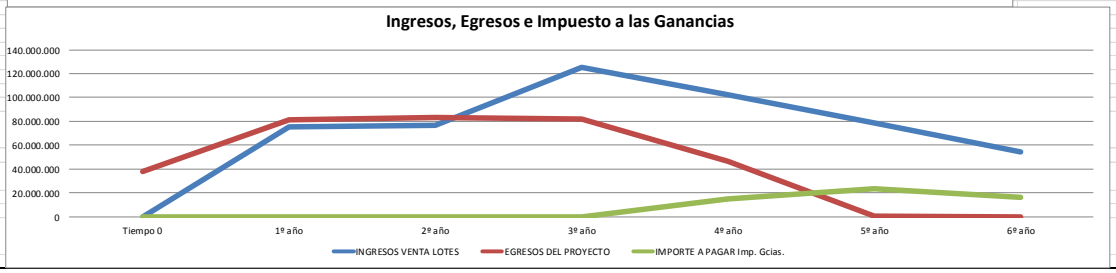
TIR Y VAN

TASA de DESCUENTO TIR	37,4%	UNA INVERSION DE RIESGO ALTO							VAN
VAN 3		-$37.713.094	-$4.143.347	-$3.180.580	$16.645.119	$11.611.583	$11.138.547	$5.641.771	$0
TIR (Tasa Interna de Retorno)								**37,35%**	**ALTA**

GRAFICOS - FLUJO DE CAJA - INGRESOS, EGRESOS E IMPUESTOS



PUNTO DE EQUILIBRIO (MESES HASTA EQUILIBRAR EL CASH FLOW) 50



Bibliografía

- Barsky Andrés. *El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires.* Área de Ecología Urbana, Instituto del Conurbano. Universidad Nacional de General Sarmiento, 2008
- Evolución urbana y arquitectónica de Corrientes. Ramón Gutiérrez, Angela Sánchez Negrette, Instituto Argentino de Investigaciones en Historia de la Arquitectura y el Urbanismo. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo, 1988.
- Siñani Soledad y Mancilla Bady. Problemática ambiental producida por las ladrilleras. Universidad Mayor de San Andrés.
- Clusa Joaquim, Mur Sara. Las Transformaciones de la Estructura Productiva de la Aglomeración y la Promoción del desarrollo Local. Banco Interamericano de Desarrollo y Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, 2006.
- Levinton Norberto, Snihur Esteban. El Porvenir de Misiones. Texto Arqto Norberto Levinton. Coordinación Editorial y asesoramiento, Arqta Liendivit Zenda. Editado por Contratiempo Ediciones. 2011. Se termino de imprimir en Akian Grafica Editora, Clay 2992, Ciudad de Buenos Aires. Tirada 10.000 ejemplares.
- Svetlitza de Nemirovsky, "Desarrollo e inmigración portuguesa en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Transformaciones y continuidades agrarias en el partido de La Matanza". Tesis doctoral. Facultad de Humanidades, Universidad de Huelva. España, 2004.
- Invariantes de la arquitectura del nordeste argentino. La ciudad y el espacio social, Corrientes y Resistencia. 04 Jornadas de Investigación 2006. Secretaria de Investigación y Posgrado Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional del Nordeste. Galdeano, enersto I/ Presman, Inés J. / Nieto, Elena / Caballero, Nicolas, E. / Bennato Anibal D. /Fossatti María E. / Melnechuc, Paula V. / Merino Mario/ Riera Miguel A.
- Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en ciudades intermedias del NEA. 04 Jornadas de Investigación 2006. Secretaria de Investigación y Posgrado Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional del Nordeste. Arq. (Mg.) Berent, Mario R., Arq. Vedoya Daniel E.
- Territorio y Territorialidades en Movimiento. Avances en la determinación de indicadores ambientales de espacios verdes públicos para la implementación de observatorios urbanos en Región Metropolitana Resistencia – Corrientes. 8ª Bienal del Coloquio de transformaciones Territoriales Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional del Nordeste. Maria Jose Roibón. Sitio web: www.unne.edu.ar
- Arq. Laura Alcalá. Un Río, dos Ciudades y un desafío territorial y urbano común. Desde el primer puente interprovincial Chaco- Corrientes, al proyecto del segundo puente ferro-automotor. Ponencia presentada en el "Taller de Debate Urbanistico: Nuestras ciudades en

foco". Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. Universidad Politécnica de Catalunya. Octubre 2001.

- Scornik Carlos Osvaldo, Caric Petrovic Juana, Godoy Susana, Borges Nogueira, Julio C., Scornik, Marina, Pérez Malena, Roibón María José, Schneider Valeria, Bassi Claudia, Murcia María Emilia, Rosa Marín Carlos. Consideraciones sobre el proceso de metropolización del Gran Corrientes – Resistencia. Texto publicado en cuaderno urbano Nº 13. Coedicion Nobuko y Editorial de la Universidad Nacional del Nordeste. Instituto de Planeamiento Urbano y Regional (IPUR) Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU) Universidad Nacional del Nordeste Argentino (UNNE). Noviembre 2012.
- Barreto Miguel Ángel. El crecimiento Urbano de las Ciudades Intermedias del N.E. Argentino en el contexto de las transformaciones Regionales. arq.unne.edu.ar/publicaciones/cuaderno_urbano/cu_3/archivos/artículos_referat.
- Serra Pilar Yolanda. SÍNTESIS DE TESIS DOCTORAL Carrera Doctorado en Geografía de la Universidad del Salvador requisito para la obtención del Grado de Doctora en Geografía. 2001.
- La actividad humana y su impacto sobre los sistemas de drenaje urbanos. Estudio de caso: Los desagües pluviales de la ciudad de Corrientes. The human activity and their impact on the urban drainage systems. Study of case: The pluvial drainages of the Corrientes city. Ing. Arce, Guillermo Antonio Docente Investigador CGA -IGUNNE Prof. Mg.
- Alberto, Jorge Alfredo
- Docente Investigador CGA –IGUNNE
- Caracterización socioeconómica de la Provincia de Corrientes: una visión integradora Lic. María José González Gervasoni2. *Universidad de la Cuenca del Plata*
- Informe de Coyuntura Económica del NEA. Análisis de la coyuntura económica de las provincias de Misiones y Corrientes Investigadores: Gerardo ALONSO SCHWARZ César BURG. Septiembre de 2006.
- CIC Comité Intergubernamental Coordinador de los países de la Cuenca del Plata- Argentina- Bolivia- Brasil- Paraguay-Uruguay.
- Constitución de la Nación Argentina (1994): Texto según la reforma de 1994. Buenos Aires: Astrea.
- Ley Orgánica de las Municipalidades. Decreto Ley de la Provincia de Buenos Aires 6769/1958.
- *Manual Vulnerabilidad y Adaptación al Cambio Climático para la Gestión y Planificación Local*. Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación (2011) Programa de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos en Municipios Turísticos. Extraído el 25 de Julio de 2011 desde http://www.ambiente.gov.ar/default.asp?idseccion=252.
- Atlas de la Basura - http://ceamse.gov.ar/atlas-de-la-basura/

- **Instituto Nacional de Estadística y Censos. Censo Nacional de Población 2010**. Sitio web:http://www.censo2010.indec.gov.ar/index_cuadros.asp
- **Instituto Nacional de Estadística y Censos. Censo Nacional de Población 2001.**
    - Sitio web: http://www.indec.gov.ar/webcenso/index.asp
- **Dirección Provincial de Estadística y Censos de la Provincia de Corrientes.**
- Plan Estratégico Territorial 2011.
- Municipalidad de Corrientes. Sitio web: www.ciudaddecorrientes.gov.ar
- Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional del Nordeste (UNNE). Sitio Web: www.unne.edu.ar/
- www.cuencadelplata-granchaco.org
- Obras de Infraestructura de uso común para el Parque Industrial/ Tecnológico de la ciudad de Corrientes. Análisis Ambiental. Proyecto FOCEM. Fondo para la convergencia estructural del Mercosur. Municipalidad de la ciudad de Corrientes
- Ing. Qca. Hilda Ester Páez. Estudio de Impacto Ambiental. Parque Industrial y Tecnológico Santa Catalina, Corrientes. Municipalidad de la ciudad de Corrientes.
- Presentación Santa Catalina. Power point. Municipalidad de Corrientes.
- Recomendaciones sugeridas para evaluación ambiental. Area de expansión al sur de la ciudad de Corrientes. Municipalidad de Corrientes.
- Geo- Referenciación de los niveles socioeconómicos de la ciudad de Corrientes. Facultad de Ciencias Económicas, Facultad de Humanidades, Asociación de la Producción, Industria y Comercio de Corrientes. Municipalidad de Corrientes.
- Proyecto: Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental- y desarrollo de proyectos territoriales sectoriales. Municipalidad de la Ciudad de Corrientes
- Subsecretaria de Tierra y Habitat- SPOySP- Municipalidad de la Ciudad de Corrientes
- Obras de Infraestructura de uso común para el Parque Industrial/ Tecnológico de la ciudad de Corrientes. Análisis Ambiental. Análisis legal FOCEM. Fondo para la convergencia estructural del Mercosur. Municipalidad de la ciudad de Corrientes – Proyecto FOCEM
- Sitio web: www.cuencadelplata-granchaco.org

- CIC. Comité Intergubernamental coordinador de los países de la cuenca del Plata- Argentina, Bolivia, Brasil, Paraguay, Uruguay.
- Sitio web de la Municipalidad de Corrientes. www.ciudaddecorrientes.gov.ar
    - Sección: características de la ciudad.
- Sitio web de la Municipalidad de Corrintes: www.corrienteshoy.com- Sección Noticias:11 de marzo del 2013- Semana del 11 de marzo al 15 de marzo de 2013. Semana del 11 de marzo al 15 de marzo de 2013.- Semana del 11 de marzo al 15 de marzo de 2013.- Semana del 11 de marzo al 15 de marzo de 2013- Semana del 24 de febrero al 2 de marzo.
- Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional del Nordeste (UNNE). Sitio web:www.unne.edu.ar/
- **Instituto Nacional de Estadística y Censos. Censo Nacional de Población** INDEC, Encuesta Permanentes de Hogares EPH procesado con Redatam (2do. Trimestre 2012)
- Concejo Federal de Viviendas
- Vialidad Nacional. Sitio web:www.vialidad.gov.ar
- Sitio web: ICAA- www.icaa.gov.ar
- Secretaria de ambiente y desarrollo sustentable de la nación. Sitio web:www.ambiente.gov.ar
- Dirección de Transporte Fluvial y Puertos Sección Parques Industriales. Sitio Web:www.industria.gob.ar
- *Geo-referenciación de los niveles socioeconómicos de la ciudad de Corrientes* Facultad de Ciencias Económicas Facultad de Humanidades Asociación de la Producción, Industria y Comercio de Corrientes Proyecto de Investigación PI 09/07 - UNNE
- Características geomorfológicas e hidrogràficas de la provincia de Corrientes y su incidencia en asentamientos humanos
- Observatorio de Comercio y Servicios Abril de 2012 Informe Económico: Provincia de Corrientes Camara argentina de Comercio.
- **Instituto Nacional de Estadística y Censos. Censo Nacional de Población** Proyecciones provinciales de población por sexo y grupos de edad 2001-2015. INDE