



1

# PROGRAMA INTEGRAL DE HABITAT

## MUNICIPALIDAD DE FEDERACION

### ENTRE RIOS

#### **a. RESUMEN:**

La ciudad de Federación, se ubica al noreste de la provincia de Entre Ríos, gracias a sus atractivos naturales, sus parques Termal y Acuático y una enorme oferta turística, se ubica como una de las ciudades turísticas más importantes del país.

En Federación como en muchas otras ciudades de la Argentina como así también de Latinoamérica, existe una gran parte de la población con dificultades para acceder a la vivienda propia, las mecánicas del mercado inmobiliario y las dificultades para el acceso a créditos hipotecarios han hecho que esta situación se vea agravada en las últimas décadas.

En este aspecto es el estado municipal quien debe apuntalar el derecho a la vivienda generando suelo urbanizable, genuino y gestionando viviendas.



Federación es un municipio de 25.000 habitantes en la cual se encuentran aproximadamente 2512 familias que cuentan con vivienda propia y aproximadamente existen unos 168 emprendimientos turísticos/hoteleros homologados, estimándose que hay alrededor de un 30% más que no están registrados.

El municipio actualmente cuenta con un registro de 1600 familias inscriptas para acceder a vivienda y se estima que unas 400 más aun no se han inscripto. Estas cifras demuestran un gran déficit en materia de vivienda que a partir de la especialización de la producción turística en la ciudad se ha ido agravando con el correr de los años.



- UBICACIÓN DE LA CIUDAD DE FEDERACION A ORILLAS DEL LAGO DE SALTO GRANDE.

El relevamiento y análisis de estos datos y la labor social llevada adelante por el municipio llevo a buscar los instrumentos y mecanismo de gestión que le permitieran al estado municipal intervenir en el mejoramiento sistemático del hábitat.



Así, a través de gestiones con privados, con el estado provincial y nacional, se llevó adelante un proyecto integral que involucra no solo generar suelo urbanizable sino generar oferta específica de tierras para viviendas en condiciones accesibles, ofreciendo financiamiento no especulativo actuando con Capacidad de gestión local, el estado debe actuar donde no lo hace el mercado.

De este modo se trabajó articuladamente en la creación del Banco de Tierras Municipal, la creación del Instituto de Viviendas y Tierras Autárquico Municipal el cual tiene como función generar políticas tendientes a la resolución de la problemática habitacional, para que puedan acceder a su vivienda única los vecinos de la ciudad de Federación, se trabajó también a través de un proceso que involucro a los colegios profesionales de la construcción y a entidades intermedias de la ciudad, en la modificación del Código de Planeamiento Urbano a través de una comisión interdisciplinaria que trabajo durante casi un año en conjunto con el concejo deliberante de la ciudad y el área técnica de la municipalidad.

El mercado ha convertido la "vivienda propia" en un sueño – El estado debe transformarlo en un derecho. Con este proyecto integral la municipalidad de Federación está dando una respuesta concreta generando lotes con servicios, accesibles y así atender a la demanda de viviendas de calidad. Con gestión propia, financiamiento propio y con la capacidad de atender a un amplio sector de la sociedad que el mercado no abarca.

## **b. CONTEXTO EN EL QUE SE IMPLEMENTO EL PROYECTO.**

La problemática habitacional actualmente se encuentra en una situación crítica, la demanda cada vez mayor de familias que no pueden acceder a una vivienda y teniendo en cuenta la dificultad para llegar a la misma por parte de las familias



de ingresos medios que no son beneficiados con viviendas sociales pero que a su vez no logran reunir los requisitos para el mercado inmobiliario/hipotecario que son cada vez más ajenos a la realidad de los trabajadores argentinos, hacen imprescindible que los gobiernos locales actúen e intervengan generando herramientas que ayuden a resolver esta problemática.

Esta situación de demanda habitacional se agrava a partir de las sucesivas crisis de las últimas décadas, volviéndose dramática la reducción de los ingresos en los estratos medios de nuestra población. A su vez esta franja de la población no puede resolver su problema habitacional debido al incremento sostenido en los precios de los insumos para la construcción.

Esta situación se agrava según los indicadores la Cámara Inmobiliaria Argentina (C.I.A.), en el cual a partir de la mayor demanda de la clase media insatisfecha, los precios de los alquileres aumentaron notoriamente y se duplicó el valor en los últimos tres años.

También remiten al déficit habitacional los altos costos de los alquileres, ya que la distorsión entre el tipo de oferta y la demanda existente empuja los precios de los mismos hacia arriba, así como las construcciones precarias, las irregularidades en el dominio de la tierra y, aunque marginalmente, ciertos casos de toma ilegal de inmuebles.

Debemos tener en cuenta que la condición de ciudad turística de Federación implica que muchas inversiones privadas vayan directamente hacia el sector turístico/hotelero lo que implica que el déficit relativo a la vivienda se vea aun agravado por este motivo.



Otro de los agravantes es que los mayores desarrolladores del mercado inmobiliario y de la construcción actualmente solo construyen para los sectores que no necesitan ningún tipo de financiamiento, haciendo que la oferta se oriente casi exclusivamente hacia las viviendas de estándar elevado para las clases media, alta.

#### **d. DESCRIPCION DEL PROYECTO:**

La Municipalidad de Federación está dando una respuesta concreta, eficaz, directa al problema de la vivienda a través de la generación de un proyecto integral que involucra el trabajo profundo y sistemático de las áreas municipales para desarrollar las herramientas necesarias para llevar adelante esta tarea.-

Desde el inicio de la actual gestión del Intendente Ricardo Bravo, el equipo técnico municipal venía elaborando un proyecto que le permitiera al municipio brindar una respuesta efectiva a la falta de oferta de viviendas para los trabajadores de esta ciudad, de este modo se desarrolló un proyecto que involucra varias aristas:

SOCIAL / TECNICA / ECONOMICA / JURIDICA

De este modo se articuló el desarrollo de, por un lado del Banco de Tierras Municipal, que le permitiera al municipio contar con suelo urbanizable genuino para el desarrollo de viviendas, este banco se articuló inicialmente a través de un convenio publico/privado.

Se creó el Instituto de Viviendas y Tierras Autárquico Municipal (I.V.y.T.A.M.) que funcionara como ente autárquico de la administración municipal para la gestión y desarrollo de políticas tendientes a resolver el problema de viviendas en la ciudad, atendiendo directamente a las necesidades de las familias de Federación.



Se modificó y actualizó el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad, que estaba en vigencia desde el año 2003, este nuevo código permite generar nuevo suelo urbanizable y a su vez, incorpora instrumentos de gestión como los Convenios Urbanísticos que le permitirán al municipio generar recursos económicos para el banco de tierras.

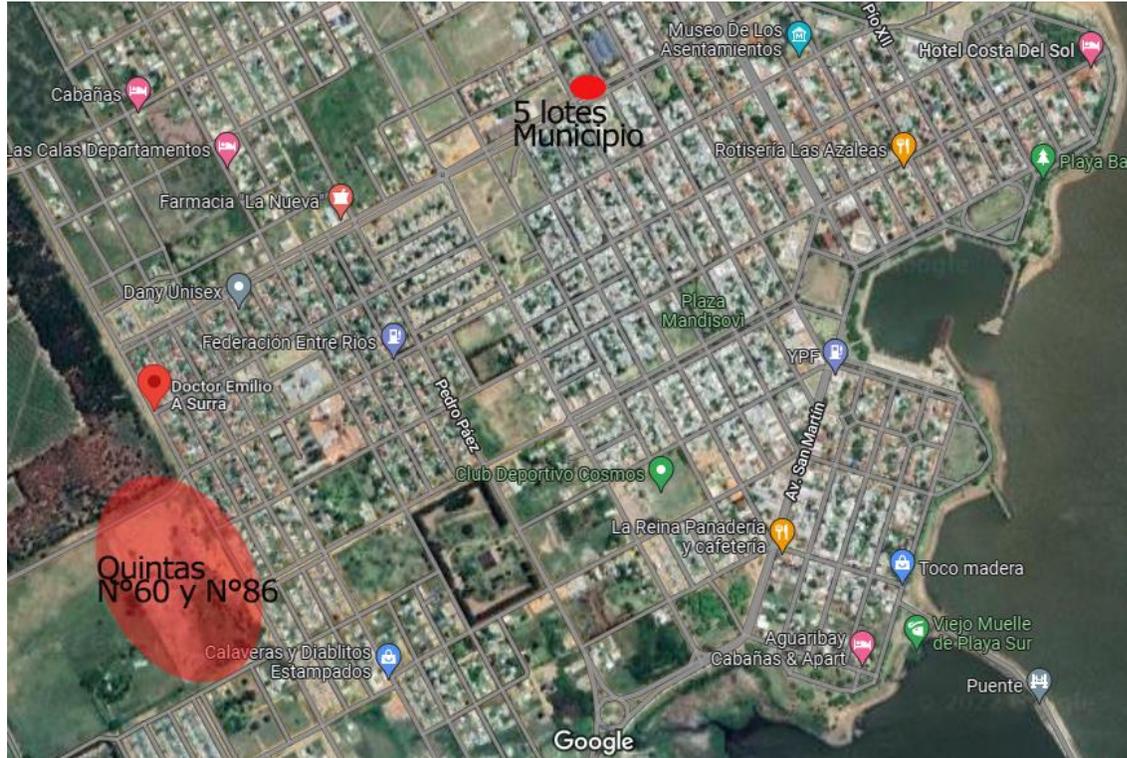
El primer paso para dar inicio a este proyecto fue poner en marcha **El banco de Tierras Municipal Ordenanza N°2217**, desde mucho antes de asumir como gestión municipal en diciembre de 2019, la actual gestión ya venía trabajando en la concreción de proyectos y mecanismos para el fortalecimiento social y económico de la ciudad, entre ellos el banco tierras como una de las principales aristas en el apuntalamiento del desarrollo local, pero ¿de qué hablamos cuando hablamos de desarrollo? – desarrollo económico, desarrollo urbano, desarrollo social, justamente un desarrollo que conlleve todas estas cuestiones y que involucre a los ciudadanos a participar en este proceso, de este modo se comenzó trabajar en un convenio público/privado que permitiera concretar el primer paso para llevar adelante el proyecto.



**Municipalidad de Federación**  
**DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL**  
*Av. San Martín y Las Hortensias*



7



- SECTORES QUE INVOLUCRA EL CONVENIO PUBLICO / PRIVADO PARA LA CREACION DEL BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL.

Lamentablemente como es de público conocimiento el advenimiento de la pandemia producida por el COVID-19 hizo que muchas cuestiones, económicas y técnicas entre ellas se vieran frenadas por esta razón, pero aun así la gestión municipal siguió desarrollando el proyecto para que la puesta en acción de este banco de tierras no se viera detenida, en Septiembre de 2020 se comienza la gestión para la formalización del convenio público/privado que permitía la creación del banco a través de un canje o permuta de suelo ocioso municipal, básicamente 5 lotes con un total de 1530.01m<sup>2</sup> valuados en \$11.400.000.- a cambio de 2 quintas la N°60 de 30.130m<sup>2</sup> y la N°86 de 30.000m<sup>2</sup> valuadas ambas en un total de \$14.400.000.-



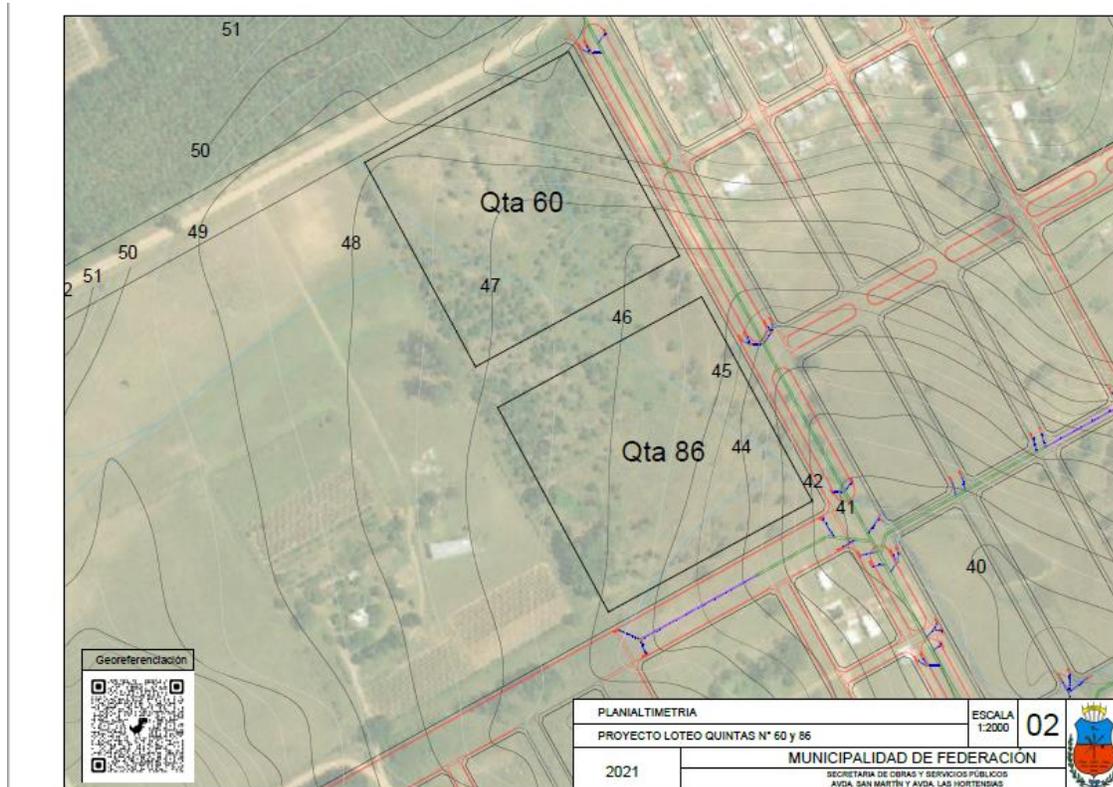
**Municipalidad de Federación**  
**DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL**  
*Av. San Martín y Las Hortensias*



8



-LOS LOTES 01/02/03/04/05 DE LA MANZANA 1728 REPRESENTAN PARTE DEL CONVENCIO PUBLICO / PRIVADO PARA LA CREACION DEL BANCO DE TIERRAS



-IMAGEN AEREA DE LAS 2 QUINTAS QUE REPRESENTAN MAS DE 60.000m<sup>2</sup> PARA EL BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL.



Estas dos nuevas quintas adquiridas para el banco, representan más 180 lotes con servicios, lo que significa el inicio de una transformación real en materia de vivienda para la ciudad.

Esto a su vez se articuló con la venta de otros lotes afectados a una ordenanza anterior que le permitiría a la municipalidad el desarrollo urbano de ese sector central de la ciudad y a su vez adquirir fondos por \$190.000.000 para cancelar obligaciones pendientes y comenzar la construcción de las primeras 40 viviendas dentro del banco de tierras municipal.-

Una vez concretado el proyecto del banco de tierras se avanzó en la conformación **del Instituto de Viviendas y Tierras Autárquico Municipal (I.V.y.T.A.M.) Ordenanza N°2.310** una de las aristas fundamentales de este proyecto es la creación de un ente autárquico capaz de gestionar la construcción de viviendas, barrios y/o loteos brindado mayor accesibilidad a las familias de Federación.





El I.V.y.T.A.M. Guiará su accionar en base a las pautas y objetivos de su creación, siendo sus principales funciones:

Ejecutar las políticas habitacionales conforme a los planes que en su defecto se diseñen; Proyectar, dirigir y poner en funcionamiento los distintos planes de vivienda determinando su modalidad.

Realizar, estudios y relevamientos periódicos a fin de mantener un análisis actualizado de la problemática habitacional existente en nuestra ciudad y sus características.

Administrar los fondos recibidos de sus adherentes, entiéndase por tal a los organismos provinciales o nacionales y las demás entidades públicas o privadas que destinen fondos a la construcción de viviendas y a todas las demás obras y/o adquisiciones que sean necesarias para alcanzar los objetivos del Instituto. Disponiendo de los mismos conforme a las normas de contabilidad para municipios y entes autárquicos, y procedimientos de contrataciones vigentes y/o las que replacen las mismas.

Aprobar las solicitudes de inscripción, en función de los distintos planes pudiendo rechazar las mismas por razones fundadas.

Establecer el aporte mensual mínimo y obligatorio, sus modalidades y vencimientos conforme a lo que se establezca para cada Plan de Vivienda.

Definir el procedimiento a seguir en caso de mora y establecer la modalidad de los planes de pago a otorgar a los adherentes en este supuesto.

Exigir a los adherentes las garantías necesarias y suficientes para garantía del instituto.

Autorizar las planillas de cómputos y presupuesto de las viviendas, sus ampliaciones y todas las demás obras y/o adquisiciones.

Aprobar las modificaciones a los proyectos originales de la obra, cuando sea necesario para llevar adelante el plan de vivienda determinado.

Autorizar y/o disponer el cronograma de avance de las obras de conformidad a cada programa y al cumplimiento de pautas de integración de los aportes por parte de los adherentes.



Estudiar y determinar las prioridades de adjudicación de viviendas, en consideración al objetivo primordial del instituto, y a la política de adjudicación que defina el mismo.

Celebrar y firmar contratos con terceros, y con adherentes relacionados con los objetivos del Instituto. Fiscalizar el cumplimiento de los contratos de construcción o de cualquier otro tipo, y supervisar la ejecución de trabajos encomendados a terceros.

Efectuar las contrataciones necesarias para el asesoramiento técnico con personas físicas, jurídicas, organizaciones privadas y públicas, y en especial con entes, organismos no gubernamentales, o universitarios especializados.

Adquirir inmuebles del dominio privado para el cumplimiento de sus fines, o incorporarlos a su patrimonio, de conformidad a los procedimientos establecidos por la normativa vigente y/o la que se dicte oportunamente.

Escriturar, transferir, permutar, otorgar y recibir en comodato, efectuar cobros y en general realizar todas las acciones legales y contables que aseguren el correcto cumplimiento de su misión, acorde a esta ordenanza y a las leyes, decretos y reglamentaciones en vigor. Debiendo tomar conocimiento e intervención el Honorable Concejo Deliberante en los casos estipulados por la normativa vigente y/o la que se dictase oportunamente.

Solicitar y comprometer empréstitos públicos o privados destinados al cumplimiento de sus fines, cumpliendo los requisitos legales y previa autorización del Honorable Concejo Deliberante.

Peticionar al Honorable Concejo Deliberante, por intermedio del Departamento Ejecutivo Municipal, la solicitud de declaración de utilidad pública.

Aceptar donaciones de inmuebles, dinero, y todo otro bien proveniente de organismos, instituciones privadas o donantes particulares, respetando los procedimientos establecidos al efecto, debidamente autorizado por el Honorable Concejo Deliberante.



Gestionar la incorporación a su patrimonio de toda tierra sin afectación, al uso para vivienda.

Adquirir toda clase de bienes que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del instituto, conforme los procedimientos establecidos por la normativa vigente.

Nombrar apoderados judiciales y los representantes o gestores necesarios, otorgando los poderes generales o especiales que fueren menester, y revocar los mandatos.

Reglamentar las transferencias y adjudicaciones de planes de los adherentes.

Gestionar programas ante organismos provinciales, nacionales e internacionales que permitan obtener financiación legítima para la implementación de políticas de suelo y vivienda.

Adquirir los terrenos necesarios para el cumplimiento de sus fines específicos. Asimismo utilizara los inmuebles municipales que le sean trasferidos por ordenanza.

Transferir bienes muebles e inmuebles a título oneroso o constituir sobre ellos derechos reales; asimismo, permutar tierras o inmuebles con otros organismos públicos o privados previa autorización del Honorable Concejo Deliberante.

Estructurar y participar de fideicomisos, cuyo objetivo sea el financiamiento de planes de vivienda sociales, previa autorización del Honorable Concejo Deliberante.

Promover y continuar Programas de Regularización Dominial y otros creados para el cumplimiento de sus objetivos.

Otras que surjan de sus necesidades de funcionamiento, de acuerdo a las reglamentaciones que se dicten en consecuencia.

Cumplir y hacer cumplir esta ordenanza, sus modificatorias, reglamentos y las resoluciones que se dicten.

Mantener actualizado el Registro Único Publico y Permanente de Aspirantes a Viviendas (Ord. 1442 y Modificatorias).



---

Mantener actualizado el Registro de tierras municipales y el Banco de Tierras.

Finalmente se avanzó en la actualización del **Código de Planeamiento Urbano para la Ciudad de Federación Ordenanza N°2.358**: la actualización del Código implicaba no solo la actualización de la normativa vigente, sino además la incorporación de nuevas herramientas y mecanismos de gestión para el desarrollo urbano, que le permitan a la ciudad afrontar los desafíos actuales con herramientas concretas.

El proceso productivo llevado a cabo en los últimos 25 años ha transformado a la ciudad en uno de los centros turísticos más importantes del país, han dado paso a un crecimiento de la planta urbana que no tenía precedentes. Debido a esto se ha dado una expansión de la planta urbana en varios sectores de la ciudad así como la falta de regulación en cuestiones ambientales o de protección histórica sobre el casco del traslado original.

Las normas urbanísticas aplicadas no han podido corregir estos problemas. Por el contrario, el desarrollo de un "urbanismo de excepción" ha profundizado estas situaciones de conflicto en la que predomina la "ciudad tendencial" por sobre la "ciudad deseada".



-ZONIFICACION A PARTIR DEL NUEVO CODIGO DE PLANEAMIENTO DE LA CIUDAD DE FEDERACION.

La nueva normativa debe orientar una transformación urbana que apunte a la inclusión y al mejoramiento sistemático de nuestra ciudad, interpretando la dinámica de transformación y los procesos que conlleva, pero entendiendo que debemos guiar la planificación con planteos posibilistas, atendiendo al cuidado de nuestros recursos naturales y a nuestra capacidad de brindar servicios como ciudad.

Una de las cuestiones más importantes es la definición del modo de crecimiento de la ciudad y los modos de ocupación del suelo, entendiéndolo como recurso urbano, productivo y ambiental. La estrategia se plantea desde un posicionamiento que atiende la problemática de la sostenibilidad, la cual se asocia a modelos de ciudad compacta con límites urbanos definidos, en



---

contraposición a modelos dispersos que tienden a expandirse de manera acrítica y no planificada.

Aspectos conceptuales que pueden utilizarse para enmarcar y entender el proceso de transformación de la ciudad a través de la especialización turística de los últimos años. En efecto, la configuración de un lugar como destino turístico conlleva un conjunto de transformaciones territoriales que se operan al interior del lugar y que se estructuran en torno a la valorización de esta especificidad y su adecuación para el consumo turístico; junto a un acondicionamiento funcional a partir de equipamiento y servicios turísticos/recreativos que posibiliten la permanencia y estadía del visitante en el lugar.

En la planta urbana, podemos identificar sectores que han tenido mayor crecimiento demográfico y edilicio en los últimos años, teniendo en cuenta, prestación de servicios, movilidad, infraestructura, etc. En este sentido la normativa debe actuar orientando el desarrollo y ordenamiento de estos sectores cualificando la configuración del tejido urbano a través de los instrumentos necesarios para el desarrollo de la ciudad en dichos sectores.



## **e. RESULTADOS ALCANZADOS HASTA EL MOMENTO**



-DISEÑO DE LA NUEVA TIPOLOGIA EN DUPLEX PARA EL IVyTAM.

Este proceso además contiene el desarrollo de proyectos para construcción de viviendas, ampliación de viviendas, mejoramiento de infraestructuras e instalaciones, adquisición de terrenos y convenios para urbanización y desarrollo de complejos de viviendas.-

El equipo técnico municipal desarrollo varios prototipos de viviendas que pueden ser ejecutados para la ciudad, se ha destacado la tipología en dúplex que además de ser una vivienda amplia y cómoda que se puede desarrollar en sectores compactos pero que a su vez tiene capacidad incremental. En este

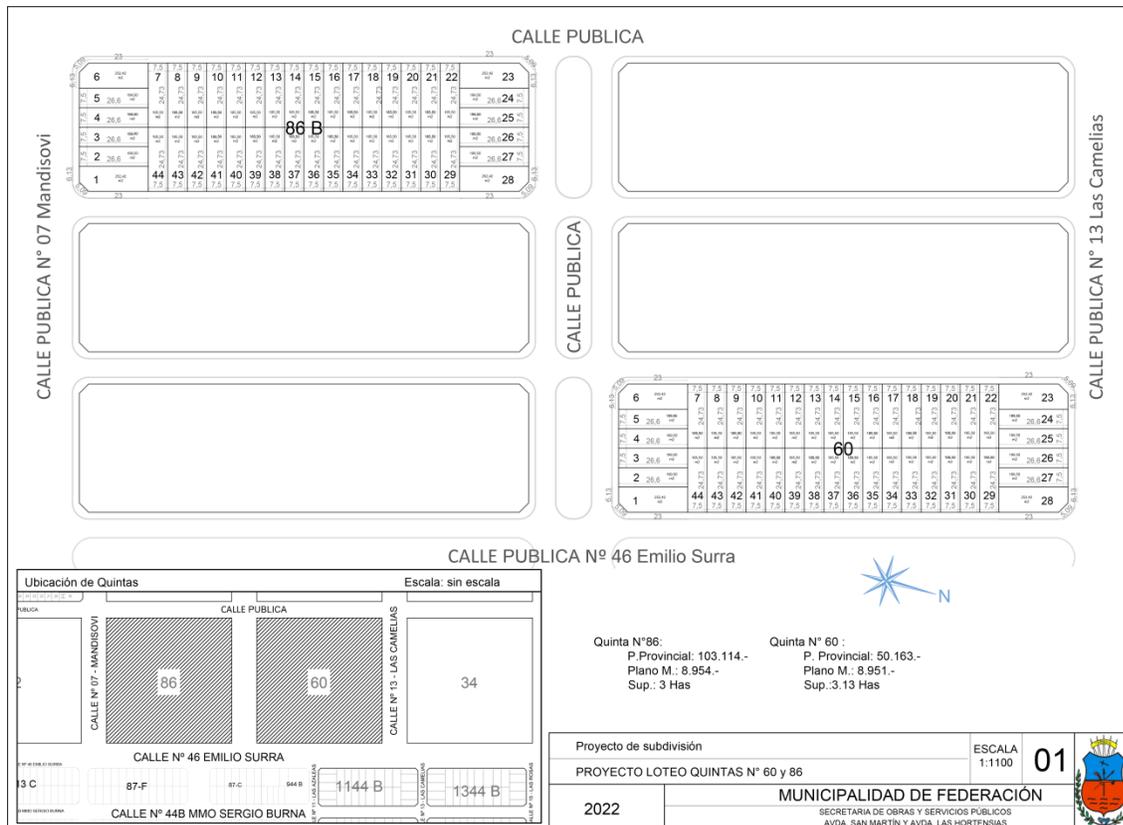


**Municipalidad de Federación**  
**DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL**  
*Av. San Martín y Las Hortensias*



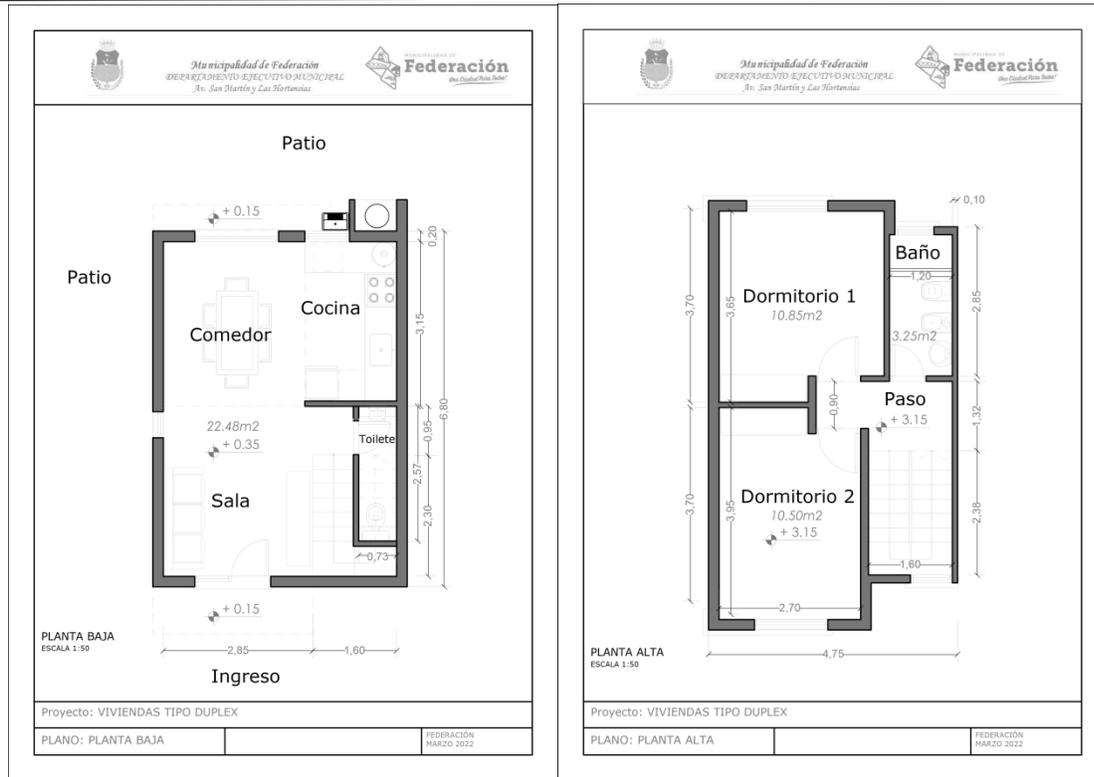
17

sentido, se licito en el mes de Agosto de 2022 la construcción de las primeras 88 viviendas de esta tipología, obra que ya se encuentra próxima a iniciarse dentro del banco de tierras, proyecto que fue gestionado a través del Plan Nacional Casa Propia CONSTRUIR FUTURO.-



-LOTEO PROPUESTO PARA LLEVAR ADELANTE LA LICITACION DE LAS PRIMERAS 88 VIVIENDAS DEL BANCO DE TIERRAS.

Con el desarrollo de estos instrumentos, el municipio prevé que en los próximos años será capaz de desarrollar de manera independiente al menos la realización de 30 viviendas completamente nuevas anualmente, y que así mismo podrá brindar asistencia de mejoramiento y ampliación a aproximadamente 50 familias más al año.-



- PLANOS DE PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA DEL PROTOTIPO DE VIVIENDA A EJECUTAR.



-DISEÑO DE LA NUEVA TIPOLOGIA EN DUPLEX PARA EL IVYTAM.



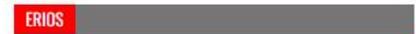
## Federación: Dos oferentes para construir las 88 viviendas dúplex

jose luis agosto 05, 2022 0



A las 8 horas de este viernes 5 de agosto, en el Salón de Los Escudos, se procedió a la apertura de sobres correspondientes a la Licitación 09/22, 88 viviendas dúplex, programa Casa Propia – Construir Futuro, con un presupuesto oficial de \$560.035.179,79.

Según lo informado a 7Paginas, se presentaron dos oferentes, empresas TRAZA S.A. Construcciones de Concepción del Uruguay y Duval Burna Ingeniería, de nuestra ciudad; Presentando como ofertas económicas: TRAZA S.A.:\$ 669.383.302,88 y Duval Burna Ingeniería: \$593.206.825,37.-



-ANUNCIO DE LA APERTURA DE SOBRES PARA LA OBRA DE LAS PRIMERAS 88 VIVIENDAS

## **f. CONSIDERACION PARA LA REPLICABILIDAD DE ESTE PROYECTO.**

La administración local está frente a nuevos conflictos sobre los cuales debe ofrecer nuevas respuestas. Por un lado debe atender a la demanda de subsistencia de los sectores que van siendo marginados por el sistema económico-social vigente y, por el otro, debe definir políticas urbanas que permitan orientar la organización y construcción de la ciudad frente a la aparición de nuevos conflictos.

El actual proceso de globalización ha instaurado numerosas paradojas, entre ellas: "Países abiertos, ciudades cerradas". Al mismo tiempo en que las economías se tornan cada vez más integradas, que las autonomías nacionales



se van desdibujando y que las pautas culturales se universalizan, en las ciudades se expresa la otra cara del fenómeno.

Los gobiernos locales tienen que dar respuesta a los procesos de desintegración social y disminuir la brecha entre los incluidos y los excluidos.

Para responder a estos retos se requiere más autonomía, un marco legal más favorable, tener más competencias, más recursos, impulsar los procesos de gestión de recursos desde el Estado Nacional, desde las provincias hacia los municipios.

Para crear las condiciones políticas para dar respuesta a los retos lo más importante es definir los proyectos que se adapten a las necesidades locales:

- Que movilice a todos los actores públicos y privados y que se concrete en actuaciones.
- Que parta de un diagnóstico de los objetivos compartidos.
- Que sea un proceso de movilización social.

El gobierno debe concebirse no como un simple gestor, sino como promotor del desarrollo, debe ser un partícipe necesario en las cuestiones económicas de la ciudad. Gestionando con:

**Proximidad** – gestionando y actuando en todos los casos necesarios sin necesidad de intervención de ámbitos superiores del estado desde el punto de vista territorial.

**Capacidad** – actuando en todos los procesos que la capacidad de gobierno permite actuar sin necesidad de intervención de otros estratos del estado.

**Diversidad** – gestionando y auto-gestionando en todos aquellos casos en que legítimamente puede actuar sin necesidad de intervención de otros estratos del estado y entendiendo que cada ciudad tendrá una complejidad diferente.-



## **g. ORDENANZAS Y ANEXOS QUE COMPONEN EL PROYECTO**

**Ordenanza N°2310** – Creación IVyTAM

**Ordenanza N°2358** – Nuevo Código de Planeamiento Urbano

**Link de descarga Código más Anexos:**

[https://drive.google.com/drive/folders/1I5aD6IXR5deiRYnmL0K5I\\_VHfe\\_fitQo](https://drive.google.com/drive/folders/1I5aD6IXR5deiRYnmL0K5I_VHfe_fitQo)

**Ordenanza N°2217** – Creación Banco de Tierras Municipal

**Proyecto de Ordenanza según Pedido Ejecutivo N°388 – Septiembre 2020**

**Ordenanza N° 1442 y Modificatorias** - Registro Único Público y Permanente de Aspirantes a Viviendas

**Ordenanza N°2259** – Convocatoria a Comisión para la Actualización y Redacción de las Normas Urbanísticas para la Ciudad de Federación.

## **h. Responsable de la postulación:**

Arquitecto Matías Sebastián Yrigoy  
Mat. CAPER 12.632

Domicilio: Las Hortensias N°244 – Federación, Entre Ríos  
CP 3206

Email: [matiasyrigoy@gmail.com](mailto:matiasyrigoy@gmail.com)

Teléfono: 03456 -15453671







República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
Las Malvinas son argentinas

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 23 pagina/s.