

ORDENANZA N° 10593/2002.
EXPTE.N° 1266/2002-H.C.D.

VISTO:

La problemática que en nuestra ciudad generan los inmuebles en estado de abandono, con la potencialidad de permitir usurpaciones y asentamientos clandestinos o irregulares.

CONSIDERANDO:

Que la existencia de terrenos baldíos en estado de abandono no solo afecta la salubridad pública para la invasión de malezas y basura, hábitat propio para la proliferación de roedores, insectos y alimañas, sino que también genera una grave problemática social a raíz de las “usurpaciones” y ocupaciones irregulares de los mismos por particulares.

Que en la actualidad existen en nuestra ciudad cuatro asentamientos irregulares, con viviendas precarias levantadas sobre fundos baldíos privados o de propiedad pública comunal, los que generan serios inconvenientes desde el punto de vista social, urbanístico y de seguridad.

Que a la vez que, desde las áreas pertinentes del Departamento Ejecutivo Municipal, se pone como objetivo, dedicar mayor esmero y eficacia en el cuidado de los predios del dominio privado, y especialmente público, del Estado Comunal corresponde adoptar medidas pertinentes para enfrentar este fenómeno en lo que respecta a terrenos de propiedad privada, que en otras ciudades en pleno crecimiento, como Gualeguaychú, ha llegado a convertirse en un verdadero flagelo.

Que si bien se encuentran en vigencia Ordenanzas que abordan la problemática de los terrenos baldíos, las mismas resultan en muchas ocasiones inaplicables o insuficientes para atender la cuestión descripta.

Que en la Ordenanza N° 10515/01 se prevé un procedimiento para obligar a los propietarios de terrenos baldíos a ejecutar trabajos de limpieza sobre los mismos o, en caso de negativa, ejecutarlos la Comuna, imputando los gastos irrogados como deuda fiscal, mientras que por la Ordenanza N° 10190/96 se faculta al Departamento Ejecutivo a realizar convenios con los Titulares de Fondos baldíos para liberarlos al uso público y, de acuerdo al plazo por el cual se celebre la cesión, lo autoriza a otorgar disminuciones en las Tasas de Obras Sanitarias y General Inmobiliaria.

Que además, en el Capítulo VI de la Ordenanza N° 7329/74 (Código de Edificación de la ciudad de Gualeguaychú), se prevé la obligación de todo propietario de inmueble baldío de mantener en buen estado los cercos y veredas reglamentarios de acuerdo a las disposiciones descriptas en los artículos 42 y subsiguientes de la misma).

ORDENANZA N° 10593/2002.

Que ninguna de las Ordenanzas citadas establece un mecanismo que procure resolver la problemática que generan los terrenos baldíos desde la óptica del amenazante fenómeno de los asentamientos irregulares, siendo menester en tal sentido, diseñar una nueva normativa que perfeccione las herramientas para abordar esta temática.

Que de acuerdo a los datos obrantes en la Dirección de Catastro Municipal, existen numerosos terrenos baldíos en estado de franco abandono en nuestra ciudad que potencialmente pueden ser objeto de “usurpaciones” u ocupaciones irregulares por parte de particulares, en forma individual o en grupos.

Que muchos de ellos, según la información aportada por la Dirección de Rentas Municipal, carecen del pago de las respectivas tasas municipales desde hace más de tres años, circunstancia, que desde el punto de vista referido, también es tomado como un elemento que evidencia abandono, desatención o desinterés de parte de sus titulares.

Que ante tales circunstancias, la Dirección de Asuntos Legales ha efectuado intimaciones a los propietarios de aquellos fundos que se encuentran en condiciones de abandono y además registran deudas por las tasas municipales, imponiendo a los mismos sus deberes y obligaciones como propietarios, instándolos a mantener los predios en condiciones que eviten que los mismos sean objeto de intrusiones u ocupaciones ilegales.

Que la ocupación irregular de terrenos crea desconcierto, altera el normal desarrollo de la ciudad y conspira con el esfuerzo municipal llevado a cabo a lo largo de distintas gestiones, en las que se han delineado y ejecutado proyectos de viviendas exitosos, desde el punto de vista social y urbanístico.

Que en este sentido y coherentes con la argumentación desarrollada, resulta imperativo una fuerte intervención del Estado Municipal en procura de evitar los asentamientos irregulares en inmuebles en estado de evidente abandono, dando una pronta solución a la problemática que conllevan.

Que existen antecedentes exitosos de intervención estatal municipal ante el abandono deliberado de las cosas por parte de sus propietarios, citando a modo de ejemplo la Ordenanza N° 10454/00, que dedica un tratamiento a las cosas y vehículos abandonados en la vía pública, los cuales si no son retirados en el plazo indicado, se consideran abandonados por sus dueños en beneficio de la comunidad y aptos para ser utilizados en los servicios públicos municipales.

ORDENANZA N° 10593/2002.**POR ELLO:****EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU SANCIONA LA SIGUIENTE****ORDENANZA**

ART.1°.- ANTE la constatación de un inmueble con signos evidentes de abandono, entendiéndose por tal aquellos que se encuentren sin cercar o alambrar, con pastizales, basura u otros signos inequívocos en tal sentido, como por ejemplo el no pago de los tributos provinciales y/o municipales, la autoridad de aplicación procederá a identificar e intimar a su propietario para que en plazo de quince días corridos proceda a su limpieza y cuidado, ejerciendo actos posesorios concretos que imposibiliten su ocupación irregular por terceros, bajo apercibimiento de aplicar las multas establecidas en las Ordenanzas vigentes.

Transcurridos quince (15) días del vencimiento del plazo acordado, sin que el propietario de cumplimiento a la intimación, la autoridad municipal aplicará las multas correspondientes, y en su caso, procederá a limpiar el inmueble, alambrarlo, cercarlo o adoptar las demás medidas conducentes para evitar su usurpación u ocupación irregular si lo considera necesario, todo a costa del propietario, notificando al mismo las tareas realizadas y el monto irrogado.

Las multas y gastos efectuados podrán ser ejecutados vía apremio de conformidad a lo establecido en los Arts. 67 al 91 del Código Tributario Municipal, sirviendo de título ejecutivo suficiente en los términos del Art.112° del Código Fiscal Provincial, la determinación de la deuda confeccionada y certificada por el Sr. Director de Rentas Municipal.

Si el propietario del inmueble, sus sucesores a título particular o derecho habientes del mismo manifestaran en forma expresa y por escrito su desinterés por el inmueble, o surgiera dicho desinterés de manera implícita de la conducta adoptada por los mismos, la Municipalidad, mediante el correspondiente dictado de Decreto, tomará posesión del inmueble a los fines de iniciar la prescripción adquisitiva del dominio conforme al Art.4015 del Código Civil.

ART.2°.- EN caso de constatarse la existencia de inmuebles en estado de abandono en los términos del Art.1° y la autoridad de aplicación no pudiera determinar o localizar al propietario, se procederá a su citación por edictos en un diario de circulación local durante tres veces en el término de diez (10) días corridos.

Si no se presentara nadie a hacer valer sus derechos sobre el inmueble, y el mismo corriese riesgo actual e inminente de ser ocupado en forma irregular, la Municipalidad procederá ocuparlo preventivamente.

ORDENANZA N° 10593/2002.

Los inmuebles que se encontraren en la condición prevista en este artículo, serán informados una vez por mes durante el término de seis (6) meses en el diario de publicación local, citándose a los propietarios o a quienes se consideren con derecho al mismo.

Transcurrido dicho plazo se considerará que el propietario o sus derechos habientes han hecho abandono del inmueble a favor de la Municipalidad, procediendo el Departamento Ejecutivo Municipal a dictar Decreto de toma de posesión del bien a los fines de iniciar la prescripción adquisitiva del dominio conforme al Art. 4015 del Código Civil.

Si durante el plazo de citación se presentara el propietario, sucesores particulares o sus derechos habientes declarados judicialmente, la Municipalidad hará entrega del inmueble, previo pago de los gastos efectuados, tasas adeudadas y multas que corresponda.

ART.3°.- LOS inmuebles que la Municipalidad posea o adquiera de conformidad a los procedimientos establecidos en la presente, serán afectados al Banco de Tierra Municipal, cuya administración y control estará a cargo de la Dirección Municipal de Viviendas.

ART.4°.- COMUNÍQUESE, etc...

SALA DE SESIONES.

SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU, 22 DE OCTUBRE DE 2002.

SERGIO DELCANTO, PRESIDENTE – JUAN IGNACIO LOPEZ, SECRETARIO.

ES COPIA FIEL QUE, CERTIFICO.