



___Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz

ORDENANZA N° 11631

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ, SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

TÍTULO I. OBJETO

Art. 1º: Instruméntese un programa de regularización dominial para los ocupantes de la tierra en asentamientos urbanos informales ubicados en inmuebles propiedad de la Municipalidad de Santa Fe, el mismo tendrá por objeto ofrecer mayores oportunidades de acceso a una vivienda digna y garantizar el derecho a la ciudad de los habitantes en situación de vulnerabilidad social.

Art. 2º: Las estrategias de intervención del mencionado programa se enmarcan en los lineamientos generales del Plan Social y del Plan Urbano, aportando a la concreción de los objetivos del Plan de Desarrollo Santa Fe ciudad y en un todo de acuerdo con lo previsto en el artículo 11º y artículo 39º inciso 51) de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2.756.

Art. 3º: El objetivo principal es otorgar seguridad jurídica mediante el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor de los individuos o grupos familiares que habiten en terrenos municipales, 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 dieciocho (18) meses de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, siempre y cuando los mismos no estén declarados de utilidad pública.

TITULO II. FUNCIÓN Y VALOR SOCIAL DEL SUELO



ORDENANZA N° 11631

Art. 4º: El Estado Municipal tiene como función garantizar el uso social del suelo, dando prioridad y disponiendo los medios necesarios para que la población de escasos recursos pueda hacer efectivo el derecho de acceso a la titularidad dominial de la tierra.

Art. 5º: Quedan afectados a la presente normativa todos los terrenos públicos urbanizados o urbanizables de propiedad de la Municipalidad, en los que se localicen asentamientos informales desde el punto de vista dominial; no permitiéndose acción especulativa alguna con respecto a la renta del suelo ocupado por sectores sociales en situación de extrema vulnerabilidad.

Art. 6º: Se tendrá como precio de venta de los inmuebles municipales comprendidos en la presente, el que informa como avalúo fiscal la Dirección de Catastro de la Provincia de Santa Fe al momento de la sanción de esta Ordenanza.

Art. 7º: Cuando hubiere asentamientos en las áreas declaradas de interés público y resulte imposible su reubicación por su extensión o consolidación, se podrá instrumentar la desafectación mediante el procedimiento establecido para cada caso, previa aprobación del Honorable Concejo Municipal si correspondiere

Art. 8º: Los beneficiarios gozarán de la gratuidad de todos los actos que fueren necesarios realizar para el cumplimiento de esta ordenanza; los aportes, honorarios y gastos serán soportados por la Municipalidad exclusivamente todo conforme artículo 17º de la presente.

TÍTULO III. BENEFICIARIOS

Art. 9º: Son beneficiarios las personas físicas, individuos, familias o grupos de familias, que sean ocupantes de inmuebles o fracción de inmuebles



ORDENANZA N° 11631

municipales de una superficie no mayor a 300 m² con o sin boleto de compra-venta, siempre que no sean poseedoras o propietarios de otros inmuebles o tengan capacidad para satisfacer las necesidades de vivienda por sus propios medios. En aquellos casos en que se ocupe una superficie mayor, el DEM deberá adecuar los límites del inmueble hasta el tope mencionado precedentemente.

TÍTULO IV. AMBITO DE APLICACIÓN

Art. 10°: La presente normativa es aplicable en los ocho distritos del ejido municipal priorizando la intervención en aquellos sectores en los que se verifique la existencia de asentamientos urbanos informales.

Art. 11°: Son asentamientos urbanos informales desde el punto de vista dominial las áreas geográficas determinadas, identificadas de forma integral a partir de sus características históricas, socioculturales, económicas y físicas, en las que viven familias o grupos de familias que no poseen la titularidad de los terrenos en los que habitan.

TÍTULO V. PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS

Art. 12°: El proceso de regularización dominial consiste en la calificación, comprobación y acreditación de las distintas situaciones de posesión de la tierra que culminan con la transferencia de dominio, sin perjuicio de las solicitudes individuales que se efectúen de conformidad por las disposiciones legales vigentes.

Art. 13°: La planificación del proceso de regulación dominial cuenta con los procedimientos e instrumentos que se describen a continuación:



ORDENANZA N° 11631

Procedimientos:

El procedimiento tendrá como base de información las siguientes herramientas diagnósticas:

- Los relevamientos sociales, económicos y técnicos.
- La constatación de la efectiva posesión de la tierra por parte de sus ocupantes.

Instrumentos:

- Constancia de Ocupación: acredita la tenencia de la tierra, es el instrumento necesario para acceder al proceso de titularización.
- Certificado de Cancelación de Deuda: acredita la cancelación de los compromisos de pago de cuotas pendientes y habilita a iniciar los trámites de escrituración.
- Boleto de compraventa.
- Escritura traslativa de dominio: formaliza legalmente la venta y transferencia del dominio del inmueble.

Art. 14º: Cuando la autoridad de aplicación juzgara cumplidos los requisitos para iniciar los trámites de escrituración, remitirá la nómina de adjudicatarios y los correspondientes informes técnicos completos a Escribanía Municipal, la que tendrá a su cargo el control y la tramitación de los documentos administrativos previos al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

Art. 15º: La escritura traslativa de dominio será otorgada por los Escribanos que integren la nómina confeccionada por la Municipalidad con la colaboración y en acuerdo con el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 16º: La Escribanía Municipal determinará los pasos a seguir a efectos de facilitar el control y registro de las escrituras otorgadas.



ORDENANZA Nº 11631

TÍTULO VI. RECURSOS Y FINANCIAMIENTO

- Art. 17º:** Los gastos que demande el proceso de regularización dominial se imputarán a las partidas presupuestarias correspondientes, estando sujetas a la disponibilidad presupuestaria en cada ejercicio y podrán complementarse con el aporte de los gobiernos provincial o nacional, empresas u organismos públicos o privados nacionales o internacionales con intereses afines a los objetivos de la presente.
- Art. 18º:** El Departamento Ejecutivo Municipal afectará los recursos técnicos y económicos necesarios para la implementación del programa, pudiendo realizar las afectaciones presupuestarias necesarias para solventar los gastos operativos y de asistencia profesional que impliquen las tareas propias de los procedimientos descriptos en el artículo 13º.
- Art. 19º:** El pago del precio de venta de los inmuebles comprendidos en la presente deberá efectuarse de contado en la Secretaria de Hacienda y Economía de la Municipalidad o en el lugar que esta determine. En los casos en que no se pueda cumplir con esta obligación, el DEM por pedido expreso del beneficiario, y previo informe socio-económico, podrá disponer las medidas necesarias que permitan el pago correspondiente en cuotas.
- Art. 20º:** Los importes percibidos en concepto de lo establecido en el artículo precedente constituirán un Fondo Especial cuyo destino específico será costear los gastos de escrituración, que podrá complementarse con toda contribución, tasa o derecho que se establezca con destino a las finalidades de la propuesta.



ORDENANZA Nº 11631

TÍTULO VII. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Art. 21º: El Instituto Municipal de la Vivienda es la autoridad de aplicación de la presente quien tiene la definición, programación, coordinación y ejecución de las acciones conducentes al cumplimiento de los objetivos de la presente en función de las atribuciones conferidas por la Ordenanza Nº 10.382 y sin perjuicio de la intervención de las otras áreas del Departamento Ejecutivo Municipal.

Art. 22º: El Instituto Municipal de la Vivienda elevará anualmente un informe con el avance físico-financiero y de resultados alcanzados, a fin de facilitar el conocimiento oportuno y orientar la toma de decisiones adecuadas. Dicho informe será remitido al Honorable Concejo Municipal.

TÍTULO VIII. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 23º: El Instituto Municipal de la Vivienda podrá solicitar al Departamento Ejecutivo Municipal la adjudicación directa de inmuebles municipales vacantes a grupos sociales en situación habitacional crítica, determinada por su ubicación en áreas de riesgo o declaradas de utilidad pública. En tales casos, el Departamento Ejecutivo Municipal enviará al Honorable Concejo Municipal el respectivo mensaje para su tratamiento y aprobación.

Art. 24º: A los fines de dar cumplimiento a las disposiciones precedentes las autoridades competentes podrán realizar actuaciones y suscribir convenios, como así también tomar las previsiones que se consideren necesarias para la simplificación de los trámites administrativos.



ORDENANZA N° 11631

TÍTULO IX. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 25º: A partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 6º, se redeterminará al valor de su avalúo fiscal el precio de venta de los inmuebles que fueron adjudicados mediante plan de pagos en cuotas, salvo en aquellos casos en los que se haya pagado la totalidad de las mismas y se haya cumplido con los cargos u obligaciones impuestas por las ordenanzas que regularon dichas adjudicaciones. En este supuesto se les otorgará certificados de cancelación de deudas y posterior escrituración.

Art. 26º: En el caso de titulares de boletos que adeuden el pago de cuotas por un periodo superior a seis meses o que no hayan abonado ninguna cuota y acrediten mediante “Constancia de Ocupación” permanencia en el inmueble, se procederá a la rescisión y celebración de nuevos contratos de compra-venta, de acuerdo a las condiciones que surgen de la aplicación de la presente. A los efectos del pago se computarán los montos de las cuotas abonadas con anterioridad a la celebración del nuevo contrato.

Los que adeuden cuotas en número inferior a seis meses podrán optar por el régimen que establece la presente Ordenanza.

Art. 27º: En los supuestos en los que el total de las cuotas abonadas supere el valor del avalúo fiscal del inmueble, no se admitirá reclamo de devolución no otorgando derecho a reclamar el pago de la diferencia. En este caso aun cuando se adeudaran cuotas, se tendrá por pagada la totalidad del precio.



ORDENANZA N° 11631

Art. 28°: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir los convenios que fueren necesarios para la aplicación de la presente con los colegios profesionales correspondientes.

Art. 29°: El régimen de la presente Ordenanza será de aplicación exclusiva en el ámbito señalado en el Título IV y entrará en vigencia a partir de su sanción.

Art. 30°: Todas aquellas disposiciones legales vigentes que se opongan a la presente deberán adecuarse a lo establecido.

Art. 31°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 5 de noviembre de 2.009.-

Presidente: Dr. Jorge Antonio Henn

Secretario Legislativo: Dr. Danilo Lionel Armando