



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Diputadas y Diputados de Santa Fe:

La Comisión de **Presupuesto y Hacienda** ha considerado el Proyecto de **Ley N° 42352 CD-UCR-FPCS** del diputado Pullaro, por el cual se establece el procedimiento para la regularización dominial de asentamientos urbanos informales en inmuebles propiedad de gobiernos locales, para municipios y comunas que adhieran a la presente ley, el acceso a una vivienda digna y garantizando el derecho a la ciudad de los sectores más vulnerables; que cuenta con dictámenes de las Comisiones de Vivienda y Urbanismo, de Asuntos Comunales y de Promoción Comunitaria; y, por las razones expuestas en los fundamentos y las que podrá dar el miembro informante, esta Comisión aconseja la aprobación siguiente texto con modificaciones:

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE ASENTAMIENTOS URBANOS INFORMALES

CAPITULO I OBJETO GENERAL

ARTÍCULO 1 - Objeto. Establécese el procedimiento para la regularización dominial de asentamientos urbanos informales en inmuebles propiedad de Gobiernos Locales, para Municipios y Comunas que adhieran a la presente Ley, facilitando el acceso a una vivienda digna y garantizando el derecho a la ciudad de los sectores más vulnerables.



ARTÍCULO 2 - Definiciones. A los fines de la presente ley entiéndase por:

a) regularización dominial: proceso de transformación de individuos o familias ocupantes informales de inmuebles propiedad de Municipios y Comunas, en legítimos propietarios, otorgando su escritura traslativa de dominio conforme a derecho; y

b) asentamientos urbanos informales: áreas geográficas determinadas, identificadas de forma integral a partir de sus características históricas, socioculturales, económicas y físicas, en las que viven individuos, familias o grupos de familias que no poseen la titularidad de los terrenos en los que habitan.

ARTÍCULO 3 - Finalidad. Los fines de la presente son los siguientes:

a) garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de viviendas familiares de sectores vulnerables;

b) avanzar en la integración socio-urbana de los predios en condiciones de precariedad dominial;

e) mejorar el ordenamiento territorial del área urbana;

d) generar igualdad facilitando acceso a una vivienda digna;

e) urbanizar barrios populares generando condiciones adecuadas para el hábitat; y,

f) planificar el acceso a servicios públicos fundamentales y la gestión de obras públicas de infraestructura.

CAPÍTULO II

DE LAS MUNICIPALIDADES MODIFICACIONES A LEY 2756

ARTÍCULO 4 - Incorporación a Ley 2756. Incorpórase en el artículo 39 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756, entre las atribuciones y deberes de los Concejos Municipales, como nuevo inciso, el siguiente texto: Nuevo inciso) Sancionar Ordenanzas destinadas a la regularización dominial de asentamientos urbanos informales en inmuebles de propiedad municipal,



en el marco del procedimiento excepcional establecido por la ley provincial que regulará dicho fin.

ARTÍCULO 5 - Modificación a Ley 2756. Modificase el artículo 11 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 11- La licitación deberá ir acompañada en todos los casos del correspondiente pliego o formulario de condiciones y especificaciones técnicas, claras y circunstanciadamente expuestas, y se llamará a ella por medio de avisos publicados en la oportunidad debida y por un término no menor a diez días. Podrá prescindirse de la formalidad de la licitación pública cuando mediare urgencia declarada por los dos tercios de votos del Concejo, que haga imposible esperar el resultado de la licitación; cuando hubieren fracasado dos licitaciones sucesivas sobre el mismo asunto con tal que el contrato privado no cambie las bases de la licitación; cuando tratándose de objetos u obras de arte, su ejecución no pueda confiarse sino a artistas u operarios especializados; cuando se trate de la contratación de empréstitos u operaciones similares de carácter financiero; cuando se trate de objetos o artículos cuyo vendedor disfrute de privilegios de invención, o que no haya más que un solo productor poseedor; cuando se trate de venta de inmuebles destinados a planes colectivos de viviendas para grupos familiares de escasos recursos que se inscriban para ello, con aplicación de reglamentos de adjudicación, con miras al cumplimiento de los objetivos previstos en el inc. 51) del Artículo 39 de esta ley; y, cuando a los fines establecidos por el artículo 39 inciso 72, los Municipios realicen acuerdos directos con los beneficiarios de la regularización, materializados a través de compraventas, cesiones de derechos o donaciones con destino a vivienda familiar.”



CAPÍTULO III
DE LAS COMUNAS - MODIFICACIONES A LEY 2439

ARTÍCULO 6 - Incorporación a Ley 2439. Incorpórase en el artículo 45 de la Ley Orgánica de Comunas N° 2439, entre las atribuciones, como nuevo inciso, el siguiente texto:

“Nuevo inciso) sancionar ordenanzas destinadas a la regularización dominial de asentimientos urbanos informales en inmuebles de propiedad municipal, en el marco del procedimiento excepcional establecido por la ley provincial que regulará dicho fin.”

ARTÍCULO 7 - Modificación a Ley 2439. Modifícase el artículo 66 bis de la Ley Orgánica de Comunas N° 2439, el que quedara redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 66 bis- No obstante, lo dispuesto por los artículos 65 y 66 podrá contratarse directamente por vía de excepción en los siguientes casos:

- a) cuando existan razones de verdaderas urgencias o de emergencia imprevisible, declarada por las dos terceras partes de los integrantes de la Comisión Comunal;
- b) cuando hubieren fracasado dos licitaciones sucesivas sobre el mismo asunto, con tal que el contrato privado no cambie las bases de la licitación;
- c) la compra de inmuebles en subastas judiciales cuando las mismas fuesen dispuestas en juicio en que la propia Comuna intervenga como actora;
- d) las contrataciones por trabajos y/o suministros, con excepción de los inmuebles, a realizarse con la Nación, sus Entes Autárquicos, Descentralizados o Empresas del Estado, la Provincia, sus Entes Autárquicos, Descentralizados o Empresas del Estado Provincial, con Municipalidades u otras Comunas, en ambos casos de la Provincia de Santa Fe;
- e) Las contrataciones de obras científicas o técnicas o de arte, cuya ejecución deba confiarse a artistas, operarios o empresas experimentadas y de técnicos o profesionales de reconocida capacidad; todo ello declarado por



las dos terceras partes de los integrantes de la Comisión Comunal;

f) La venta de artículos perecederos; y,

g) Los acuerdos directos con los beneficiarios de la regularización dominial establecida en el artículo 45 inciso 10, materializados a través de compraventas, cesiones de derechos o donaciones con destino a vivienda familiar.”

CAPÍTULO IV

BENEFICIARIOS

ARTÍCULO 8 - Beneficiarios. Se consideran beneficiarios a la persona o grupo familiar que habite en terrenos municipales o comunales, cuyo destino sea el de casa habitación única y permanente, que acredite la posesión efectiva, ininterrumpida, pública y pacífica de dichos predios con anterioridad a 18 (dieciocho) meses de la entrada en vigencia de la Ordenanza de regularización dominial local que se dicte en el marco de la presente, en la medida que dichos inmuebles no estén declarados de utilidad pública.

ARTÍCULO 9 - Requisitos. Para poder avanzar en la regularización deberá acreditarse:

a) ser individuos o grupos familiares que no sean propietarias o poseedoras de otros inmuebles;

b) que no cuenten con recursos económicos u otros medios posibles para satisfacer su necesidad de vivienda; y,

c) que el terreno ocupado no supere la superficie de 1000 metros cuadrados. En el caso que lo supere, el Gobierno Local podrá adecuar los límites para cumplir con esta superficie máxima estipulada.

CAPÍTULO V

INMUEBLES



ARTÍCULO 10 - Zonificación. La presente normativa es aplicable a los asentamientos verificables en los inmuebles de la zona urbana del plan regulador distrital establecido por el Gobierno Local, pudiendo avanzar sobre la zona suburbana o rural siempre que se trate de predios lindantes a la zona urbana y cuyo destino sea la casa habitación única y permanente. De ninguna manera es aplicable la presente en zonificaciones previstas conforme a normas vigentes, para la localización de áreas de servicios, logísticas, comerciales o industriales.

ARTÍCULO 11 - Inmuebles con Declaración de Interés Público. En aquellos inmuebles con asentamientos, que fueron declarados con anterioridad de interés públicos, cuando por su extensión o nivel de consolidación resultare imposible su reubicación, se deberá gestionar previamente la desafectación del mismo conforme a los procedimientos establecidos para tal fin, siempre que la ubicación del predio no se encuentre en zona inundable o con riesgos de cualquier tipo.

ARTÍCULO 12 - Especulación inmobiliaria. Queda totalmente prohibida toda acción especulativa con respecto a la renta del suelo ocupado por sectores sociales en situación de extrema vulnerabilidad o la utilización de la presente con fines económicos por parte de la Municipalidad o Comuna.

CAPÍTULO VI PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 13 - Ordenanza de afectación. El proceso para lograr la regularización dominial de un área geográfica determinada, se iniciará a partir de una Ordenanza ad hoc, que delimite y afecte al procedimiento los terrenos públicos urbanizados o urbanizables de propiedad de la Municipalidad o la Comuna, en los que se localicen los asentamientos informales que se pretenden abordar.



ARTÍCULO 14 - Abordaje. Determinados los terrenos, se procederá a la calificación, comprobación y acreditación de la posesión de la tierra, en cada caso en particular, y de manera colectiva de toda el área geográfica correspondiente, de acuerdo a las pautas de los artículos 8 y 9 de la presente.

ARTÍCULO 15 - Documentación técnica. Para la aplicación del artículo precedente, se iniciara un expediente al efecto que tendrá como base documental los informes requeridos al Registro de la Propiedad, al Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe -SCIT- y a la Administración Provincial de Impuestos -API- , así como también, según la característica del inmueble, se solicitara información técnica a organismo públicos nacionales, provinciales o generados desde dependencias del mismo gobierno local.

ARTÍCULO 16 - Relevamientos y constataciones. Como complemento de la información documental, deberán realizarse relevamientos generales del inmueble y constataciones individuales de los terrenos ocupados, dejando constancias de la efectiva posesión de la tierra a través de informes in situ suscriptos por profesionales competentes.

ARTÍCULO 17 - Formas de instrumentarse la regularización. De acuerdo a lo que determine el Gobierno local, la regularización podrá instrumentarse con acuerdos directos con los beneficiarios a través de compraventas, cesiones de derechos o donaciones gratuitas.

ARTÍCULO 18 - Valor de compraventa. En aquellos casos que se opte como método de instrumentación de la regularización dominial la compraventa a los poseedores informales, se tomará como de precio de referencia para la venta de los inmuebles comprendidos en la gestión, los que informe como avalúo fiscal al momento de la sanción de la Ordenanza del artículo 13 de la presente el Servicio de Catastro e Información



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Territorial -SCIT- de la Provincia de Santa Fe.

ARTÍCULO 19 - Escritura. La escritura traslativa de dominio será otorgada por los Escribanos que integren la nómina confeccionada por el Gobierno Local con la colaboración y en acuerdo con el Colegio Profesional correspondiente. El área que designe la Municipalidad o Comuna determinará los pasos a seguir a efectos de facilitar el control y registro de las escrituras otorgadas.

ARTÍCULO 20 - Recursos. Los gastos que demande el proceso de regularización dominial serán por cuenta y cargo de la Municipalidad o Comuna correspondiente. El Gobierno Provincial a través del Ministerio de Desarrollo Social, o el organismo que en un futuro lo reemplace, podrá colaborar económicamente a través de acuerdos de colaboración con el gobierno local. De la misma manera, podrán suscribir convenios con organismos públicos nacionales, privados u Organizaciones no Gubernamentales -ONGs- con intereses afines a los objetivos de la presente.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 21 - Asesoramiento. El Ministerio de Desarrollo Social brindará asesoramiento a los Gobiernos Locales a los fines de la implementación de la presente a través del organismo de su jurisdicción a quien le asigne dichas tareas. Podrá suscribir acuerdos específicos de asistencia técnica y económica en los casos que considere de relevancia social.

ARTÍCULO 22 - Acuerdos. Las Municipalidades y Comunas podrán suscribir acuerdo con los Colegios de Escribanos y/o de Agrimensores de la Provincia a los fines de cumplimentar los objetivos de la presente.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 23 - Invitación a adherir. Invitase a las Municipalidades y Comunas a adherir a la presente Ley, para hacerla operativa en su distrito.

ARTÍCULO 24 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

SALA DE LA COMISIÓN, 08 de Setiembre de 2022.

FIRMANTES: BASTIA, GHIONE, MARTÍNEZ, SENN, GRANATA, AIMAR, DONNET, OLIVERA, GARCÍA, PALO OLIVER Y ULIELDIN.