
Carteras de tierras departamentales

&

Fondo de Gestión Territorial



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

G/01

Guías de Ordenamiento Territorial

Carteras de tierras departamentales
&
Fondo de Gestión Territorial



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

Guías de Ordenamiento Territorial

**MINISTERIO DE VIVIENDA,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE**

Eneida De León

MINISTRA

Jorege Rucks

SUBSECRETARIO

José Freitas

DIRECTOR NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EQUIPO DE REDACCIÓN

Verónica Pastore

Karen Tierney

Stella Zuccolini

Rodrigo Pèrez

Matilde de los Santos

Rodrigo Garcia

José Pedro Aranco

Victoria Steglich

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

Marisella Cristiani

Andrés Pampillón

Ana Surroca

Andrés Ferrara

Primer tomo de la nueva colección Guías de Ordenamiento Territorial
Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente

© 2019

Índice

PRÓLOGO	6
PRESENTACIÓN	8
INTRODUCCIÓN	10
1. CARTERAS DE TIERRAS DEPARTAMENTALES	16
<i>Guía para su formulación y fortalecimiento</i>	
1. A. Concepto	
1. B. Creación	
1. C. Finalidad	
1. D. Propuesta para el funcionamiento de las Carteras de Tierras Departamentales	
DETECCIÓN DE INMUEBLES	21
DERECHO DE PREFERENCIA	22
ANÁLISIS DE APTITUD	23
FORMAS Y CRITERIOS DE ADQUISICIÓN	28
FORMAS DE FINANCIAMIENTO DE LAS ADQUISICIONES	32
FORMAS Y CRITERIOS DE USO Y ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES	33
SEGUIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS	37
SEGUIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES AÚN NO ADJUDICADOS	39
2. FONDO DE GESTIÓN TERRITORIAL	40
2. B. Creación	
2. C. Finalidad	
2. D. Recursos del Fondo	
2. E. Asignación del Fondo	
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	44
GLOSARIO DE SIGLAS	45
ANEXO I	46
FICHA DE INVENTARIO PARA CARTERA DE TIERRAS	49

Prólogo

En junio de 2018, se cumplieron 10 años de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Por este motivo, el Mvotma realizó durante ese año una recorrida por los 19 departamentos con el objetivo reflexionar en conjunto sobre los avances de la planificación territorial y articular las agendas hacia las acciones futuras.

De esta recorrida se identificaron ejes prioritarios, que se presentaban como desafíos en los que hay acuerdo y que es necesario avanzar. Uno de estos señalaba la necesaria implementación de las herramientas de gestión disponibles en la LOT y DS.

Esta guía avanza sobre ese objetivo, buscando activar las capacidades de acción de los gobiernos departamentales y desarrollar las competencias que la Ley les atribuye.

La conformación de las carteras de tierra y el EGT son claves para acceso al suelo urbano, para lograr la construcción de ciudades más integradas y equitativas, para afianzar la producción de soluciones habitacionales de promoción pública o en acuerdo con diversos promotores, para el desarrollo de obras de infraestructura y espacio público, los que constituyen uno de los motores del desarrollo urbano.

La problemática de la vivienda y el hábitat no está resuelta y nos desafía, demandará, no sólo presupuesto, sino también acciones renovadoras, nuevas capacidades institucionales, carteras de suelos dinámicas y coordinación multinivel. Esta tarea nos exige, además del compromiso político e institucional, recorrer el camino de la elaboración normativa,

la implementación de las herramientas de gestión, la construcción de los procesos y la formulación de procedimientos para coordinación interinstitucional.

Avanzar sobre su concreción es dar continuidad al proceso de implementación de la Nueva Agenda Urbana definida por las Naciones Unidas en la Conferencia Mundial sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) realizada en Quito en 2016, así como también dar soporte a los futuros planes y políticas de vivienda.

Las carteras de tierra son una herramienta necesaria para articular las definiciones de la planificación y la gestión del suelo con los programas de vivienda, solo así podremos promover un cambio real con mejores y mayores resultados cualitativos y cuantitativos de las políticas de vivienda y desarrollo territorial. Así lo expresa la Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano aprobada en diciembre de 2018.

Presentación

En un contexto en el que el mercado inmobiliario se rige principalmente a través de las leyes de oferta y demanda, con intervención mayoritaria del sector privado, el Estado, por medio de sus diferentes administraciones, necesita desempeñar un papel activo y protagónico para participar e incidir en la competencia frente a los agentes de dicho sector, mediante la adquisición y el uso de suelo, y de esa forma poder obtener los recursos que le permitan cumplir los objetivos de sus políticas públicas territoriales.

La Cartera de Tierras es clave para alcanzar este propósito, ya que es una herramienta de ordenamiento territorial fundamental con la que cuentan las intendencias para la implementación de políticas urbano-habitacionales, permitiendo acceder a inmuebles en forma oportuna para destinarlos a fines de interés público.

Por otro lado, el Fondo de Gestión Territorial (FGT) es importante para el cumplimiento de los principios rectores del ordenamiento territorial establecidos en el artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS). Su implementación es fundamental también para la conformación de la Cartera de Tierras Departamental, ya que posibilita la disposición de fondos para la adquisición de inmuebles.

El desafío es generar el funcionamiento sostenible y coordinado de ambas herramientas, con un flujo constante y continuo de ingresos y egresos de tierras y de fondos, de manera que las carteras cuenten permanentemente con disponibilidad de inmuebles y con recursos financieros suficientes que permitan a la vez realizar un uso racional y coherente de los predios, y encontrar la regularidad y consistencia necesarias para poder ser llevadas adelante con eficiencia.

Introducción

En atención a lo establecido en el artículo 67 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS), algunos Gobiernos Departamentales (GG.DD.) han creado y reglamentado en los últimos tiempos las Carteras de tierras departamentales. Basándonos en relevamientos y análisis realizados en DINOT en el año 2018, podemos afirmar que la mayoría de los departamentos cuentan con un inventario o un listado de tierras de su propiedad elaborado “sobre la marcha”, y que responde a la demanda puntual, a las oportunidades de adquisición que se presentan, o a la aplicación de la normativa que establece la cesión de suelo a la intendencia.

Esta falta de eficiencia en el funcionamiento de las Carteras es el resultado de varios factores, como pueden ser: los escenarios de precios altos de los suelos a los que se enfrentan las intendencias que obstaculizan las posibilidades de adquisición de tierras; las dificultades burocráticas que se detectan en el proceso de adquisición y en el de adjudicación de tierras, las cuales radican principalmente en carencias en la gestión jurídico-notarial; los largos plazos de recuperación de los fondos rotatorios otorgados a las cooperativas de vivienda, que impiden tenerlos disponibles en plazos razonables para poder reinvertirlos en otras tierras; la ineficacia

en el cobro de ingresos por retorno de las valorizaciones y por mayores aprovechamientos; la falta de información sobre los predios utilizables pertenecientes a otros organismos del Estado y las dificultades de acceso a la disponible.

El objetivo fundamental de esta guía es orientar la implementación de las carteras de tierras departamentales y del FGT, y poner de manifiesto el rol fundamental que pueden desempeñar, para lo que se requiere optimizar su capacidad de gestión y planificación y mejorar la coordinación entre estas carteras y la Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social (CIVIS) del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOOTMA).

Esta guía forma parte de la implementación de la Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano (ENASU) Decreto N° 421/2018 aprobado el 17 de diciembre de 2018, más precisamente de la Acción a Corto Plazo número 6, que establece:

“Fortalecer el rol de las carteras de Inmuebles (derecho de preferencia para la adquisición de suelo urbano y Fondo de Gestión Urbana), avanzando en la creación de las carteras departamentales y del FGT, y en la reglamentación de su funcionamiento”.

Además, profundiza en los siguientes ejes programáticos de la ENASU y sus correspondientes Líneas de Trabajo (LT), que “abarcan las distintas alternativas que puede llevar adelante el Estado uruguayo para gestionar su patrimonio de suelo de manera más dirigida, eficiente y segura.”:

EJE 2 — ADQUISICIÓN PÚBLICA DE SUELO

- LT 10 . Herramientas de adquisición para carteras públicas de inmuebles
- LT 11 . Expropiación
- LT 12 . Derecho de preferencia para la adquisición de suelo
- LT 13 . Cesiones de suelo para la cartera de inmuebles

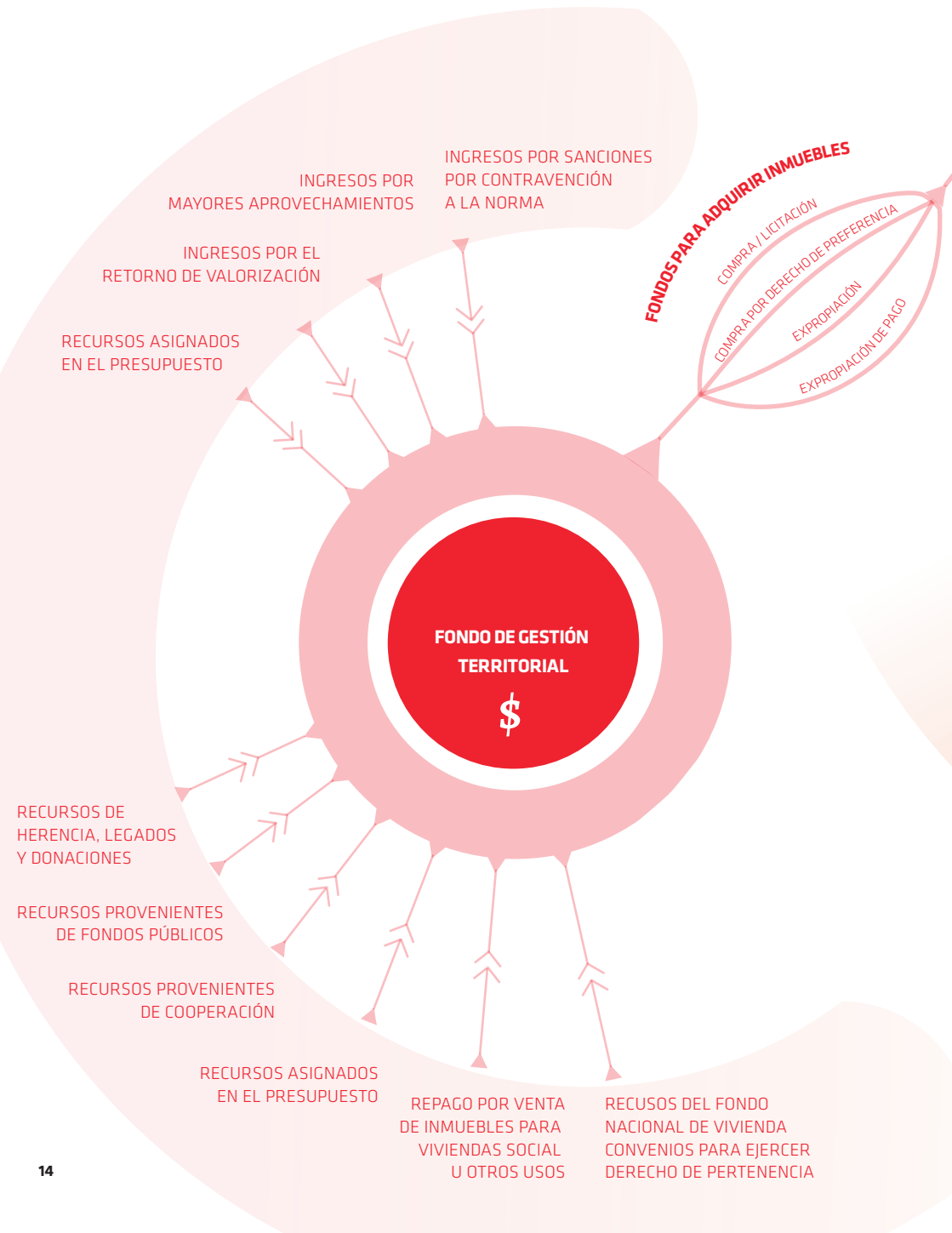
EJE 3 — GESTIÓN DEL SUELO PÚBLICO

- LT 14 . Cartera de tierras nacional (CIVIS)
- LT 15 . Cartera de tierras departamentales
- LT 16 . Inventario de inmuebles públicos
- LT 17 . Parque público de viviendas de alquiler
- LT 18 . Derecho de superficie
- LT 19 . Promoción de proyectos urbano-habitacionales

En la parte superior del diagrama, correspondiente a la escala departamental, observamos las distintas fuentes de las cuales el FGT puede hacerse de recursos. Este fondo permite a la Cartera de Tierras adquirir bienes inmuebles continuamente para luego destinarlos a programas de vivienda, espacios públicos, servicios públicos o dejarlos como tierras de reserva.

A escala nacional, parte inferior del diagrama, prosiguiendo las flechas naranjas, el MVOTMA, por medio del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y en aplicación del artículo 211 de la Ley 19.670, puede “transferir los fondos presupuestales que soliciten los GG.GG. a efectos de ejercer el derecho de preferencia previsto en el artículo 66 de la Ley N° 18.308”. Los bienes inmuebles adquiridos por esta vía serán cedidos a la CIVIS.

A su vez, el FONAVI en extenso en aplicación del artículo 367 de la Ley 18.362 (creación de la CIVIS), debe financiar a la CIVIS por medio de asignaciones anuales.



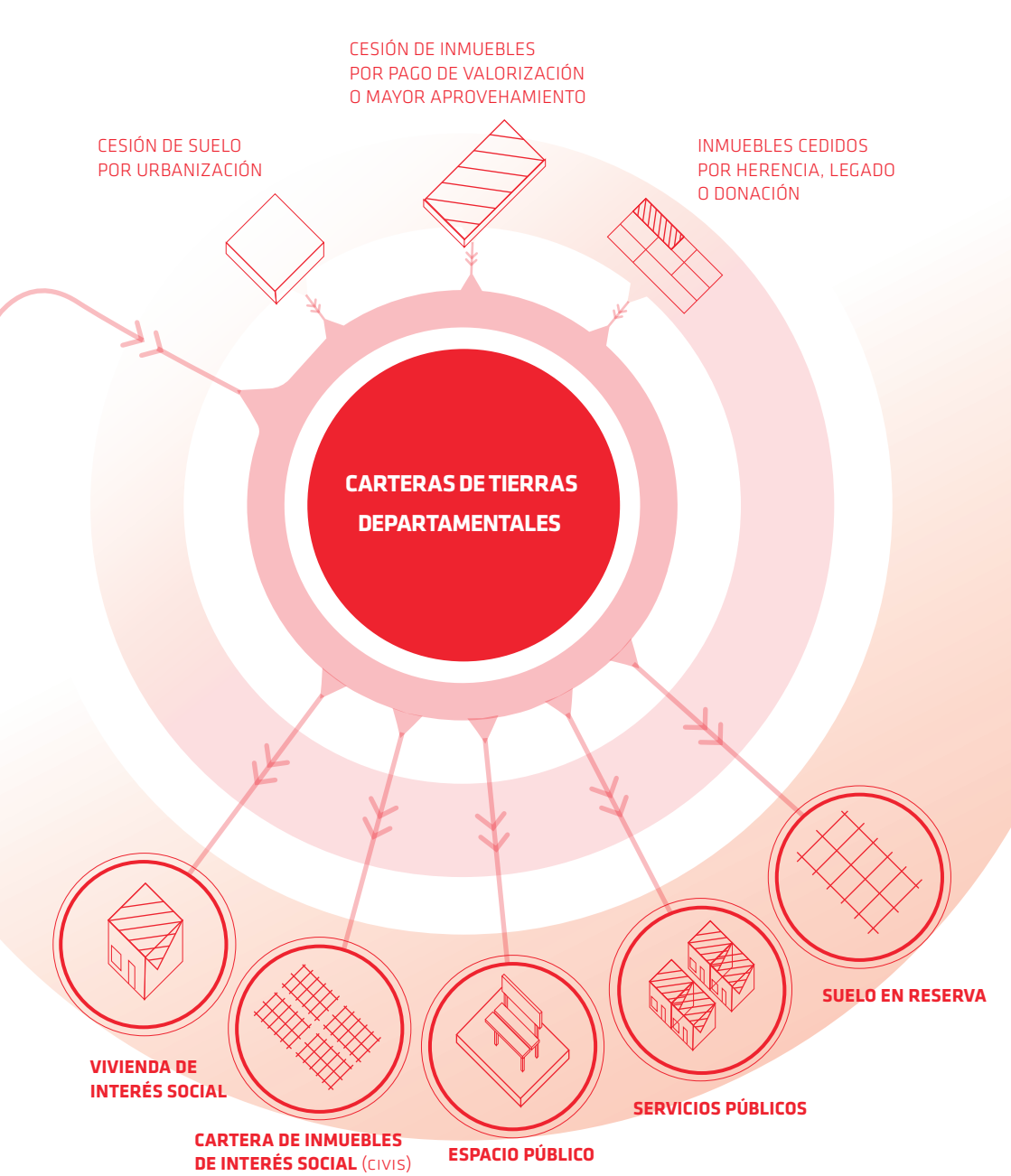


IMAGEN 1 — Diagrama de funcionamiento y relaciones entre la Cartera de Tierras Departamentales, el Fondo de Gestión Territorial, el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, y la civis

01

Carteras de tierras departamentales

GUÍA PARA SU FORMULACIÓN Y FORTALECIMIENTO

1. A. CONCEPTO

El concepto de Cartera de Tierras refiere al conjunto de inmuebles, edificados o no, propiedad de un gobierno departamental, disponibles para ser utilizados en el cumplimiento de políticas sectoriales, instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible (IOT) o para ser empleados en situaciones extraordinarias y no planificadas, como por ejemplo: la ocurrencia de fenómenos climáticos extremos. También incluye al sistema técnico y administrativo creado para su gestión. Es un concepto dinámico, un medio y no un fin en sí mismo, y corresponde a una etapa de un proceso que incluye la previa obtención de los inmuebles y su posterior asignación.

Los inmuebles que integran la Cartera de Tierras Departamental pueden tener diverso origen:

1. Inmuebles cedidos por convenio con otras entidades públicas o por cooperación internacional.
2. Inmuebles obtenidos por mayores aprovechamientos (Art. 60 LOTDS) y por retorno de las valorizaciones por mayor valor inmobiliario (Art. 46 LOTDS) debido a la implementación de un IOT y DS.
3. Inmuebles obtenidos por cumplimiento de las obligaciones previstas por los IOT y DS.
4. Inmuebles adquiridos por compra, permuta, dación en pago, donación, legado, prescripción o expropiación.

I. B. CREACIÓN

Según el artículo 67¹ de la Ley 18.308 (LOTDS) los GG. DD. tienen competencia para la creación de la Cartera de Tierras Departamental con fines de ordenamiento territorial, así como para la reglamentación de su destino y utilización.

I. C. FINALIDAD

La finalidad de la Cartera de Tierras Departamental es facilitar el desarrollo urbano y territorial, y la implementación de IOT para los cuales es preciso disponer de inmuebles aptos para la construcción de viviendas u otros usos de interés social establecidos en la planificación departamental.

La Cartera de Tierras Departamental y la oficina encargada de su gestión tendrán las siguientes tareas:

1. Generar y mantener actualizado un inventario y registro de los bienes pertenecientes a la Cartera.
2. Determinar la situación física y jurídica de cada uno de los predios pertenecientes a la Cartera.
3. Definir protocolos de actuación, adquisición y adjudicación de los bienes inmuebles.
4. Monitorear constantemente el mercado inmobiliario del departamento con el objetivo de identificar y sugerir predios aptos para ser integrados a la Cartera.

5. Establecer o sugerir el destino de los inmuebles de la Cartera de acuerdo a la evaluación de los requerimientos de los destinos posibles.
6. Generar reservas de tierras para situaciones de contingencias climáticas o imprevistas (inundaciones, temporales, incendios, etc.).
7. Coordinar sus funciones con las tareas de la Policía Territorial.

**I. D. PROPUESTA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS
CARTERAS DE TIERRAS DEPARTAMENTALES**

Esta propuesta de funcionamiento de las carteras de tierras surge del estudio elaborado por la CIVIS y su objetivo es rescatar aquellos procedimientos que pudieran beneficiar la operativa de las carteras departamentales y fortalecer el vínculo entre ellas.

Se sugieren a continuación las distintas tareas que serán responsabilidad de las oficinas que gestionan las Carteras para su funcionamiento constante y eficiente que asegure la incorporación adecuada de predios y su correcta adjudicación

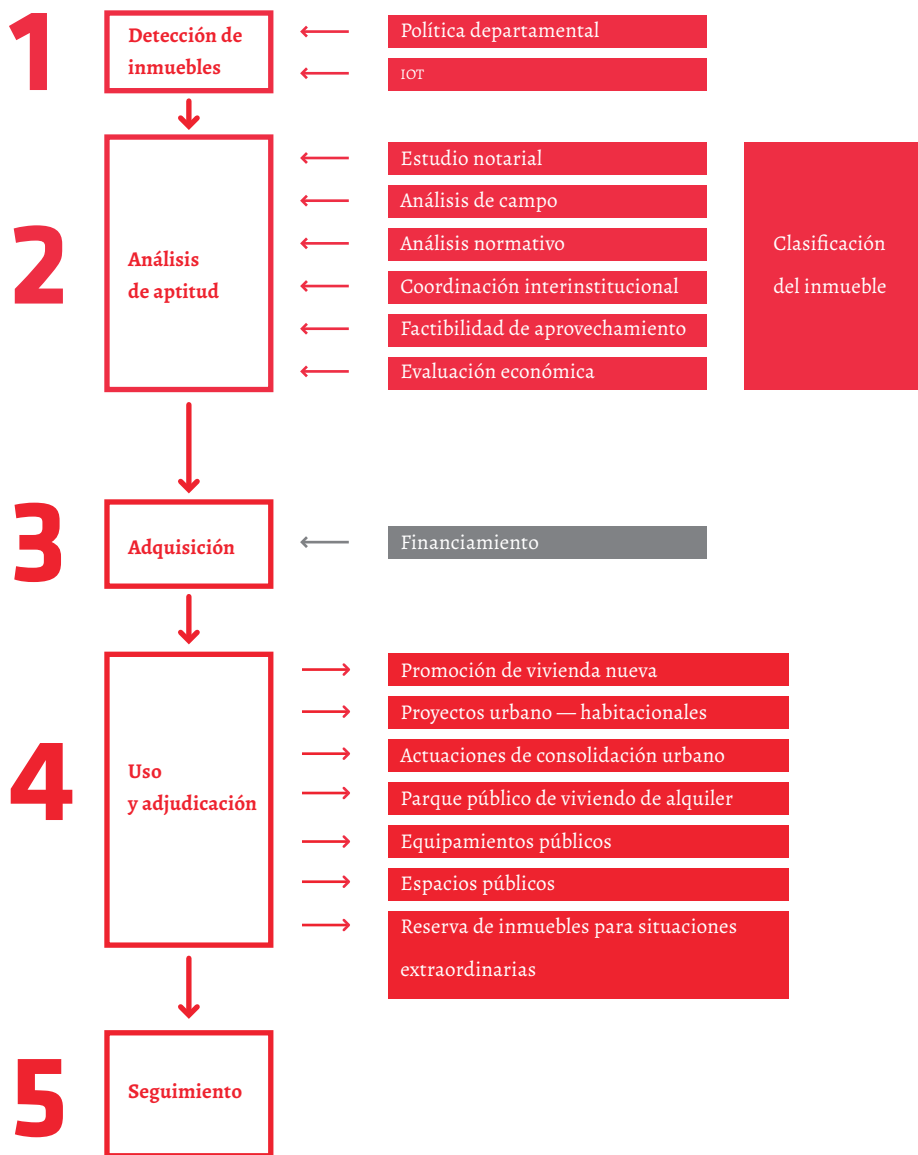


IMAGEN 2 — Esquema de procedimiento propuesto

DETECCIÓN DE INMUEBLES

La Cartera de Tierras, tomando como referencia las políticas departamentales y los IOT y DS vigentes, deberá tener un rol dinámico e incisivo en la detección de inmuebles aptos para ser incorporados mediante el monitoreo constante y proactivo del mercado inmobiliario.

La detección de inmuebles podrá llevarse adelante por medio de:

1. La gestión de la propia Cartera de Tierras como etapa del proceso de conformación, a través de indagaciones y análisis preliminares del mercado inmobiliario, utilización de sistemas de información geográfica (SIG), fotos aéreas, relevamientos de campo.
2. La colaboración de la Policía Territorial (artículo 68 de la LOTDS), a través de la ejecución de su función de inspección y control de las acciones realizadas en el territorio.
3. La colaboración del sector de hacienda que identifica los inmuebles que tengan deudas con el Gobierno Departamental.

El registro de los inmuebles detectados será incorporado al SIG, de manera de poder acceder a una adecuada visualización del contexto geográfico en que se encuentra.

DERECHO DE PREFERENCIA

La Cartera podrá incorporar inmuebles cuando la Intendencia ejerza el derecho de preferencia establecido en el artículo 66 de la LOTDS 2. Para ello es preciso que en el momento de elaborar un IOT y DS se determine una zona particular de la ciudad, detectando interés en los inmuebles que en ella se encuentran, donde se aplicará esta herramienta para adquirir dichos inmuebles, intentando satisfacer el fin especificado en el instrumento.

ANÁLISIS DE APTITUD

El análisis de aptitud de un inmueble para ser incorporado en la Cartera de Tierras se realiza mediante:

DATOS DEL INMUEBLE

- Número de padrón
- Área del predio y área edificada, en caso de existir construcciones
- Deslindes
- Dirección (calles, número)

ESTUDIO NOTARIAL Y DOCUMENTAL

- Análisis de títulos y regularización catastral, evaluación de los registros públicos y concordancia entre los registros en la Dirección Nacional de Catastro, la realidad del bien inmueble y la caracterización urbana.
- Análisis de los registros gráficos existentes en la Intendencia.

ANÁLISIS DE CAMPO Inspección ocular para verificar:

- Que preferentemente esté libre de ocupantes
- Implantación urbana: observación del entorno, conjuntos habitacionales cercanos.
- Relevamiento fotográfico.
- Infraestructuras existentes: saneamiento, agua potable, red de energía eléctrica y recolección de residuos.

- Servicios: educación, salud, esparcimiento, áreas verdes.
- Condiciones ambientales: cercanía a industrias y usos anteriores del predio, evaluación de la inundabilidad (mapa de riesgo, planes locales, consulta a la Dirección Nacional de Agua).
- Topografía del predio.

ANÁLISIS NORMATIVO

- Categoría de suelo a la que pertenece el predio, admisibilidad del uso que se va a destinar de acuerdo al IOT aplicable.
- Capacidad de edificabilidad en función de la normativa vigente (retiros, FOS, FOT, altura máxima).
- Condiciones de habitabilidad (según mínimos habitacionales definidos por normativa departamental).
- Viabilidad de fraccionamiento en caso de ser necesario.

COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

Coordinación con otros organismos y cotejo de datos obtenidos: Dirección Nacional de Catastro (tasación del inmueble), OSE, UTE, ANEP, etc.

FACTIBILIDAD DE APROVECHAMIENTO

Se evaluará la utilidad del inmueble teniendo en cuenta sus posibles destinos (viviendas, servicios, espacios públicos o tierras de reserva) en función de los siguientes aspectos:

- Conocimiento de las necesidades locales mediante la consulta a vecinos.
- Valoración técnica desde el punto de vista urbanístico y ambiental, y su acceso a infraestructura y servicios.
- Pertenencia a un área de oportunidad, definida como área estratégica para el desarrollo territorial que tiene una buena ubicación en relación a sus posibles destinos, pero se encuentra subutilizada de acuerdo a las potencialidades que determina su normativa.

Dependiendo del programa al que se destinen se deberán tener en cuenta distintos aspectos de los inmuebles:

a. Vivienda

Para la construcción de nuevas viviendas se debe considerar que el predio se encuentre en una zona no inundable, no contaminada, y que no esté ocupado. Preferentemente, debe encontrarse en suelo urbano, con todas las infraestructuras necesarias (agua potable, saneamiento, drenaje urbano, energía eléctrica y recolección de residuos). De no existir todas las infraestructuras, se deberán evaluar los costos que implica la ampliación de las mismas o una posible solución alternativa.

b. Servicios y equipamientos públicos

Son el conjunto de funciones e infraestructuras reservadas o exigidas a las administraciones departamentales por la legislación propia o nacional, y que tienen como finalidad responder a las diferentes ne-

cesidades esenciales del funcionamiento de la sociedad y, en última instancia, favorecer la realización efectiva del desarrollo personal, económico, la igualdad y el bienestar social, como escuelas, liceos, subestaciones de UTE, pozos de bombeo de OSE, hospitales, etc. Para su construcción, el Gobierno Departamental podrá realizar convenios con diferentes entes públicos, y aportar la tierra necesaria para su ubicación.

c. *Espacios públicos*

Son el conjunto de espacios de dominio público, cuyos fines pueden ser recreativos, de esparcimiento, de circulación. Teniendo en cuenta las demandas locales, se podrán utilizar bienes inmuebles pertenecientes a la Cartera para construirlos, siempre que sean accesibles a toda la población. Para la utilización de un bien inmueble como espacio público es preferible que se encuentre libre, pero no es un requerimiento que no sea inundable. Este tipo de programas son utilizados en zonas inundables, como espacios de amortiguación en las crecidas y su uso persuade la construcción informal de viviendas. En caso de espacios públicos inundables, éstos no deben ser los únicos disponibles para la población local.

d. *Tierras de reserva para ser utilizadas en situaciones*

extraordinarias, como por ejemplo fenómenos climáticos extremos. Para ello es importante que sean predios no inundables.

EVALUACIÓN ECONÓMICA

La evaluación económica resulta de la combinación del valor de tasación del bien, de la factibilidad de utilización a futuro y de la incidencia de los costos estimados de ampliación de las infraestructuras básicas.

En actuaciones residenciales, la incidencia del valor de la tierra no debe ser mayor al 10 o 15% del valor total del proyecto a construir.

CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Considerando los resultados obtenidos en los puntos anteriores, se deberá clasificar al inmueble según:

- a. Los posibles destinos de uso (vivienda, servicios públicos, espacios públicos).
- b. La viabilidad económica para incorporar el inmueble a la Cartera.
- c. De la evaluación de ambos, se define si el bien inmueble es de interés para la Cartera de Tierras.

Las informaciones obtenidas en el Análisis de Aptitud de los inmuebles estarán sintetizados y registrados en las fichas individuales del inventario de la Cartera Departamental. Se anexa una ficha de inventario con los datos que se recomienda incluir.

FORMAS Y CRITERIOS DE ADQUISICIÓN

Las formas de adquisición dependen de la titularidad del bien inmueble a adquirir:

PROPIEDAD ESTATAL

- *Afectación a la Cartera de Tierras Departamental de inmuebles pertenecientes a la civis u otros organismos del Estado.*

- *Permuta de bienes inmuebles entre organismos públicos:*

La Cartera de Tierras podrá intercambiar inmuebles con otros organismos del Estado, otorgando predios de los que considere oportuno desprenderse, a cambio de tierras de utilidad departamental y que entienda pertinentes incorporar.

PROPIEDAD PRIVADA

- *Compras directas por derecho de preferencia (artículo 66 de la LOTDS):* El Gobierno Departamental tendrá preferencia para adquirir inmuebles mediante esta herramienta de forma onerosa en las áreas dispuestas por los IOT. Los fondos para la utilización del derecho de preferencia podrán provenir de fondos departamentales (recursos presupuestales o del FGT) o del FONAVI, según lo estipulado en el artículo 211 de la Ley 19.6703. Los bienes inmuebles adquiridos con

dinero del FONAVI deberán ser transferidos posteriormente a la CIVIS.

- **Compras:** El Gobierno Departamental, mediante llamado público (licitación), donde se determina la zona de su interés, selecciona aquellos predios presentados por privados que quiera adquirir.

- **Cesión gratuita para reserva de suelo (artículo 38 de la LOTDS 4):** En toda actuación en suelo urbano, suburbano o potencialmente transformable se deberá reservar una superficie del 10% para espacios libre y equipamientos, la cual será cedida a la Intendencia y conformará parte de la Cartera.

- **Expropiaciones de inmuebles necesarios**

para el cumplimiento de los 10r (artículo 62 de la LOTDS 5):

Los GG. DD. podrán expropiar inmuebles y destinarlos a la ejecución de redes territoriales de saneamiento, drenaje o abastecimiento de agua potable, renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana, equipamientos y espacios públicos o vivienda de interés social.

Para el caso de vivienda de interés social se prevé a través del artículo 52 de la LOTDS, la coordinación entre las estrategias habitacionales y de suelo para la delimitación de áreas de territorio categoría urbana o con el atributo de potencialmente transformable, a los efectos de las eventuales expropiaciones para tal fin.

- **Expropiación por incumplimiento**

- **de deberes territoriales (artículo 63 de la LOTDS 6):**

El Gobierno Departamental podrá realizar la expropiación de aquellos predios que presenten incumplimiento de los deberes territoriales de los propietarios (establecidos en el artículo 37 de la LOTDS). Si el padrón tuviera deuda de tributos inmobiliarios con el Gobierno Departamental, la expropiación podrá servir de compensación. Previamente, se deberá realizar la tasación del padrón para su futura compensación con la deuda existente.

- **Retorno de las Valorizaciones (artículo 46 de la LOTDS⁷):**

El Gobierno Departamental tendrá derecho de participar del mayor valor inmobiliario que derive de la aprobación de IOT. En suelo urbano, esta valorización corresponderá al 15% de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento, y podrá materializarse mediante la cesión de inmuebles libres de cargas al Gobierno Departamental para incluir en la Cartera de Tierras o su equivalente en dinero, que se deposita en la cuenta del FGT.

- **Mayores aprovechamientos (artículo 60 de la LOTDS⁸):**

Los IOT y DS pueden determinar áreas y condiciones en las que el derecho de construir pueda aumentarse por encima del básico establecido a cambio de una contrapartida por parte del propietario beneficiado. Como contrapartida, el propietario puede otorgar, mediante la cesión de suelo al Gobierno Departamental inmuebles libres de cargas de cualquier tipo. Dicha contrapartida podrá alcanzar hasta el 50% del mayor valor resultante.

- ***Dación en pago:***

Los GG. DD. podrán aceptar bienes inmuebles a modo de cancelación de obligaciones por concepto de tributos departamentales.

- ***Donación:***

El propietario cede el bien inmueble de forma gratuita al Gobierno Departamental, que deberá decidir si el bien ofrecido es de su interés.

- ***Legado:***

El Gobierno Departamental puede ser legatario. Puede recibir un inmueble a través del testamento de una persona que decide destinarlo a alguna utilidad pública.

- ***Permuta:***

La Cartera de Tierras por medio de un contrato, puede ceder un inmueble, contra la entrega de otro inmueble que cumpla con las finalidades de la Cartera.

FORMAS DE FINANCIAMIENTO DE LAS ADQUISICIONES

La adquisición de bienes inmuebles destinados a la Cartera de Tierras Departamental podrá financiarse de las siguientes formas:

- ***Fondo de Gestión Territorial***

Este deberá ser creado por el Gobierno Departamental, y sus recursos podrán aplicarse entre otros, a la adquisición de inmuebles con destino a la Cartera de Tierras.

- ***Asignación de fondos para la compra de bienes inmuebles dentro del presupuesto departamental***

La Cartera de Tierras podrá recibir partidas presupuestales para el cumplimiento de sus fines.

- ***Fondo Nacional de Vivienda***

El artículo 211 de la Ley 19.670 habilita al FONAVI a transferir los fondos que soliciten los GG. DD. para poder ejercer el derecho de preferencia, siempre y cuando el dominio del inmueble adquirido sea trasladado luego a la CIVIS.

- ***Otros fondos***

FORMAS Y CRITERIOS DE USO Y ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES

El destino de los inmuebles afectados a la Cartera de Tierras es la conformación de espacios aptos para equipamientos e infraestructuras de uso público, desarrollo de programas de interés social, como por ejemplo viviendas, y demás fines de interés departamental.

Los bienes pueden ser adjudicados de distintas formas:

- **Derecho de propiedad.** Las personas físicas o jurídicas podrán recibir bienes inmuebles pertenecientes a las carteras de tierras departamentales a efectos de que puedan ejercer el poder legal que la propiedad otorga para usar, gozar, y disponer del inmueble. El régimen general de los derechos y deberes territoriales de la propiedad inmueble está enmarcado respectivamente en los artículos 35 y 37 de la LOTDS.
- **Contrato de arrendamiento.** Contrato por el cual los GG. DD. ceden a personas físicas o jurídicas el uso o goce de un inmueble por un tiempo determinado, a cambio del pago de una renta.
- **Contrato de Comodato.** Contrato por el cual los GG. DD. le ceden a personas físicas o jurídicas, el uso gratuito por un tiempo determinado de bienes inmuebles, con la obligación de que les sea restituido en tiempo y forma, pudiendo el comodatario estar sujeto a alguna condición. Las mejoras que realice el comodatario para el adecuado uso del predio cedido, serán, al ser devuelto a la Cartera de Tierras, propiedad del GG. DD.

- **Derecho de superficie** (artículo 36 de la LOTDS⁹). Es el derecho real limitado sobre un inmueble que atribuye temporalmente parte o la totalidad de la propiedad a otra persona. El titular del derecho de superficie tendrá iguales derechos y obligaciones que el propietario del inmueble. Mediante esta herramienta, los GG. DD. podrán adquirir o ceder el derecho de superficie de un predio, de forma gratuita u onerosa.

Programas para utilizar predios de la Cartera de Tierras:

- **Promoción de vivienda nueva** (artículos 52 de la LOTDS¹⁰)
Puede ser Vivienda de Interés Social u otros programas de vivienda establecidos en el Plan Quinquenal de Vivienda. En aquellos casos en que sea necesaria la propiedad del terreno para adquirir un crédito hipotecario, los terrenos serán enajenados de acuerdo al precio establecido en la tasación de la Dirección Nacional de Catastro, siempre que no sea inferior al precio pagado por la Intendencia, y previo a un estudio del proyecto por parte de la Cartera de Tierras Departamental y DINAVI. El Gobierno Departamental también podrá entregar predios sin costo a aquellas familias que tengan el apoyo de un organismo gubernamental para la solución habitacional y la construyan de acuerdo a proyectos aprobados por la Intendencia, de manera de impedir la formación de asentamientos irregulares.
- **Proyectos urbano habitacionales**
Son aquellos entendidos como proyectos que integren la producción pública de vivienda con otros servicios urbanos en el marco de una apuesta por la integración territorial. Podemos definir este tipo de proyectos como aquellos

desarrollados entre el MVOTMA y el 2° o 3° nivel de gobiernos en suelo urbano consolidado, que incluye al menos 2 programas habitacionales determinados en PQV vigente y que además integran espacio público y otras actividades de distinta índole (actividad comercial, productiva, servicios públicos).

- **Actuaciones de consolidación urbana**

(coordinación GG.DD. – DINA VI – DINOT), artículos 19 al 21 de la LOTDS y 26 de las DD. NN.)

Según las Directrices Nacionales, los IOT y DS deberán promover la recuperación y densificación adecuada de las áreas urbanas centrales, que pudieran tener infraestructura vacante, asegurando su heterogeneidad. Además los GG. DD. podrían ceder bienes de su Cartera de Tierras para la instalación o construcción de infraestructuras necesarias para la consolidación del suelo urbano.

- **Parque público de viviendas de alquiler**

El Plan Quinquenal estableció la importancia de entender el alquiler como una solución habitacional adecuada para ciertos sectores de la población, haciendo hincapié en la necesidad de desarrollar una Política Nacional de Alquiler. Además, la Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano (ENASU) propone la conformación de esta nueva modalidad para atender un sector de la demanda habitacional.

Los bienes inmuebles pertenecientes a las carteras departamentales podrían ser utilizados para el desarrollo de este tipo de programas, por parte del MVOTMA o la ANV (extenso), contribuyendo a solucionar problemas habitacionales como el acceso a la vivienda y la segregación espacial.

- **Equipamientos públicos**

El Gobierno Departamental, por gestión propia o a través de convenios podrá destinar sus inmuebles a la instalación o construcción de equipamiento público, para la satisfacción de los servicios básicos de la comunidad (ejemplo: centros educativos, servicios de salud, etc.).

- **Espacios públicos**

El Gobierno Departamental, por gestión propia o a través de convenios podrá destinar sus bienes inmuebles para la creación de espacios públicos, con las instalaciones y los equipamientos necesarios para la realización de los fines de esparcimiento y recreación.

- **Reserva de inmuebles para situaciones extraordinarias**

En zonas que lo requieran, la Cartera de Tierras destinará inmuebles para previsión de fenómenos climáticos extremos.

SEGUIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS

Posteriormente a la adjudicación de los predios, en los casos de alquiler, comodato o derecho de superficie, se hará un seguimiento, para comprobar que sean utilizados de acuerdo a los fines asignados, y que su uso se realice de acuerdo a los 107 vigentes.

Los bienes inmuebles adjudicados serán responsabilidad de los adjudicatarios, quienes además deberán comunicar a la Cartera de Tierras de cualquier deterioro que se produzca o que lo afecte.

ACCIONES DE CONTRALOR

Todas las tierras cedidas por convenios deberán ser controladas en cuanto a la vigencia de los contratos efectuados, al cumplimiento de las condiciones pactadas, y a la legitimación actual de las partes.

La oficina de gestión de la Cartera de Tierras, con el apoyo de la Policía Territorial (cuya potestad es ejercida por el Gobierno Departamental), será la responsable de las acciones de contralor, verificando el correcto uso del inmueble. Asimismo, se podrá controlar el cumplimiento de las condiciones de lo convenido entre el Gobierno Departamental y el adjudicatario, como ser cantidad y características de las viviendas a construir, el avance de las obras proyectadas y otras condiciones generales a efectos de que el Gobierno Departamental pueda iniciar las acciones pertinentes.

**INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
Y DEBERES CONVENIDOS CON ADJUDICATARIOS**

En caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas por parte del adjudicatario, se deberán llevar adelante las acciones tendientes al cumplimiento de las referidas obligaciones o a la aplicación de las sanciones previstas para tales casos.

SEGUIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES AÚN NO ADJUDICADOS

Los bienes inmuebles que forman parte del stock de predios de las carteras de tierras Departamentales que aún no tienen destinatarios deberán ser controlados, protegidos y conservados para evitar su deterioro, daños o alteraciones que modifiquen sus calidades y condiciones actuales, las cuales los mantienen como disponibles dentro de las carteras.

02

Fondo de gestión territorial

2. A. CONCEPTO

El Fondo de Gestión Territorial (FGT) es el caudal de recursos económicos con que cuentan los Gobiernos Departamentales, para financiar la inversión en la gestión de su propio territorio.

Algunos departamentos lo nombraron “Fondo de Gestión Urbana”, pero entendemos que el término Territorial es más adecuado, ya que define una escala mayor de implementación, no quedando restringida al suelo urbano.

2. B. CREACIÓN

El FGT es definido por la LOTDS en su artículo 46 y deberá ser creado por el gobierno departamental a través de un IOT y DS.

2.C. FINALIDAD

Los recursos del FGT se aplicarán para el cumplimiento de los principios rectores del ordenamiento territorial (artículo 5 de la LOTDS) a través de la implementación de IOT y DS, para actuaciones de carácter social o ambiental y para programas de vivienda de interés social.

El FGT es clave para la conformación de las Carteras de Tierras Departamentales, ya que establece una fuente de financiamiento específicamente creada para la implementación del ordenamiento territorial, y que tiene independencia para adjudicar sus recursos a la compra de bienes inmuebles necesarios para la implementación de IOT y DS o programas de carácter social.

2.D. RECURSOS DEL FONDO

Los recursos para la conformación del FGT provendrán de:

- a. Asignaciones presupuestales.
- b. Montos percibidos por captación de mayor valor (artículo 46 de la LOTDS - Retorno de las valorizaciones): La participación de la Intendencia en el retorno del mayor valor inmobiliario generado por acciones de Ordenamiento Territorial, podrá materializarse en la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo, a ser incluidos en la Cartera de Tierras, o su equivalente en dinero, el cual se destinará al FGT.
- c. Mayores aprovechamientos (artículo 60 de la LOTDS). Los IOT pueden determinar áreas y condiciones en las que el derecho de construir pueda aumentarse por encima del básico establecido, a cambio de una contrapartida por parte del propietario beneficiado. Esta contrapartida puede ser en forma de dinero o se podrá ejercer el derecho de construir en otro lugar, pudiendo alcanzar el 50% del mayor valor resultante.
- d. Herencias, legados y donaciones que sean aceptadas por la Intendencia y sean destinadas a este fondo.
- e. Recursos presupuestales.
- f. Recursos provenientes de acuerdos de cooperación internacional.
- g. Los ingresos producto de sanciones por contravención a las normas territoriales.
- h. El producto de la venta de inmuebles de la Cartera de Tierras o la renta producida por dichos inmuebles.
- i. Producto de venta por desafectación de calles o predios.

2.E. ASIGNACIÓN DEL FONDO

Los recursos asignados a programas de viviendas de interés social o actuaciones de carácter social, en el marco del FGT, podrán aplicarse directamente por los GG.DD. o en convenio con los organismos competentes (MVOTMA, ANV) para:

- a. La adquisición de inmuebles con destino a la Cartera de Tierras.
- b. Fondos rotatorios para materiales y suministros de rehabilitación urbana y mejoramiento de vivienda de interés social. Se podrá otorgar préstamos a propietarios o inquilinos con ingresos medios y bajos, ubicados en suelo urbano consolidado, para la compra de materiales o contratación de mano de obra para el mantenimiento o mejora de su vivienda.
- c. Banco solidario de materiales para autoconstrucción de vivienda de interés social. Para garantizar las condiciones básicas de habitabilidad se podrá aportar canastas de materiales para la realización de obras menores.
- d. Asistencia técnica o acciones relacionadas con los programas y proyectos de vivienda de interés social.
- e. Obras de carácter social o desarrollo territorial. El FGT se podrá utilizar para financiar intervenciones urbanas y territoriales que aseguren la accesibilidad a equipamiento y servicios públicos a toda la población, y el acceso equitativo a un hábitat adecuado.

Referencias bibliográficas

* * *

Ley 18.308, año 2008 - Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y sus posteriores modificaciones.

Ley 18.362, año 2008 - Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social.

Decreto reglamentario de CIVIS, año 2010
Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano (ENASU),
Decreto n° 421, año 2018.

Guía metodológica de las herramientas de gestión territorial,
2017, MVOTMA - OPP.

Plan Quinquenal de Vivienda 2015-2019; 2015, MVOTMA
Directrices Departamentales, Planes Locales y Decretos de
diferentes departamentos.

Decreto N° 421/2018, Aprobación de la Estrategia Nacional
de Acceso al Suelo Urbano.

Glosario de siglas

CIVIS

***Cartera de Inmuebles para
Vivienda de Interés Social***

GG.DD.

Gobiernos Departamentales

DINAVI

Dirección Nacional de Vivienda

IOT Y DS

***Instrumentos de Ordenamiento
Territorial y Desarrollo Sostenible***

DINOT

***Dirección Nacional de
Ordenamiento Territorial***

LOTDS

***Ley de Ordenamiento Territorial
y Desarrollo Sostenible***

ENASU

***Estrategia Nacional de Acceso al
Suelo Urbano***

MVOTMA

***Ministerio de Ordenamiento
Territorial y Medio Ambiente***

FONAVI

Fondo Nacional de Vivienda

SIG

Sistema de Información Geográfico

FGT

Fondo de Gestión Territorial

Anexo

1. Artículo 67. (Carteras de Tierras).- Los Gobiernos Departamentales podrán crear carteras de tierras para fines de ordenamiento territorial en el marco de sus instrumentos, reglamentando su destino y utilización en el marco de sus respectivas competencias. Los inmuebles afectados al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) constituirán la Cartera Nacional de Tierras, estando dicho Ministerio habilitado a cederlos, venderlos, permutarlos, y aun donarlos, en cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley y demás legislación aplicable.

2. Artículo 66. (Derecho de preferencia). El Gobierno Departamental tendrá preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares en las áreas dispuestas específicamente por los instrumentos de ordenamiento territorial a excepción de lo dispuesto en la Ley N° 11.029, de 12 de enero de 1948.

3. Ley 19.670, artículo 211 - El MVOTMA podrá transferir al gobierno departamental los fondos necesarios para ejercer este derecho siempre y cuando se traslade posteriormente su dominio al MVOTMA, para destinarlos a la CIVIS (de acuerdo al artículo 211 de la Ley 19.670).

4. Artículo 38 (Condiciones generales de los

instrumentos. Límites y estándares mínimos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en las áreas delimitadas de suelo urbano, suelo suburbano o suelo con el atributo de potencialmente transformable, preverán las reservas de espacios libres y equipamiento, así como límites de densidad y edificabilidad. Con carácter general, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del sector a intervenir. El Gobierno Departamental, atendiendo a las características socioeconómicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, podrá disminuir el citado estándar hasta el 8% (ocho por ciento). Los terrenos antes referidos deberán ser cedidos de pleno derecho a la Intendencia Municipal o a la entidad pública que ésta determine, como condición inherente a la actividad de ejecución territorial. Excepcionalmente, por razones debidamente fundadas y siempre que se encuentren asegurados los equipamientos y espacios libres necesarios en el sector, se podrá sustituir por cesión de tierra

en otro lugar diferente al del sector a intervenir. (*) En todos los casos los instrumentos de ordenamiento territorial exigirán que las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva ejecuten a su costo, la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras indicadas en el literal a) del artículo 32 de la presente ley. En caso contrario deberán otorgar garantía real o personal suficiente a favor del Gobierno Departamental por el valor de dichas infraestructuras. La evacuación de aguas servidas deberá estar conectada a la red urbana preexistente en el sector o realizada a través de un sistema técnicamente avalado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y aprobado por la Intendencia Municipal para cada caso.

5. Artículo 62. (Inmuebles necesarios para el cumplimiento de los planes).- Declárase de utilidad pública la expropiación por parte del Poder Ejecutivo o de los Gobiernos Departamentales de los bienes inmuebles necesarios para el cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley, cuando prevean: a) La ejecución de las redes territoriales de saneamiento, drenaje pluvial, abastecimiento, vialidad, espacios libres y equipamientos públicos previstas en los instrumentos. b) La ejecución de perímetros de actuación dirigida a la construcción de viviendas de interés social. c) La ejecución de programas de protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje y otras similares. En las áreas del territorio en que la existencia de fraccionamientos sin urbanización consolidada dificulte la recaudación departamental o constituya un freno significativo al desarrollo o conservación, las entidades

responsables del ordenamiento territorial podrán iniciar acciones específicas para la regularización jurídica de la propiedad y la reparcelación de dichos fraccionamientos para el cumplimiento de los objetivos que establezcan los correspondientes instrumentos de ordenamiento territorial. Se podrá proceder, en estos casos, mediante el procedimiento de gestión y tasación conjunta. En caso que el inmueble registre deudas con el Estado, el respectivo monto adeudado se compensará con el valor de tasación que se efectúe dentro del proceso de expropiación y a los efectos de la toma urgente de posesión, conforme establezca la reglamentación. En caso que la compensación sea parcial, el ente estatal podrá depositar la diferencia, documentando judicialmente la existencia del adeudo fiscal de acuerdo a las normas respectivas.

6. Artículo 63. (Expropiación por incumplimiento de deberes territoriales).- Se declara de utilidad pública la expropiación por la Administración de los inmuebles en estado de abandono que teniendo potencialidades productivas o de utilidad social, no hayan sido explotados por más de diez años, a efectos de integrar las carteras de tierras.

7. Artículo 46. (Retorno de las valorizaciones).- Una vez que se aprueben los instrumentos de ordenamiento territorial, la Intendencia Municipal tendrá derecho, como Administración territorial competente, a participar en el mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en la proporción mínima que a continuación se establece: a) En el suelo con el atributo de potencialmente transformable, el 5% (cinco por ciento) de la edificabilidad total atribuida al ámbito. b) En el suelo urbano, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15% (quince por ciento)

de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito.

La participación se materializa mediante la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Intendencia. Los promotores de la actuación, que manifiesten su interés y compromiso por edificar los inmuebles que deben ser objeto de cesión de acuerdo con el instrumento, podrán acordar con la Intendencia Municipal la sustitución de dicha cesión por su equivalente en dinero. Dicho importe será destinado a un fondo de gestión territorial, o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar. Si la Intendencia asume los costos de urbanización le corresponderá además, en compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.

8. Artículo 60. (Mayores aprovechamientos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán admitir modificaciones de uso del suelo mediante el otorgamiento de contrapartida a cargo del beneficiado. En el marco de las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial, se podrán constituir áreas y condiciones en las cuales el derecho de construir pueda ejercerse por encima del coeficiente de aprovechamiento básico establecido, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del propietario inmobiliario beneficiado. También se podrá ejercer el derecho de construir en otro lugar, o enajenar este derecho, cuando el inmueble original se encuentre afectado por normativa de preservación patrimonial, paisajística o ambiental. La contrapartida, podrá alcanzar hasta el cincuenta por ciento del mayor valor resultante.

9. Artículo 36. (Derecho de superficie).- El propietario de un inmueble, privado o fiscal, podrá conceder a otro el derecho de superfi-

cie de su suelo, por un tiempo determinado, en forma gratuita u onerosa, mediante escritura pública registrada y subsiguiente tradición. El derecho de superficie es el derecho real limitado sobre un inmueble ajeno que atribuye temporalmente parte o la totalidad de la propiedad y comprende el derecho a utilizar el bien según las disposiciones generales de la legislación aplicable y dentro del marco de los instrumentos de ordenamiento territorial y conforme al contrato respectivo. El titular del derecho de superficie tendrá respecto al bien objeto del mismo iguales derechos y obligaciones que el propietario del inmueble respecto de éste. Extinguido el derecho de superficie, el propietario recuperará el pleno dominio del inmueble, así como las accesiones y mejoras introducidas en éste, salvo estipulación contractual en contrario.

10. Artículo 52. (Coordinación entre las estrategias habitacionales y de suelo).- El ordenamiento territorial constituirá el instrumento fundamental en la articulación de las políticas públicas habitacionales y de suelo. Los Gobiernos Departamentales, a través de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, impulsarán las políticas habitacionales y de suelo delimitando áreas de territorio categoría urbana o con el atributo de potencialmente transformable en su caso, destinadas a las carteras públicas de tierras y calificando suelo destinado a vivienda de interés social en coordinación con el Plan Quinquenal de Vivienda. La aprobación de la delimitación del área será considerada como de declaración de utilidad pública a los efectos de su eventual expropiación.

Ficha de inventario

Título de la ficha

Localidad y número de padrón

Identificación

- Localidad
- Carpeta catastral
- Área del Terreno (Hect, Mtrs.)
- Área edificada (en caso de tener construcciones)
- Calles
- N°
- Deslindes del predio

Localización urbana

- Implantación del predio en la trama urbana (infraestructuras y servicios existentes). Se podrán graficar los servicios, infraestructuras y equipamientos existentes en un mapa o imagen satelital. Esta información se encuentra disponible en el Sistema de Información Territorial del MVOTMA
- Topografía – Curvas de Nivel
- Relevamiento fotográfico

Características del Inmueble

- Baldío (si/no)
- Ocupado (si/no)
- Área – Área construida
- Caracterización urbana (Dirección Nacional de Catastro)
- Relevamiento gráfico de las construcciones
- Estado de conservación
- Descripción

Información catastral

- Plano de mensura, en caso de estar accesible
- Carpeta catastral
- Número de registro
- Agrimensor
- Fecha de inscripción
- Área del predio y área edificada

Información notarial, según los datos existentes en el Registro de inmuebles

- Número de registro, fecha y tipo de documento del último acto inscripto
- Régimen (común o propiedad horizontal)

Evaluación de localización Urbana

- Cartografía del hábitat social
- Servicios del área

Análisis Normativo

- IOT que aplican
- Categoría del suelo
- Zonificación secundaria
- Retiros (frontal, lateral y posterior)
- FOS - FOT
- FOS verde
- Altura máxima permitida
- Gálibo
- Requerimientos especiales en caso de vivienda
(ejemplo estacionamientos)

Estimación de valor económico

- Tasación del inmueble en Unidades Indexadas

Informe ose

- En aquellos casos en que exista servicio de saneamiento se requiere un informe sobre la viabilidad de conexión a ose.

Posibilidades de aprovechamiento (de acuerdo a las características...

- Programas viables
- Capacidad de edificabilidad residencial
(en caso de ser apto para vivienda)
- Cantidad de unidades de vivienda posibles
- Posibilidad de fraccionamiento

Descargar la ficha de Inventario de carteras de tierras en

www.mvotma.gub.uy/carterasdetierras



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente