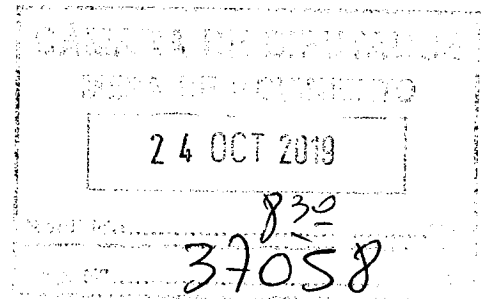




CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE



PROYECTO DE COMUNICACIÓN

La Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Fe vería con agrado que el Poder Ejecutivo, a través de sus organismos correspondientes, convoque al gobierno comunal de Ibarlucea, departamento Rosario, las familias que necesitan la tenencia definitiva de sus terrenos e integrantes de la administración provincial, a fin de establecer una mesa permanente de negociación a fin de regularizar la situación de decenas de personas en pos de satisfacer la necesidad de hábitat digno de cada uno de esos grupos y que se efectivice la ordenanza municipal que anticipa la entrega de lotes.

  
CARLOS DEL PRADO  
DIPUTADO PROVINCIAL



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

### FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Por medio de la Ordenanza Nro. 812/2015, la Comuna de Ibarlucea, departamento Rosario, dio origen al programa "ACCESO AL LOTE PROPIO PARA FORTALECER A LAS FAMILIAS".

En ese marco, el día 4 de Noviembre del año 2015 la Comisión Comunal hizo lo propio con la Ordenanza Nro. 813/2015 mediante la cual se aprobó "el trazado de calles, disposición y destino de espacios verdes y conformación de las manzanas de los inmuebles empadronados en el Servicio de Catastro e Información Territorial de Santa Fe" (art. 1º) de los distintos loteos sometidos a su consideración, entre ellos, el Loteo "Doña Rita", como también se aceptaron las donaciones "de calles, espacios verdes y reserva fiscal conforme al siguiente detalle: "c) Para loteo Fincas "Doña Rita": 25.906,72 m<sup>2</sup> para calles, 8.971,62m<sup>2</sup> para espacios verdes y 14.368,92m<sup>2</sup> para reserva fiscal".

En efecto, continúa la ordenanza referida en su artículo 5º destinando la donación aceptada "en el artículo 2º, inciso d), para Reserva Fiscal, al Fondo Solidario Primer Lote (F.S.P.L.), del programa "Acceso al lote propio para fortalecer la Familia", creado por el Art. 7 de la Ordenanza N° 812/2015".

Precisamente, en lo que hace al carácter de la llamada reserva fiscal, es decir, a los terrenos que – conforme a lo previsto en la Ordenanza Nro. 812/205 y a los considerandos de la ordenanza consecutiva posterior – a las familias censadas y calificadas, para la construcción de viviendas sociales, vale destacar que – en el loteo que nos ocupa – es decir el "Doña Rita" – fue destinado a aproximadamente 50 familias, en parcelas "donde las medidas mínimas serán de diez metros de frente y doscientos de superficie" (artículo 7º, Ordenanza Nro. 813/2015). Dichas medidas mínimas se ajustan a lo estipulado por el Decreto provincial Nro. 7317/67, en el artículo 13 del "Reglamento de Loteos y Urbanizaciones para Comunas y Municipios de la Provincia de Santa Fe", de modo que la superficie destinada a Reserva Fiscal – es decir, 14.368,92m<sup>2</sup> – resulta más que suficiente a los fines de realizar el loteo en favor de nuestros asistidos, quedando incluso de la superficie restante espacio idóneo a fin de hacer lo propio en favor del resto de los beneficiarios.

Pues si bien es cierto que – conforme lo estipula el artículo 4º de la ordenanza referida – en cuanto a que "la aptitud urbanística (...) estará indefectiblemente supeditada al resultado de los estudios hidrológicos y medio ambientales y su correspondiente aprobación", no es menos cierto que la conducta asumida por la Comuna estuvo dirigida a crear una expectativa de cumplimiento en los vecinos participantes del programa en cuestión. Más aún, en medio de la discusión referida a la naturaleza misma del sorteo realizado en fecha 03 de Diciembre del 2015 y respecto a la postura esgrimida en torno a que el acto en sí mismo no constituía una adjudicación, en las misivas repartidas en varios de los domicilios de los reclamantes (y cuyas copias se acompañan al presente escrito) que contaban ni más ni menos que con la firma de quien por entonces fuera presidente Comunal de la localidad – el Sr. José Santángelo –, explícitamente se consignó que "Previo cumplimiento de los trámites para la aprobación concluyente de los planos de mensura y



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

división del lote “Doña Rita”, se le adjudicará de manera definitiva”, de modo que, cabe afirmar que, si el único obstáculo para la adjudicación de los lotes era la aprobación mencionada, entonces los vecinos contaban con una adjudicación – al menos – del tipo provisoria.

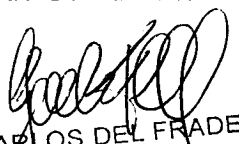
En efecto, dicha conducta no hizo más que generar en nuestros mandantes una expectativa legítima de que podrían acceder al sueño de la vivienda propia, expectativa que se vio truncada, no habiendo demostrado la Comuna de Ibarlucea un comportamiento idóneo destinado a destrabar la situación ni a brindar soluciones alternativas capaces de satisfacer de manera equivalente la necesidad habitacional que los hoy reclamantes vienen padeciendo desde entonces.

Asimismo, debemos tener en cuenta que la aceptación de la donación de tierras con destino de reserva fiscal realizada el día 04 de Noviembre de 2015, generó sobre la Comuna la responsabilidad de escriturar la propiedad en plazo prudencial (así el Decreto provincial Nro. 7317/67, en el artículo 21 del “Reglamento de Loteos y Urbanizaciones para Comunas y Municipios de la Provincia de Santa Fe” establece como marco orientativo que “La cesión gratuita de las superficies correspondientes a las vías públicas y espacios libres del proyecto aprobado, serán escrituradas libre de todo gravamen y ocupación a favor de la comuna, por intermedio de escribano público que designe la autoridad comunal, dentro de los ciento ochenta días, contados desde la fecha de aprobación provisoria de la mensura”, se vuelve aún más evidente que mediante el sorteo de preadjudicación de los lotes (celebrado el día 03/12/2015), la Comuna realizó actos equivalentes a la administración y disposición de los bienes en cuestión.

Precisamente, por todo esto entendemos contrario a justicia que se deje al simple arbitrio del desarrollador inmobiliario la carga de realizar los estudios hidrológicos y medioambientales, bajo el solo apercibimiento de que – ante su incumplimiento – se dé de baja el loteo, sin que las autoridades comunales tomen una actitud activa y efectiva para dar cumplimiento a los requisitos necesarios para la aprobación definitiva del loteo, máxime cuando los primeros perjudicados tanto por la demora como por el desplome del proyecto en sí son los propios vecinos de la localidad, toda vez que la promesa de acceder al lote no fue formulada por el empresario, sino por la Administración Pública, en este caso, comunal.

En consecuencia, se solicita a la Comuna que dé cumplimiento a la entrega de los lotes previstos en la urbanización conocida bajo el nombre Fincas “Doña Rita” o bien otros que cuenten con servicios y se encuentren en condiciones de habitabilidad dentro del ejido urbano de la localidad de Ibarlucea. Finalmente, y para el caso en que no sea posible el cumplimiento en especie, solicitamos que se les brinde a los reclamantes una adecuada reparación económica, toda vez que los mismos – por las condiciones mismas de la preadjudicación realizada – han padecido y aún hoy padecen de una situación que les genera un daño resarcible a sus intereses legítimos, daño que se incrementa con el transcurso del tiempo y que afecta a todas las categorías de reclamantes, tanto a aquellos que fueron sorteados por reunir los requisitos mínimos de solvencia, hasta los que fueron adjudicados de manera directa por su condición de “caso social”.

Por estas razones les pido a mis pares el acompañamiento al presente Proyecto de Comunicación.

  
CARLOS DEL FRAIDE  
DIPUTADO PROVINCIAL