VISTO

La Ordenanza N° 2896/17, mediante la cual se instrumenta el Programa de Regularización Dominial denominado "PERTENEZCO", Y;

CONSIDERANDO

Que, mediante la Ordenanza Nº 2896/17 se estableció el Programa de Regularización Dominial denominado "PERTENEZCO", destinado a los ocupantes de inmuebles propiedad de la Municipalidad de San Justo, que no han podido obtener la correspondiente escritura traslativa de dominio;

Que, dicho Programa tiene por finalidad brindar un marco que permita avanzar en la regularización dominial de aquellas situaciones en las que se encuentren debidamente acreditados los requisitos establecidos en la citada normativa;

Que, la Municipalidad de San Justo a través de la Ordenanza N° 2405/10 ha adherido al régimen de titularización establecido por la Ley Provincial Nº 12.953 y su modificatoria Nº 13.457, incorporando al ámbito municipal las herramientas previstas por dicha normativa para favorecer los procesos de regularización y titularización dominial;

Que, el régimen provincial procura facilitar el acceso a la titularidad de los inmuebles fiscales destinados a vivienda y contempla la intervención de los Municipios y Comunas en la instrumentación de los procedimientos necesarios y el dictado de las normas reglamentarias que resulten indispensables para alcanzar dicho objetivo;

Que, a partir de la experiencia recogida durante estos años mediante la implementación del Programa "PERTENEZCO", se advierte la conveniencia de revisar y adecuar el procedimiento administrativo previsto en la Ordenanza Nº 2896/17, procurando dotarlo de mayor celeridad, eficiencia y eficacia;

Que, en tal sentido, resulta necesario simplificar las actuaciones y agilizar el procedimiento una vez que los beneficiarios hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para la transferencia de dominio;

Que, asimismo, resulta conveniente establecer un criterio objetivo y uniforme para la determinación del precio de venta de los inmuebles comprendidos en el Programa, tomando como referencia el valor fiscal de la tierra, la infraestructura urbana existente y la capacidad socioeconómica del grupo familiar beneficiario;

Que, en consecuencia, resulta oportuno modificar la Ordenanza Nº 2896/17, adecuando el procedimiento administrativo y estableciendo criterios claros para la adjudicación, la determinación del precio y las modalidades de pago aplicables a los inmuebles comprendidos en el Programa de Regularización Dominial "PERTENEZCO";

Por todo ello, el Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de San Justo en uso de sus facultades, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N°: -3630-

ARTÍCULO 1º. Modifícase el artículo 8° de la Ordenanza Nº 2896/17, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 8°.- Cuando la Autoridad de Aplicación juzgue cumplidos los requisitos establecidos en la presente Ordenanza para la transferencia de dominio, dispondrá la prosecución de las actuaciones administrativas necesarias para su instrumentación, mediante adjudicación por parte del D.E.M."

ARTÍCULO 2º. Incorpórase como artículo 8° bis de la Ordenanza Nº 2896/17 el siguiente:

"Artículo 8° bis.- El precio de venta de los inmuebles objeto de regularización dominial será determinado conforme criterios objetivos vinculados al valor fiscal de la tierra, la infraestructura urbana existente y la capacidad socioeconómica del grupo familiar beneficiario.

A tales efectos, se aplicará la siguiente fórmula:

$$PV = VBF \times CI \times CSE$$

donde:

a) **PV**: Precio de Venta.

b) **VBF**: Valor Base Fiscal. Cuando el inmueble objeto de regularización cuente con partida inmobiliaria individual, se considerará el avalúo fiscal informado por el Servicio de Catastro e Información Territorial correspondiente a dicha parcela.

Cuando el plano de mensura, subdivisión o loteo se encontrare en trámite de registración y las parcelas resultantes aún no contaren con avalúo fiscal individual, el Valor Base Fiscal se determinará proporcionalmente tomando como referencia el avalúo fiscal de la parcela o mayor fracción de origen, conforme la relación existente entre su superficie total y la superficie correspondiente al lote objeto de transferencia.

A los fines de la determinación del Valor Base Fiscal se considerará exclusivamente el valor correspondiente al suelo, excluyéndose las construcciones, edificaciones y demás mejoras introducidas por los ocupantes.

c) **CI**: Coeficiente de Infraestructura. Se establecerá un coeficiente base igual a uno (1), al cual se adicionará uno (1) por cada servicio o infraestructura urbana existente y operativa que beneficie directamente al inmueble, con tope de tres (3) cuando el inmueble tenga más de 3 servicios.

Se entiende por servicios e infraestructuras computables, red de agua potable, saneamiento cloacal, energía eléctrica, alumbrado público, infraestructura vial o cordón cuneta.

d) **CSE**: Coeficiente Socioeconómico. Será determinado conforme los ingresos mensuales totales del grupo familiar conviviente, expresados en Salarios Mínimos, Vitales y Móviles vigentes al momento de la determinación del precio, conforme la siguiente escala:

1. Ingresos de hasta un (1) Salario Mínimo Vital y Móvil: coeficiente cinco (5).
2. Ingresos superiores a un (1) y hasta dos (2) Salarios Mínimos Vitales y Móviles: coeficiente diez (10).
3. Ingresos superiores a dos (2) y hasta tres (3) Salarios Mínimos Vitales y Móviles: coeficiente quince (15).
4. Ingresos superiores a tres (3) Salarios Mínimos Vitales y Móviles: coeficiente veinte (20).

Los ingresos del grupo familiar deberán acreditarse mediante declaración jurada y la documentación respaldatoria que determine la autoridad de aplicación."

ARTÍCULO 3º. Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a dictar las normas reglamentarias y complementarias necesarias para la implementación de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 4º. Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
SANCIONADO POR UNANIMIDAD,
EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 15 DE OCTUBRE DE 2026,
SEGÚN PROYECTO DEL DEM
SALA DE SESIONES, SAN JUSTO (SF), 15 DE OCTUBRE DE 2026

EMANUEL ESPINOS
SECRETARIO
Honorable Concejo Municipal

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
PROV. DE SANTA FE
SAN JUSTO

GEORGINA MARTINEZ
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal

MUNICIPALIDAD DE SAN JUSTO
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
PROVINCIA DE SANTA FE

ORDENANZA MUNICIPAL Nº 3630 / 2026
PROMULGADA POR DECRETO N° 281
23/10 /2026.

CPN Luciano Neme
Secretario de Hacienda
Municipalidad de San Justo

Diego Palmier
SECRETARIO DE GOBIERNO
CULTURA ACC. SOCIAL
MUNICIPALIDAD DE SAN JUSTO

Arq. Nicolás E. Cuesta
INTENDENTE
Municipalidad de San Justo