



LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

TÍTULO DE LA LEY

CAPÍTULO 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;
- c) mejorar el ordenamiento territorial del área urbana;
- d) generar igualdad facilitando acceso a una vivienda digna;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 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 LOS MUNICIPIOS – 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 inciso 72, el siguiente texto:

72) 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 5 - Modificación a Ley 2756. Modifícase el artículo 11 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2439, el que quedara 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 que no baje de 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



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 inciso 10, el siguiente texto:

10) 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;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 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 tratara 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 del Municipio 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 del Municipio 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



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 tomara 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 14 de la presente el Servicio de Catastro e Información 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 el Municipio 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 Municipio o Comuna correspondiente. El Gobierno Provincial a través del Ministerio de Desarrollo Social 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 brindara asesoramiento a los Gobiernos Locales a los fines de la



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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. Los Municipios y Comunas podrán suscribir acuerdo con los Colegios de Escribanos y/o de Agrimensores de la Provincia de Santa Fe a los fines de cumplimentar los objetivos de la presente.

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

ARTÍCULO 24 - Reglamentación. Reglaméntese la presente en el término de 90 días.

ARTÍCULO 25 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Maximiliano Pullaro
Diputado Provincial

Sergio Basile
Diputado Provincia I

Juan Cruz Cándido
Diputado Provincial

Jimena Senn
Diputada Provincial

Georgina Orciani
Diputada Provincial

Fabián Bastia
Diputado Provincial

Fabián Palo Oliver
Diputado Provincial

Silvana Di Stefano
Diputada Provincial

Marlen Espindola
Diputada Provincial

Marcelo González
Diputado Provincial

Silvia Ciancio
Diputada Provincial



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Los asentamientos urbanos informales en las localidades de nuestra provincia y las complejidades que se les presenta a los gobiernos locales- sean Municipios o Comunas- para poder avanzar en su regularización -en aquellos casos que considera legítimo hacerlo-, es una problemática que requiere facilitar un procedimiento de abordaje eficaz.

El proyecto viene, por lo tanto, a brindar un marco normativo para que Municipios y Comunas puedan encontrar los resortes para sortear las dificultades que se presentan para resolver estas situaciones que vienen de antaño.

Las anacrónicas leyes orgánicas de cada una de ellas y la inexistencia de una ley especial con este fin, dejó a los Gobiernos Locales sin un paraguas normativo, ni con herramientas que les facilite la tarea, explorando artilugios legales sui generis para intentarlo.

La presente no resuelve todas las circunstancias dominiales, y es parte de una problemática mayor que tiene que ver por el acceso a la tierra urbana de los sectores más vulnerables de nuestra sociedad.

Vemos como en tal sentido, con un gran consenso de las fuerzas políticas, el Estado Nacional a través de la Ley 27.453 crea el RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIO URBANA por el cual se declara de interés público el régimen de integración socio urbana de los Barrios Populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP).

Dicha ley, aspira al ambicioso objeto de lograr la integración urbana de los asentamientos informales, quedando sujetos a expropiación la totalidad de los inmuebles del país en donde se asientan, como base para lograr la regularización.

De la misma manera, entendemos que la transformación de la posesión informal en la garantía jurídica de propiedad del lugar en



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

donde viven, debe ser el primer paso para la integración socio comunitaria de las familias más desfavorecidas, sintiéndose ciudadanos plenos de la localidad, con los mismos derechos y obligaciones.

En nuestro caso, es objeto de la presente establecer las condiciones para lograr la escritura traslativa de dominio para el universo de ocupantes informales de asentamiento urbanos establecidos sobre inmuebles propiedad de municipios y comunas.

Para ello, respetando el principio de autonomía municipal, otorgamos las herramientas para que el propio gobierno local sea quien establezca la estrategia de intervención reguladora a través de compraventas, cesiones de derechos o donaciones gratuitas.

En tal sentido, entendimos necesario hacer modificaciones a las dos leyes orgánicas que regulan el funcionamiento de los gobiernos locales de la Provincia.

En el caso de la Ley Orgánica de Municipalidades 2756, las modificaciones consisten en sumar la atribución del Concejo Municipal para sancionar la Ordenanza correspondiente que determine la afectación del inmueble en donde se encuentre el asentamiento; y por otro lado, exceptuar con el fin de regularización dominial la Licitación Pública, para que pueda el Municipio comprar, ceder o donar directamente.

Por otro lado, en el caso de la Ley Orgánica de Comunas, de similar manera incorporar como atribución de la Comisión Comunal, la de sancionar la Ordenanza correspondiente que determine la afectación del inmueble en donde se encuentre el asentamiento; y por otro lado, exceptuar con el fin de regularización dominial la Licitación Pública, para que pueda la Comuna vender, ceder o donar directamente.

En base a la finalidad expresada, los beneficiarios son personas o grupos familiares que con razones históricas legítimas de posesión, cumplan una serie de requisitos, todos ellos apuntados a favorecer el acceso a la vivienda única de sectores de bajos y medianos recursos.



CAMARÁ DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Asimismo, aclaramos que tipo de inmuebles pueden ser abordados, siendo solo aquellos que, se encuentren en zona residencial -no industrial, servicios, comerciales, logísticas- ; no hayan sido declarados de interés público- salvo previa desafectación- ; no sean zonas inundables o con riesgos para la vida y/o que facilite una maniobra estatal con fines especulativos.

El procedimiento otorga amplias facultades a los gobiernos locales, delimitando un marco que garantice legalidad, transparencia y rigurosidad técnica, para llegar a obtener las escrituras traslativas de dominio.

A los fines de los objetivos planteados, se autoriza a los Gobiernos Locales a recibir recursos de entes públicos o privados que permitan a aquellos poder financiar las erogaciones que este abordaje implica, como así también, a suscribir convenios con los Colegios Profesionales de Escribanos y Agrimensores que faciliten la implementación.

Por último, consideramos relevante que se involucre la Provincia asesorando a las localidades que intenten hacer uso de esta herramienta, interpretando que el Ministerio de Desarrollo Social, es el área adecuada atento a los fines que persigue.

De esta forma, estamos brindando a cientos de santafesinos una respuesta a un problema histórico sobre la tenencia de la tierra en donde formaron sus hogares, convencidos de que la regularización dominiar es el paso inicial para avanzar hacia una política progresiva de integración social y urbana que permita ampliar la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios verdes, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, entre otros beneficios para la construcción de igualdad.

Es por las razones expuestas que solicitamos a nuestros pares la aprobación del presente Proyecto de Ley.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Maximiliano Pullaro
Diputado Provincial

Sergio Basile
Diputado Provincia I

Juan Cruz Cándido
Diputado Provincial

Jimena Senn
Diputada Provincial

Georgina Orciani
Diputada Provincial

Fabián Bastia
Diputado Provincial

Fabián Palo Oliver
Diputado Provincial

Silvana Di Stefano
Diputada Provincial

Marlen Espindola
Diputada Provincial

Marcelo González
Diputado Provincial

Silvia Ciancio
Diputada Provincial