

DECRETO N.º 1772

SANTA FE, 19 AGO 2025

VISTO:

El Expediente N° 01915-0002023-5 del Sistema de Información de Expedientes, mediante el cual la Subsecretaría de Desarrollo del Hábitat del Ministerio de Obras Públicas manifiesta la necesidad de implementar un mecanismo eficiente para la regularización dominial de inmuebles municipales y comunales en la Provincia de Santa Fe, en el marco de lo dispuesto por las Leyes Provinciales N° 12953 y su modificatoria (Ley N° 13457), con el fin de otorgar seguridad jurídica a las familias que habitan en dichos inmuebles; y

CONSIDERANDO:

Que la Subsecretaría de Desarrollo del Hábitat, dependiente de la Secretaría de Hábitat y Vivienda del Ministerio de Obras Públicas, propuso la creación de un "Programa de Articulación para el Acceso a la Titularidad Dominial", con el objeto de dotar de asistencia técnica y financiera a los gobiernos locales para la planificación y ejecución de acciones orientadas a regularizar la situación dominial de inmuebles de su titularidad habitados por familias beneficiarias de planes habitacionales;

Que la implementación de este Programa responde a la existencia de un elevado número de inmuebles de titularidad municipal o comunal que son habitados por familias beneficiarias de planes habitacionales en situación de tenencia irregular, con destino de vivienda única, familiar y permanente, situación que se prolonga durante décadas, evidenciando una deuda histórica por parte de las autoridades locales;

Que estas situaciones también generan dificultades en la transmisión formal de la propiedad, especialmente de carácter hereditario, y limitaciones en el acceso a créditos y beneficios debido a que, al carecer de escrituras, las familias afectadas se ven imposibilitadas de acceder a programas de financiamiento para mejoras o ampliaciones en sus viviendas;

Que la falta de ordenamiento catastral y dominial impide una adecuada planificación territorial por parte de los gobiernos locales, afectando la gestión urbana e impidiendo el desarrollo eficiente de infraestructura y servicios públicos esenciales;

Que la inexistencia de documentación formalizada dificulta la identificación precisa de los inmuebles y sus ocupantes, lo que genera obstáculos en la administración municipal y comunal, particularmente en contextos donde no existen registros catastrales actualizados;

Que la falta de regularización afecta principalmente a los sectores de bajos recursos, perpetuando condiciones de desigualdad, vulnerabilidad social, inequidad y precariedad habitacional;

Que la informalidad en la tenencia de los inmuebles impacta negativamente en la recaudación fiscal, dificultando la correcta percepción de tributos municipales, comunales y provinciales, aun cuando en muchos casos las áreas ocupadas cuentan con la prestación de servicios públicos tales como limpieza, recolección de residuos, alumbrado público y mantenimiento vial;

Que resulta prioritaria la adopción de un mecanismo ágil y eficiente que simplifique los procedimientos administrativos, coadyuvando a los municipios y comunas a promover un ordenamiento dominial que les permita otorgar las escrituras traslativas de dominio a las familias que habitan inmuebles de titularidad municipal o comunal, mediante la aplicación de la normativa vigente;

Que la Constitución de la Provincia de Santa Fe, en su Artículo 107, dispone que los municipios y comunas tienen la administración de sus bienes y la capacidad de legislar en materia de planeamiento y ordenamiento territorial, en consonancia con los principios del derecho público provincial y nacional, la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 2756 y la Ley Orgánica de Comunas Nº 2439;

Que la Ley Provincial Nº 12953, modificada por la Ley Nº 13457, establece el “Régimen Especial de Titularización de Viviendas y Facilidades de Pago de Planes Ejecutados y Administrados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, Municipalidades, Comunas y/o sus Institutos Autárquicos de Vivienda” destinado a eliminar obstáculos administrativos y facilitar la escrituración de viviendas a favor de los ocupantes que cumplan con los requisitos establecidos;

Que, asimismo, dicha ley dispone que los Municipios o Comunas adheridos a dicho régimen son autoridad de aplicación de éste en viviendas construidas en su respectivas jurisdicciones y establece que el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio, será formalizado con sujeción al procedimiento y por los mecanismos que determine la autoridad de aplicación de cada jurisdicción, con facultades para su inscripción y cancelación en caso que así correspondiere (Artículos 12 y 19 de la Ley Nº 12953, modificada por la Ley Nº 13457);

Que, por la Ley Nº 11649, se estableció un tratamiento fiscal específico para las escrituras traslativas de dominio y de constitución o cancelación de gravámenes de cualquier naturaleza, que tengan vinculación con programas de vivienda y préstamos de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo y de los Institutos Municipales de Vivienda, cuando éstos revistan el carácter de adquirentes, transmitentes o acreedores hipotecarios;

Que, conforme a su Artículo 11, los beneficios establecidos en la citada ley comprenden también a los Municipios y Comunas que efectúen programas sociales de vivienda;

Que, por su parte, el Artículo 8º de la Ley Nº 12953, faculta expresamente al Poder Ejecutivo para disponer la excepción a requisitos, formalidades o exigencias que puedan derivarse de la aplicación de leyes o reglamentos provinciales o decretos u ordenanzas municipales y comunales a fin de alcanzar los objetivos propuestos;

Que, por otra parte, el Artículo 18 de la Ley Provincial Nº 14224 asigna al Ministerio de Obras Públicas la competencia de diseñar y ejecutar programas provinciales relacionados con la gestión del suelo urbano y la regularización dominial, en coordinación con autoridades locales y nacionales;

Que, según el Artículo 18 de la ley referida, el Ministerio de Obras Públicas “asiste al Poder Ejecutivo de la Provincia en todo lo atinente a (...) los temas relativos al hábitat, la gestión del suelo urbano y la vivienda” al tiempo que, dentro de sus atribuciones, le corresponde “7) Intervenir en el estudio, elaboración, proposición y ejecución de programas provinciales de vivienda, lotes con servicios instalados y regularización de acceso a la titularidad dominial en coordinación con otras autoridades de aplicación de las normas respectivas y organismos especiales, si los hubiere, la Nación, las Municipalidades y Comunas de la Provincia y Organizaciones No Gubernamentales”; y “9) Entender y promover el acceso a los títulos de propiedad, generando planes y programas de accesibilidad para la regularización y escrituración de inmuebles de particulares e instituciones sin fines de lucro”;

Que, de acuerdo con el Decreto Provincial Nº 0979/24, atañe a la Secretaría de Hábitat y Vivienda, dependiente de la citada cartera ministerial, la misión de “Asistir al Ministro de Obras Públicas en la elaboración y ejecución de la política provincial de hábitat (...) focalizando en la gestión eficiente del suelo, la generación de soluciones habitacionales adecuadas y la implementación de programas de integración sociourbana”; además, tomando entre sus funciones las de: “4. Entender en la elaboración y desarrollo de propuestas normativas vinculadas con el acceso al hábitat, el ordenamiento territorial y la gestión del suelo”; “8. Articular con programas locales, provinciales y nacionales” y “14. Participar en la promoción de iniciativas orientadas a la gestión del suelo mediante el uso de instrumentos de normativa local en el marco de una planificación territorial a nivel regional y provincial, integral e inclusivo, con especial atención a la función social del suelo”;

Que, conforme a dicho decreto, la Subsecretaría de Desarrollo del Hábitat cuenta con la capacidad técnica y jurídica para coordinar acciones interinstitucionales destinadas a la implementación del presente Programa, teniendo por misión “Asistir

a la Secretaría de Hábitat y Vivienda, en la gestión de políticas relacionadas al mejoramiento del hábitat”, destacando entre sus funciones las de: “2. Promover la gestión del suelo de conformidad con una planificación y ordenamiento territoriales que permitan mejorar el acceso al suelo urbanizado y la seguridad jurídica en su tenencia”; “4. Coordinar e intervenir en los procedimientos destinados a promover la seguridad jurídica en la tenencia del suelo y la vivienda”; y “8. Gestionar programas o proyectos de recursos integrados entre provincias, municipios y comunas y organizaciones intermedias, articulando con la Secretaría de Municipios y Comunas”;

Que, por su parte, bajo la órbita de dicha Subsecretaría, la Dirección Provincial de Gestión de Suelo es el órgano encargado de “Asistir a la Subsecretaría de Desarrollo del Hábitat con asesoramiento jurídico para brindar las respuestas necesarias no solo a los órganos gubernamentales sino también a la sociedad civil y promover la localización de tierras en desuso y los posteriores trámites correspondientes para el desarrollo del hábitat”, incluyendo entre sus funciones específicas las de: “6. Entender en los procedimientos y operatorias destinados a promover la seguridad jurídica en la posesión del suelo y la vivienda, articulando con otras áreas del gobierno provincial, organizaciones de la sociedad civil y/o privados para la implementación de acciones compartidas”; “7. Ordenar y facilitar lo relativo a los procedimientos de regularización dominial, para la escrituración y titularización de inmuebles”; y “11. Articular y promover la generación, sistematización y actualización periódica de la información catastral, dominial y geográfica como instrumento clave para la planificación y gestión del hábitat”; Que, para la planificación y ejecución de las acciones encaminadas a regularizar la situación dominial de inmuebles municipales o comunales, es necesaria la intervención coordinada de diversos órganos de la administración central y entes descentralizados, para articular las tareas relacionadas a la confección y aprobación de planos de mensura y subdivisión, el relevamiento territorial de los inmuebles objetivo y familias beneficiarias, la elaboración de legajos y el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio;

Que, para dotar de operatividad al Programa, se establecen los criterios que deberán prever las normas locales dictadas por los municipios y comunas adherentes al Programa, a fin de adecuar e implementar un régimen local de ordenamiento catastral y titularización dominial;

Que se establece un criterio de priorización para los trámites de acceso a la titularidad dominial que tengan por objeto las viviendas correspondientes a planes más antiguos y/o para las familias con mayor antigüedad en la posesión del inmueble;

Que la creación del “Programa de Articulación para el Acceso a la Titularidad Dominial” contribuirá a la promoción del derecho a la ciudad y a una gestión más eficiente del suelo urbano, así como a la regularidad en la normal recaudación de los tributos locales y provinciales;

Que en el marco de este Programa se hará uso de los Convenios de Colaboración existentes con ambos Colegios de Agrimensores y de Escribanos, para lo cual se amplían los créditos en el Presupuesto vigente de la Jurisdicción 67 en la Partida Específica de Transferencias;

Que a fin de arbitrar los mecanismos necesarios que permitan concretar las registraciones presupuestarias – contables pertinentes, resulta necesario incorporar en el Programa 25 Hábitat” – el Sub programa 8 “Programa de Articulación para el acceso a la Titularidad Dominial” – Actividad Específica 1 “Programa de Articulación para el acceso a la Titularidad Dominial” y efectuar modificación presupuestaria compensada en las Jurisdicciones 91 – Obligaciones a cargo del Tesoro y 67 – Ministerio de Obras Públicas con Fuente de Financiamiento 111 “Tesoro Provincial”, en el inciso 5º “Transferencias” por la suma de \$ 31.036.500,00, reduciendo saldos de créditos disponibles en las aludidas Jurisdicciones;

Que a través de la Dirección General de Administración de la Jurisdicción se concretó el Compromiso Preventivo Nº 1851/25 por la suma de \$ 31.036.500,00 (en Trámite);

Que la modificación presupuestaria dispuesta por el presente se encuadra en lo establecido por el Artículo 28 de la Ley de Administración, Eficiencia y Control de Estado Nº 12510;

Que la presente gestión encuadra normativamente en la Constitución Provincial, en las Leyes Nº 12953 y su modificatoria Nº 13457 y en la Ley Provincial de Ministerios Nº 14224;

Que se expidieron la Dirección General de Asuntos Jurídicos en su Dictamen N° 36078/25 (foja 58 y vta.), la Dirección Provincial y General de Auditoría y Control de Gestión (fojas 56/57) y la Dirección General de Administración (fojas 63/64), sin formular observaciones;

POR ELLO:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

DECRETA:

ARTÍCULO 1°: Incorpórese en la estructura programática de la Jurisdicción 67 “Ministerio de Obras Públicas” – SAF 1 – MOP (Dirección General de Administración), en el Programa 25 “Hábitat” – el Sub programa 8 “Programa de Articulación para el acceso a la Titularidad Dominial” – Actividad Específica 1 “Programa de Articulación para el acceso a la Titularidad Dominial”.

ARTÍCULO 2°: Modifíquense las Erogaciones Presupuesto Año 2025 Ley N° 14385, en la Jurisdicción 91 – Obligaciones a cargo del Tesoro por la suma de \$ 31.036.500 (Pesos TREINTA Y UN MILLONES TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS) (Reducción - Ampliación), según detalle obrante en Planilla Anexa “A”, que forma parte integrante del presente Decreto.

ARTÍCULO 3°: Modifíquense las Erogaciones y la Programación Financiera del Proyecto de Inversión del Presupuesto Vigente Año 2025 – Ley N° 14385, en la Jurisdicción 67 – Ministerio de obras Públicas – SAF 1 – MOP (Dirección General de Administración) – Fuente de Financiamiento 111 “Tesoro Provincial” en el Inciso 5 – “Transferencias”, por la suma de \$ 31.036.500 (Pesos TREINTA Y UN MILLONES TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS) (Reducción - Ampliación), según detalle obrante en Planilla Anexa “B”, que forma parte integrante del presente Decreto.

ARTÍCULO 4°: Apruébase la Programación Financiera del Proyecto de Inversión del Presupuesto Año 2025 Ley N° 14385 de la Jurisdicción 67 – Ministerio de Obras Públicas – SAF 01 – MOP (Dirección General de Administración), según detalle obrante en la Planilla Anexa “C”, que forma parte integrante del presente Decreto.

ARTÍCULO 5°: Créase en el ámbito del Ministerio de Obras Públicas el “Programa de Articulación para el Acceso a la Titularidad Dominial”, con el objeto de dotar de asistencia técnica y financiera a municipios y comunas para la planificación y ejecución de acciones orientadas a regularizar la situación dominial de inmuebles de su titularidad habitados por familias beneficiarias de planes habitacionales, en el marco de las disposiciones de las Leyes N° 11649, N° 12953 y su modificatoria, Ley N° 13457.

ARTÍCULO 6°: Determinase que la Secretaría de Hábitat y Vivienda dependiente del Ministerio de Obras Públicas se constituirá en el órgano de aplicación del Programa creado por el Artículo 5° del presente Decreto, en coordinación y articulación con el Ministerio de Gobierno e Innovación Pública, el Ministerio de Economía, el Ministerio de Ambiente y Cambio Climático, el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (DPVU).

ARTÍCULO 7°: Son objetivos del Programa:

* Brindar asistencia técnica y financiera a municipios y comunas para la planificación y ejecución de acciones orientadas a regularizar la situación dominial de inmuebles ocupados por familias con destino de vivienda única, familiar y permanente, otorgando seguridad en la tenencia.

* Implementar mecanismos administrativos y jurídicos para promover el acceso a la titularidad dominial de esos inmuebles en favor de las familias que lo habitan, conforme a la normativa vigente.

* Promover el ordenamiento catastral, dominial y tributario.

* Fortalecer la gestión territorial y la planificación urbana local.

* Posibilitar la implementación de políticas públicas en materia de vivienda, infraestructura y equipamiento urbano.

ARTÍCULO 8º: El ámbito de aplicación del Programa comprende los inmuebles del dominio municipal o comunal situados dentro del ejido urbano de la Provincia de Santa Fe habitados por familias beneficiarias de planes habitacionales en situaciones de tenencia irregular.

ARTÍCULO 9º: Apruébanse el "Procedimiento para la implementación del Programa de Articulación para el Acceso a la Titularidad Dominial", los "Requisitos para la adhesión de municipios y comunas al Programa de Articulación para el Acceso a la Titularidad Dominial " y el "Modelo de convenio marco de colaboración para la implementación del Programa de Articulación para el Acceso a la Titularidad Dominial ", que como Anexos I, II y III forman parte integrante del presente Decreto.

ARTÍCULO 10: Líquidese y páguese a través de la Dirección General de Administración del Ministerio de Obras Públicas las acreencias que resulten del "Programa de Articulación para el acceso a la Titularidad Dominial" a favor de quien corresponda, contra la presentación de la documentación correspondiente.

ARTÍCULO 11: El gasto de \$ 31.036.500 (Pesos: TREINTA Y UN MILLONES TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS) que demanda la presente gestión, se deberá imputar a: Sector 1 - Sub-Sector 1 - Carácter 1 - Jurisdicción 67 - SAF 1 - MOP (Dirección General de Administración) - Programa 25 - Subprograma 8 - Proyecto 00 - Actividad Específica 1 Fte Fto 111 - Inciso 5 - Partida Principal 1 - Partida Parcial 7 - Partida Subparcial 99 - Dpto. 996 - Mun. Com. 00 - Finalidad 3 - Función 20.

ARTÍCULO 12: Autorízase al Ministerio de Obras Públicas a suscribir los convenios y adendas que fueran necesarios para la implementación del presente Programa. Asimismo, facúltase a las distintas carteras ministeriales, intervinientes en el presente Programa, a dictar los actos administrativos necesarios a los fines de dotar de operatividad y eficiencia a los trámites en sus respectivas órbitas de competencia.

ARTÍCULO 13: Invítase a los municipios y comunas de la Provincia de Santa Fe a adherir al Programa creado por el Artículo 5º del presente, adecuando sus normas internas, operatorias afines y complementarias a las previsiones del presente.

ARTÍCULO 14: Refréndese por los Señores Ministros de Obras Públicas, de Economía, de Ambiente y Cambio Climático y de Gobierno e Innovación Pública.

ARTÍCULO 15: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

PULLARO

Bastía Fabián Lionel

Olivares Pablo Andrés

Estevez Enrique Eloy

Enrico Lisandro Rudy

ANEXO I:

Procedimiento para la implementación del Programa de Articulación para el Acceso a la Titularidad Dominial

La implementación del Programa se desarrollará en las siguientes etapas:

1. Solicitud inicial: El municipio o la comuna interesada deberá efectuar la solicitud mediante la presentación de nota de adhesión al "Programa de Articulación para el Acceso a la Titularidad Dominial" ante el Ministerio de Obras Públicas, con identificación de los inmuebles objeto de regularización dominial, acompañando copia de la Ordenanza de adhesión a la Ley Nº 12.953 y su modificatoria, Ley Nº 13.457, y toda documentación que estime pertinente a los fines de evaluar el pedido.

2. Evaluación de la solicitud: La autoridad de aplicación del programa realizará un análisis catastral, dominial y normativo de los inmuebles a regularizar. Dicho análisis comprenderá: a) la categorización del inmueble según titularidad y estado parcelario; b) la verificación del cumplimiento de requisitos de la normativa vigente (compatibilidad del uso del suelo con las normativas urbanísticas) y; c) la determinación de los inmuebles que quedan comprendidos en el programa con la elaboración de un plan de trabajo en etapas.

3. Firma de convenios marco: Posteriormente, se suscribirá un convenio de colaboración, asesoramiento y asistencia entre el Ministerio de Obras Públicas de la Provincia y el gobierno local solicitante.

4. Seguimiento, acompañamiento técnico y financiero: Para la ejecución del programa el gobierno local deberá realizar relevamientos socioterritoriales y de antecedentes con asistencia y acompañamiento técnico de la Autoridad de Aplicación del Programa. A tales efectos, se determinarán las instancias del procedimiento necesario para la regularización de cada parcela considerando los siguientes criterios:

☐ Parcela a regularizar con plano de mensura y subdivisión registrado, con acreditación de posesión: Si del relevamiento de antecedentes catastrales resultare que el inmueble cuenta con un plano de mensura y subdivisión debidamente registrado ante el SCIT, coincidiendo el estado parcelario con el estado de ocupación del inmueble, se evaluará si la familia cuenta con la documentación que acredite su posesión, suficiente para transferir la propiedad y, en ese caso, se procederá a la escrituración, mediante la confección del legajo de la familia beneficiaria.

☐ Parcela a regularizar con plano de mensura y subdivisión registrado pero que no coincide con la ocupación de hecho. Si del relevamiento de antecedentes catastrales resultare que el inmueble cuenta con un plano de mensura y subdivisión debidamente registrado ante el SCIT pero que no coincide con el estado de ocupación de la parcela, se deberá regularizar la situación catastral mediante un nuevo plano de mensura y subdivisión, previo a evaluar la existencia o no de título suficiente para transferencia de derechos de propiedad a la familia.

☐ Parcela a regularizar con plano de mensura y subdivisión registrado pero sin acreditación de posesión. En los supuestos en los que el inmueble cuente con plano de mensura y subdivisión y el estado parcelario se encuentre verificado, pero la familia que habita el inmueble no posea la documentación necesaria que le otorgue derecho a escriturar, el gobierno local deberá proceder a adjudicar el inmueble a la familia poseedora en caso de cumplir con los requisitos previstos en la normativa vigente. Dictado el acto de adjudicación y cumplimentadas las condiciones que determine la autoridad local, se procederá a la escrituración, confeccionando el legajo correspondiente.

☐ Parcela sin plano de mensura y subdivisión registrado: La inexistencia del plano de subdivisión generará la necesidad de iniciar previo a los relevamientos socioterritoriales los trámites necesarios para su confección y aprobación.

6. Coordinación de los procedimientos especiales. La autoridad de aplicación coordinará con los órganos competentes las acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos del programa, en el marco de las disposiciones y excepciones establecidas en las Leyes Nº 11.649, Nº 12.953, Nº 13.457 y sus reglamentarias. En particular, coordinará con:

a) La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, en relación a la utilización de herramientas y convenios vigentes, y la Secretaría de Recursos Hídricos, dependiente del Ministerio de Obras Públicas, en lo referente a la aptitud hídrica, intervención ésta requerida para regularizar las urbanización preexistentes y consolidadas para la inscripción de los planos de Mensura y Subdivisión en el Servicio de Catastro e Información Territorial.

b) El Ministerio de Economía, mediante el Servicio de Catastro e Información Territorial, exceptuando la presentación del trámite de verificación de estado parcelario (VEP), la presentación del formulario de actualización de construcciones (FAC) simplificado y la obtención del certificado catastral especial, en el marco de lo dispuesto por el art. 8 de la ley 12.953 para permitir las transferencias de dominio de tales inmuebles a sus beneficiarios y con la Administración Provincial de Impuestos (API) para la aplicación de las exenciones tributarias dispuestas por las Leyes Provinciales Nros. 11.649/1998 y 12.953/2008, respecto al pago de Impuestos de Sellos, Derechos y Tasas por actuaciones administrativas o retributivas de servicios fijadas por el Código Fiscal y Ley Convenio 8994.

c) El Ministerio de Gobierno e Innovación Pública, en vinculación con el Registro General de la Propiedad, estableciendo un procedimiento especial para la inscripción de los testimonios de las escrituras otorgadas en el marco del presente programa y articulando la implementación del Programa Protege tu casa.

d) El Ministerio de Ambiente y Cambio Climático, en lo referente a la categorización ambiental requerida para regularizar las urbanización preexistentes y consolidadas para la inscripción de los planos de Mensura y Subdivisión en el Servicio de Catastro e Información Territorial.

e) Los colegios profesionales involucrados en relevamientos, mensuras y subdivisiones y escrituración, y otros organismos públicos o privados que puedan contribuir al cumplimiento de los objetivos.

Podrá utilizarse la figura de la Conferencia de Servicios, con los alcances establecidos en el artículo 92 del Decreto-Acuerdo Nº 4174/2015. A ésta deberán ser convocadas todas las áreas de la Administración Central o Descentralizada que, a criterio del responsable del trámite, pudieren tener un interés en participar en la actividad. En todos los casos, deberá participar de la conferencia de servicio la Secretaría de Hábitat y Vivienda.

ANEXO II:

Requisitos para la adhesión de municipios y comunas al Programa de Articulación para el Acceso a la Titularidad Dominial

Requisitos para la adhesión:

- ☐ Nota formal de solicitud de adhesión dirigida al Ministerio de Obras Públicas.
- ☐ Copia de la ordenanza de adhesión a la Ley Nº 12.953, su modificatoria, Ley Nº 13.457 y al mencionado Programa.
- ☐ Listado preliminar de inmuebles a regularizar, con identificación geográfica y catastral.
- ☐ Designación de un responsable local para su vinculación en el marco del Programa.
- ☐ Documentación técnica inicial, incluyendo datos dominiales, relevamientos disponibles y normativa de zonificación.
- ☐ Autorización al Presidente Comunal/Intendente para la firma de los convenios marcos, constando la respectiva autorización de endeudamiento, previsión presupuestaria local y autorización para retener de la coparticipación los compromisos asumidos.

Requisitos para la implementación:

1. Dictado de las normas o actos administrativos para establecer los procedimientos para el otorgamiento de las escrituras de conformidad a lo establecido en el art. 12 de la Ley Nº 12.953 modificada por Ley Nº 13.457
2. Cumplimiento de las condiciones para el tratamiento excepcional de la Certificación Ambiental y aptitud hídrica requeridas para la aprobación de las urbanizaciones preexistentes y consolidadas a regularizar.

ANEXO III:

Modelo de convenio marco de colaboración para la implementación del Programa de Articulación para el Acceso a la Titularidad Dominial

CONVENIO MARCO DE COLABORACIÓN

LEY Nº 12.953 Y MODIFICATORIAS

PROVINCIA DE SANTA FE - MUNICIPALIDAD/COMUNA DE

Entre la PROVINCIA DE SANTA FE, representada en este acto por el Sr. Ministro de Obras Públicas, Abog. LISANDRO RUDY ENRICO - DNI Nº 24.653.653, en adelante "LA PROVINCIA"; y por la otra, la Municipalidad/Comuna de, representada por su Intendente/Presidente Comunal Sr./Sra. - DNI Nº, en adelante "LA MUNICIPALIDAD/COMUNA", y en conjunto denominadas "LAS PARTES" acuerdan celebrar el presente Convenio Marco de Colaboración para el cumplimiento de la Ley Nº 12.953 y su modificatoria (Ley Nº 13.457), en adelante "EL CONVENIO", en los siguientes términos:

I - ANTECEDENTES:

Que un número significativo de familias santafesinas habita inmuebles municipales y comunales sin contar con título de propiedad que les confiera seguridad jurídica y estabilidad, circunstancia que, en muchos casos, se prolonga durante décadas, evidenciando una deuda histórica por parte de las autoridades locales;

Que estas situaciones también generan dificultades en la transmisión formal de la propiedad, especialmente de carácter hereditario, y limitaciones en el acceso a créditos y beneficios debido a que, al carecer de escrituras, las familias afectadas se ven imposibilitadas de acceder a programas de financiamiento para mejoras o ampliaciones en sus viviendas;

Que la falta de ordenamiento catastral y dominial impide una adecuada planificación territorial por parte de los gobiernos locales, afectando la gestión urbana e impidiendo el desarrollo eficiente de infraestructura y servicios públicos esenciales;

Que la inexistencia de documentación formalizada dificulta la identificación precisa de los inmuebles y sus ocupantes, lo que genera obstáculos en la administración municipal y comunal, particularmente en contextos donde no existen registros catastrales actualizados;

Que la falta de regularización afecta principalmente a los sectores de bajos recursos, perpetuando condiciones de desigualdad, vulnerabilidad social, inequidad y precariedad habitacional;

Que la informalidad en la tenencia de los inmuebles impacta negativamente en la recaudación fiscal, dificultando la correcta percepción de tributos municipales, comunales y provinciales, aun cuando en muchos casos las áreas ocupadas cuentan con la prestación de servicios públicos tales como limpieza, recolección de residuos, alumbrado público y

mantenimiento vial;

Que resulta prioritaria la adopción de un mecanismo ágil y eficiente que simplifique los procedimientos administrativos, coadyuvando a los municipios y comunas promover un ordenamiento dominial que les permita otorgar las escrituras traslativas de dominio a las familias que habitan inmuebles de titularidad municipal o comunal, mediante la aplicación de la normativa vigente;

Que en este marco, la Provincia ha sancionado las Leyes Nº 12.953 y Nº 13.457 con el objeto de establecer un Régimen Especial de Titularización de Viviendas y Facilidades de Pago de Planes ejecutados y administrados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (DPVU), Municipalidades, Comunas y/o sus Institutos Autárquicos de Vivienda; cuerpo normativo en virtud del cual se eliminan restricciones y/u obstáculos administrativos en el proceso de titularización de viviendas, removiendo situaciones impeditivas para la escrituración.

Que resulta importante la implementación de dicha legislación para la gran cantidad de familias que aún no han podido escriturar su vivienda, teniendo presente la falta de seguridad jurídica que ello conlleva; existiendo el convencimiento de que la aplicación efectiva de tal régimen normativo es ampliamente beneficiosa también para el Municipio/la Comuna en términos catastrales y urbanísticos.

Que en ese orden de ideas, el Gobierno de la Provincia de Santa Fe dictó el Decreto N°/2025 por el cual se creó el “Programa de Articulación para el Acceso a la Titularidad Dominial”, invitando a los municipios y comunas a adherir a este.

II - CONVENIO:

A tales fines, LAS PARTES deciden suscribir el presente Convenio Marco de Colaboración en el que determinan sus compromisos y obligaciones, sujetándolo a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: LAS PARTES acuerdan que el objeto del presente convenio es el de dotar de asistencia técnica y financiera a municipios y comunas para la planificación y ejecución de acciones orientadas a regularizar la situación dominial de inmuebles de su titularidad habitados por familias beneficiarias de planes habitacionales, en el marco de las disposiciones de las Leyes Nº 11.649, Nº 12.953 y su modificatoria, Ley Nº 13.457.

SEGUNDA: LA MUNICIPALIDAD/COMUNA se compromete a dictar la normativa necesaria para establecer los procedimientos y mecanismos conforme lo establece el artículo 12 de la Ley Nº 12.953 y su modificatoria e implementar un relevamiento técnico social de las familias beneficiarias y la recopilación de documentación que permita acreditar el destino de habitación única, familiar y permanente y la posesión según los lineamientos del Manual de Relevamiento para Regularización Dominial confeccionado por la Secretaría de Hábitat y Vivienda conforme a lo previsto normativamente, que luego se cotejará con los registros existentes en el Municipio/Comuna.

TERCERA: LA PROVINCIA se compromete a brindar de manera total o parcial asistencia técnica y financiera y a coordinar las gestiones correspondientes con los órganos jurisdiccionales competentes para la confección y aprobación de planos de mensura ante el Servicio de Catastro e Información Territorial en caso de corresponder, encomendar la escrituración de las viviendas a nombre de los beneficiarios y su afectación como bien de familia, así como también arbitrar la aplicación de procedimientos especiales, excepciones impositivas y facilidades de pago legalmente previstas.

CUARTA: LA MUNICIPALIDAD/COMUNA se compromete a implementar acciones de difusión destinadas a los potenciales beneficiarios de la mentada ley para iniciar los trámites correspondientes, así como también requerir la información necesaria y toda otra acción que se acuerde entre LAS PARTES.

QUINTA: LAS PARTES se comprometen a cooperar activamente para el adecuado funcionamiento del presente convenio marco, aportando los recursos que resulten necesarios a tales fines y suscribiendo los acuerdos específicos pertinentes para la individualización de los inmuebles a regularizar y su etapabilización.

SEXTA: LA PROVINCIA, a través de sus órganos competentes, informará a LA MUNICIPALIDAD/COMUNA el cronograma de tareas a desarrollar para alcanzar los objetivos previstos en el presente.

SÉPTIMA: El presente CONVENIO tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de su celebración y, a su vencimiento, se lo considerará renovado automáticamente por idéntico período, salvo que cualquiera de las partes proceda a denunciarlo, conforme lo previsto en la cláusula octava.

OCTAVA: Cualquiera de las partes podrá rescindir el presente convenio mediante notificación fehaciente a los domicilios constituidos ut supra, con una antelación mínima de noventa (90) días. No obstante ello, las actividades en ejecución serán continuadas hasta su total conclusión, en un todo conforme a lo estipulado, excepto que de común acuerdo, las partes resolvieran lo contrario.

NOVENA: La suscripción del presente, no les impide a LAS PARTES celebrar acuerdos y/o convenios con otras instituciones y/u organismos, cuyos objetivos sean concurrentes con los establecidos en el presente.

DÉCIMA: LAS PARTES dejan establecido que, en caso de corresponder, someterán el presente CONVENIO o sus consecuentes convenios específicos o actas acuerdo, a la respectiva aprobación del órgano legisferante local.

DÉCIMA PRIMERA: LAS PARTES aplicarán e interpretarán el presente acuerdo según los principios de la buena fe contractual, comprometiéndose a solucionar los diferendos y/o controversias que pudieran suscitarse, en forma fluida, amistosa y colaborativa; es decir, mediante metodología no adversarial y procurando la no judicialización de todo diferendo. Sin perjuicio de lo expresado precedentemente en caso de un conflicto judicial las partes se someten a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Santa Fe, Provincia Homónima, renunciando expresamente al fuero federal si le pudiere corresponder.

DÉCIMA SEGUNDA: A todos los efectos del presente las partes fijan los siguientes domicilios legales LA PROVINCIA en calle 3 de febrero N° 2649, de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz, Capital de la Provincia Homónima y LA MUNICIPALIDAD/COMUNA en direcciónNº.... de la ciudad de, Provincia de Santa Fe.

En prueba de conformidad y fe de lo pactado en cada una de las cláusulas precedentes, previa lectura y ratificación, las partes firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de....., a los de 2025.

Oblig.Tesoro

Modificaciones presupuestarias

Modificaciones presupuestarias - Ejercicio: 2025

Institución: 91 - Oblig.Tesoro

S.A.F.: 1

Número: 89

Estado

Formulación en nivel superior

Nivel de aprobación: Rector

Expediente: 01915-0002023-5

Vigencia: No

Reconducción: No

Tipo de modificación: Normal

Expediente GDE:

Observaciones S.A.F.: MOP - Programa de Articulación para el acceso a la titularidad dominial - Habitat

Gastos

SAFOPI	Categoría programática	Fuente	Objeto del gasto	Clasif. geogr.	Finalidad y función	Tipo modif.	Importe	Reconducción	Vigencia
0	91.0.0.1 - DIR.SUP.EJECUTIVA	111 - Tesoro Provincial	5.5.1.99 - Transf. a Inst y Emp	0-0-0	1.3.0 - Dir. sup. ejecutiva	Reduc.	31.036.500,00	No	No
	91.0.0.3 - SALUD	111 - Tesoro Provincial	5.2.6.99 - Transf. a Emp.Vs	0-0-0	3.1.0 - Salud	Ampl.	31.036.500,00	No	No
Totales									
Ampliación:		31.036.500,00	Reducción:	31.036.500,00	Saldo:	0,00			

Modificaciones presupuestarias - Ejercicio: 2025

Institución: 67 - M Obras Públicas S.A.F.: 1

Número: 98

Fecha de registro: 19/05/2025

Fecha de terminación: 19/05/2025

Estado

Formulación en nivel superior

Nivel de aprobación: Rector Expediente: 01915-0002023-5 Vigencia: No Reconducción: No Tipo de modificación: Normal

Expediente GDE:

Observaciones S.A.F.: MODIFICACION PRESUPUESTARIA COMPENSADA - "PROGRAMA DE ARTICULACION PARA EL ACCESO A LA TITULARIDAD DOMINIAL" - HABITAT - MOP

Gastos										
SAFoP	Categoría programática	Fuente	Objeto del gasto	Clasif. geogr.	Finalidad y función	Tipo modif.	Importe	Reconducción	Vigencia	
0	25.7.1.1 - PROGRAMA DE FORMACIO	111 - Tesoro Provincial	5.2.4.99 - Tranf.a Otras In.NEP	0-0-0	3.7.0 - Vivienda y urbanism	Reduc.	31.036.500,00	No	No	
	25.8.0.1 - TITULARIDAD DOMINIAL	111 - Tesoro Provincial	5.1.7.99 - TranInstColySocSFL	0-0-0	3.2.0 - Prom. asist. social	Ampl.	31.036.500,00	No	No	
Totales										
Ampliación:		31.036.500,00	Reducción:	31.036.500,00	Saldo:	0,00				

Programación financiera													
SAfoP	Categoría programática	Fuente	Clasif. geogr.	Tipo modif.	Importe	Administración	Etapas	Reconducción	Vigencia	Programación anual			
										Tipo prog.	Año	Tipo modif.	Importe
0	25.7.1.1 - PROGRAMA DE FC111 - Tesoro Provincial	62-999-0	Reduc.		31.036.500,00	No aplicable	No aplicable	No	No				
Totales													
Ampliación:		0,00	Reducción:	31.036.500,00	Saldo:	(31.036.500,00)							

Consulta analítica de programación financiera de proyectos de inversión

Ejercicio: 2025

Tipo de presupuesto: Aprobado

Institución: 67 - M Obras Públicas

S.A.F.: 1 - M Obras Públicas DGA

Proyecto: 25.7.1 - PROGRAMA DE FORMACION ESTRATEGICA Y DESARROLLO URBANO

Obra	Fuente	Estimac. ejerc.	Modif. aprob.	Presup. vig.	Modif. en trámite	Presup. disp.	Ejec. ejerc. ant.	Prog. ejerc. sig.	Costo total
1 - PROGRAMA DE FORMACION 111 - Tesoro Provincial		78.840.000,00	0,00	78.840.000,00	(31.036.500,00)	47.803.500,00	0,00	0,00	47.803.500,00
Total obra		78.840.000,00	0,00	78.840.000,00	(31.036.500,00)	47.803.500,00	0,00	0,00	47.803.500,00
Total proyecto		78.840.000,00	0,00	78.840.000,00	(31.036.500,00)	47.803.500,00	0,00	0,00	47.803.500,00
Total S.A.F.		78.840.000,00	0,00	78.840.000,00	(31.036.500,00)	47.803.500,00	0,00	0,00	47.803.500,00
Total institución		78.840.000,00	0,00	78.840.000,00	(31.036.500,00)	47.803.500,00	0,00	0,00	47.803.500,00
Total general		78.840.000,00	0,00	78.840.000,00	(31.036.500,00)	47.803.500,00	0,00	0,00	47.803.500,00