



ORDENANZA NRO. 1186/2024

Visto que existen propiedades sin regularización dominial a nombre de la Comuna y/o de terceros cuyos poseedores y tenedores son adquirentes de buena fe que reclaman el dominio pleno de los inmuebles; y

Considerando:

Que los adjudicatarios de las propiedades a que se hace referencia en el Visto han solicitado regularizar el dominio de los mismos;

Que existen fundamentos legales para la regularización dominial en la Constitución de la Nación Argentina, Tratados Internacionales con jerarquía constitucional, la Constitución de la Provincia de Santa Fe y la Ley Provincial N° 2439;

Que nuestra localidad se caracteriza por tener casos de irregularidad en el dominio del suelo y esto requiere que se tomen medidas urgentes en el sentido de regularizar estas situaciones;

Que el acceso a la vivienda propia es un derecho amparado por la Constitución Nacional y que la posibilidad de acceder a un terreno propio es el primer paso hacia la concreción del derecho;

Que dado la posibilidad real de acceder a la vivienda propia requiere esfuerzos cada vez más importantes, volviéndose para amplios sectores de nuestra población inaccesible;

Que nuestra Constitución Nacional y los Tratados Internacionales y Pactos Internacionales con jerarquía constitucional como el Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Declaración Universal de Derechos Humanos consagran los Derechos Sociales de las personas, entre los cuales se encuentra el acceso a la vivienda digna;

Que el Estado ha asumido internacionalmente la obligación de asegurar el derecho a la vivienda a todo el conjunto poblacional, dándole prioridad a los grupos más vulnerables en razón de su edad o en razón de su status social. La escasez de recursos presupuestarios para afrontar el cumplimiento cabal de esta obligación no puede representar un aliciente en materia de responsabilidad, puesto que en ningún caso la falta de partidas presupuestarias podrá ser considerada una legal justificación de los incumplimientos en la materia;

Que el Estado tiene la responsabilidad ineludible de materializar los derechos inherentes a hombres y mujeres, para construir una civilización humanitaria desde la solidaridad, traduciéndolos en asistencia concreta personal e institucional;

Que el Estado tiene a su cargo la obligación de propender a la resolución de situación adversa como así también proveer los recursos necesarios a fin de garantizar el Derecho de Vivienda y la mejora de la calidad de vida de todos los habitantes;

Que el acceso a las viviendas se vio comprometido en las últimas décadas a causa de la inserción precaria en el mercado laboral de numerosos sectores, así como por la exclusión de otros lo que repercute la capacidad de asegurarse una vivienda digna;

Que en nuestra localidad hay adquisiciones de inmuebles sin título perfecto, por parte de familias que se ven imposibilitadas de acceder a créditos hipotecarios formales para la compra de vivienda u otros sistemas de financiación que se encuentran actualmente vigentes en el mercado inmobiliario;

Comuna de Máximo Paz
Sandra Ester Spilj
Secretaria Administrativa



DARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Máximo Paz



Que el presente proyecto está orientado exclusivamente a personas que habiten en inmuebles y que le hayan dado destino de casa como habitación única y permanente, y/o lotes destinados a la construcción de vivienda. Los mismos deberán acreditar la posesión efectiva, ininterrumpida, pacífica de dichos predios;

Que estas familias no tienen posibilidad económica para comprar sus terrenos a valores de mercado;

Que para ello la Comuna debe promover la integración urbanística y social de los pobladores, la recuperación de viviendas precarias y la regularización dominial y catastral con criterios de radicación definitiva;

Que el proyecto de regularización, contendrá los datos personales de los beneficiarios y de su núcleo familiar, las características y ubicación del inmueble, especificando medidas, linderos y superficies, datos dominiales y catastrales, y toda documentación o título que obrase en poder de los beneficiarios y permita acreditar la posesión;

Que uno de los objetivos primordiales es favorecer la posesión segura de la vivienda, situación que libera a la familia de los temores que la precariedad de la irregularidad dominial conlleva. Que así mismo tiene el deber insoslayable de crear las condiciones necesarias para lograr una mayor igualdad entre los ciudadanos asumiendo la obligación de garantizar los derechos reconocidos constitucionalmente con políticas de acción tendientes a nivelar los desequilibrios producidos por el sistema económico imperante y promover el desarrollo de los individuos dentro del grupo social y familiar;

Que el Estado Comunal 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;

Que el Estado comunal se verá beneficiado por la regularización de dichos terrenos debido a que los moradores se constituirán en contribuyentes, aumentando el ingreso a las arcas comunales y con ello, las posibilidades de concreción de obras públicas, tanto en la zona como en toda la extensión de la localidad;

Que la implementación de la presente ordenanza brindará la posibilidad, a las personas que acceden a este programa, de regularizar su situación ante los prestadores de servicios de energía eléctrica, agua y teléfono;

Por ello:

**LA COMISION COMUNAL DE MAXIMO PAZ
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

Artículo 1°)- Instrumentése un programa de Regularización Dominial para los ocupantes de inmuebles informales en el distrito de Máximo Paz y/o propiedades en posesión por parte de la Comuna de Máximo Paz.

Artículo 2°)- Las estrategias de intervención del mencionado programa se enmarcan en los lineamientos generales previstos en los artículos 66 Bis y artículo 45 inciso 1 de la Ley Orgánica de Comunas N° 2439.

Artículo 3°)- La Comuna de Máximo Paz escriturará y/o transferirá los inmuebles que tienen posesión y cuyos titulares no hayan abonado impuestos comunales por 20 años a fin de facilitar el acceso a la propiedad de la tierra a través del régimen de fomento que permita la transferencia de inmuebles del dominio Comunal.


Comuna de Máximo Paz
Sandra Ester Spilj
Secretaría Administrativa




JARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Máximo Paz



Artículo 4°)- Quedan afectados a la presente normativa todos los inmuebles urbanizados o urbanizables, en los que se localicen asentamientos informales desde el punto de vista dominial.

Artículo 5°)- Se tendrá como precio de venta de los inmuebles comunales comprendidos en la presente, el que informa como avalúo fiscal la Dirección de Catastro de la Provincia de Santa Fe, también se podrán hacer donaciones.

Artículo 6°)- Los beneficiarios del presente programa tendrán a su cargo todos los actos que fueren necesarios realizar para el cumplimiento de esta ordenanza; siendo también a su cargo los aportes, honorarios y gastos de los profesionales intervinientes.

Artículo 7°)- Son beneficiarios del proceso de regularización dominial las personas físicas, individuos, familias o grupos de familias, que sean ocupantes de inmuebles o fracción de inmuebles de una superficie no mayor a 1500 m² con boleto de compra-venta, y/o tenencia simple, siempre que no sean propietarios o poseedores de otros inmuebles. En los casos en que se ocupe la superficie mayor, la Comuna deberá adecuar los límites del inmueble hasta el tope mencionado precedentemente. También serán beneficiarios aquellas personas que adquieran la propiedad para construir una vivienda.

Artículo 8°)- La presente normativa es aplicable en las secciones catastrales del distrito de Máximo Paz, priorizando la intervención en aquellos sectores en los que se verifique la existencia de asentamientos urbanos informales, los cuales desde el punto de vista dominial, son inmuebles en las que viven personas y/o familias o grupos de familias que no poseen la titularidad de los terrenos que habitan.

Artículo 9°)- El proceso de regularización dominial tendrá como base de información las siguientes herramientas diagnósticas:

Inc. A: Los relevamientos sociales, económicos y técnicos.

Inc. B: La constatación de la efectiva ocupación de la tierra por parte de sus ocupantes.

Inc. Inc. E: Boleto de compraventa, y/o cualquier otra documental si existiera

Artículo 10°)- Cuando la comisión comunal juzgará cumplidos los requisitos para iniciar los trámites de escrituración, y/o transferencia de dominio, remitirá los antecedentes a los escribanos y/o abogados designados por la comuna.

Artículo 11°)- La transferencia de dominio será otorgada por los escribanos /o abogados que designe la Comuna.

Artículo 12°)- El pago del precio de venta de los inmuebles comprendidos en la presente deberá efectuarse en la comuna, en la forma en que se acuerde o en el lugar que ésta determine. En los casos en que no se pueda cumplir con esta obligación, la comisión comunal por pedido expreso de los beneficiarios y previo informe socio-económico, podrá disponer las medidas necesarias que permitan el pago correspondiente en cuotas, y/o donación.

Artículo 13°)- Los importes percibidos en concepto de lo establecido en el artículo precedente pasarán a Rentas Generales.

Artículo 14°)- En base a la presente ordenanza y teniendo en cuenta el art. 66 bis de la Ley Provincial N° 2439 que establece que podrá contratarse en forma directa por vía de excepción en los casos en que existan razones de verdaderas urgencias imprevisibles como es el caso de la irregularidad dominial, la Comisión Comunal realizará las ventas en forma directa.

Artículo 15°)- De acuerdo a lo estipulado por la presente ordenanza adjudicase en forma directa de los inmuebles que la comisión comunal considere que reúnen las condiciones que establece la presente ordenanza.

