



## **-CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES-**

*2021- Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein*

---

### **PROYECTO DE ORDENANZA**

#### **Plan de Gestión para disponer del suelo inactivo con presunción de Vacancia Urbana.**

**Artículo 1°: Creación.** Créase por medio de la presente el “Plan de gestión para disponer del suelo inactivo con presunción de vacancia urbana en el Municipio de Sunchales”, con el objeto de fortalecer y complementar las estrategias y herramientas de planificación, gestión y desarrollo urbano; y promover la ejecución de acciones para el mejoramiento en espacios, zonas o inmuebles que por su estado de abandono, desuso o deterioro generen un impacto negativo en el entorno urbano.

**Artículo 2°: Objetivos.** Son objetivos de la presente ordenanza:

- Promover el fortalecimiento del rol del Estado Municipal en cuanto a la gestión activa del uso del suelo en la ciudad.
- Fomentar la generación de estrategias de desarrollo urbano, económico, social, de fomento y promoción de acceso al derecho a la vivienda adecuada.
- Propender al desarrollo de sistemas de información en relación a las vacancias urbanas en la ciudad.
- Impulsar la utilización de todo inmueble emplazado en el ejido municipal para evitar su abandono u ocupación irregular.
- Estimular la utilización y aprovechamiento de la infraestructura y el equipamiento urbano existente en la ciudad y promover la generación de nuevos espacios verdes públicos y equipamientos.
- Detectar oportunidades para realizar intervenciones urbanísticas estratégicas, inclusivas, sustentables con perspectiva de género y diversidad.

**Artículo 3°: Definición.** Entiéndase por “vacancia urbana”, a los efectos de la presente Ordenanza, a todo inmueble público o privado, ubicado en el ejido municipal de la ciudad de Sunchales que, en todo o en parte, se encuentre en estado



## **-CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES-**

*2021- Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein*

---

de abandono o desuso en los términos del artículo 236 del Código Civil y Comercial y que, por tal motivo, produzca un impacto negativo en el entorno urbano en el que se emplaza, en tanto su uso o inutilización implique un detrimento en la función social y ambiental que está llamado a cumplir.

**ARTÍCULO 4º: Requisitos.** A los efectos de la determinación del estado de “vacancia” de un inmueble que habilitará la promoción de los procedimientos establecidos en esta norma, deberán acreditarse los siguientes extremos:

- 1- Incumplimiento, por parte del titular registral del inmueble y/o poseedor a título de dueño, de las Ordenanzas locales que regula la materia de higiene y seguridad, desmalezado del predio (2434/2014), construcción de cercos y veredas (1463/2003), sin perjuicio de la aplicación de otra disposición del Código Civil y Comercial y legislaciones complementarias, que impongan acciones u omisiones sobre el inmueble en virtud del interés comunitario.
- 2- Incumplimiento en el pago de tasas municipales, contribución por mejoras y/o impuestos provinciales que recaigan sobre el inmueble.
- 3- Inexistencia de construcciones y/o construcciones en situación de ruina y/o no habitadas.
- 4- No comparecencia del titular, debidamente notificado al último domicilio fiscal, en procedimiento administrativo y/o judicial que involucren al inmueble en cuestión.

**ARTÍCULO 5º:** Constatados los extremos indicados en el artículo anterior y su acaecimiento en forma pública y continuada por un plazo no menor a 10 años, se considerará operada la vacancia que dará inicio al procedimiento de declaración de “vacancia administrativa”.

**ARTÍCULO 6º: Base de Datos.** La Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial del Ejecutivo Municipal o la que en el futuro la reemplace, generará una “base de datos de suelo con presunción de abandono o vacancia”, que tendrá como objetivo realizar las actuaciones administrativas de verificación de tales extremos.

Los datos que deberán registrarse en dicha base, sumados a aquellos que el Departamento Ejecutivo Municipal estime convenientes, serán los siguientes:



## **-CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES-**

*2021- Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein*

---

- a) Información catastral de los inmuebles cuyas características permitan su calificación como vacancia urbana, con indicación específica de la respectiva titularidad.
- b) Constatación de los extremos enumerados en el artículo 4 y 5.

### **PROCEDIMIENTO DE VACANCIA ADMINISTRATIVA**

**ARTÍCULO 7°: Procedimiento.** Corroborada el cumplimiento de los requisitos “vacancia administrativa” en los términos del artículo 5, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá notificar a los respectivos titulares dominiales sobre la iniciación del procedimiento vacancia.

Dicha notificación deberá incluir los fundamentos de hecho y de derecho que motivan tal calificación y los efectos jurídicos que implica la misma, otorgando un plazo de quince (15) días desde su recepción para que el titular efectúe el pertinente descargo.

Realizado el descargo por el particular o transcurrido el plazo referido sin que este realice presentación alguna, la administración evaluará la procedencia o improcedencia de la calificación del inmueble como vacancia urbana, decisión que deberá notificar al titular del inmueble dentro de los treinta (30) días de recibido el descargo.

**ARTÍCULO 8°:** Para decretar la vacancia administrativa que habilite a iniciar el trámite judicial que otorgue el dominio al Estado Municipal de los inmuebles vacantes y/o abandonados, en los términos del artículo 236 inciso a del Código Civil y Comercial, se seguirá el siguiente pasos:

1. Iniciación de trámite de oficio por parte de Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial del Ejecutivo Municipal, mediante la creación de expediente con plano de ubicación y listado de propietarios.
2. Inspección y realización de Acta que constate el estado de abandono del inmueble en los términos del artículo 4, tomando posesión del mismo mediante la colocación de un letrero que informe la intención de Estado Municipal de ser poseedora a título de dueña del inmueble.



## **-CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES-**

*2021- Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein*

---

**ARTÍCULO 9°:** Cumplidos los pasos anteriores, previo dictamen de la Asesoría Legal del Departamento Ejecutivo, el Sr. Intendente Municipal decretará la custodia municipal de los inmuebles y, de corresponder en los plazos mencionados, la vacancia administrativa.

**ARTÍCULO 10°: Planes de utilización de vacancias urbanas.** Aquellos propietarios, respecto de los cuales se haya iniciado un procedimiento de vacancia administrativa y fueran notificados en los términos del artículo 7, podrán presentar un plan de reutilización de tales inmuebles ante la administración municipal, estando a cargo del Departamento Ejecutivo Municipal la determinación, por vía reglamentaria, de los requisitos que deberá reunir dicha presentación. Desde el momento en que resultare aceptada la presentación del plan que reúna todos los requisitos exigidos, se otorgará un plazo de ciento ochenta (180) días durante los cuales se podrá establecer algún plan de pago tributario de las deudas que recaigan sobre el bien, en orden a promover la ejecución de los planes presentados y la utilización adecuada de los inmuebles de conformidad con su función social y ambiental. El plazo mencionado en el párrafo precedente podrá ser prorrogado por el Departamento Ejecutivo Municipal mediante acto fundado, a solicitud del particular, teniendo en cuenta las características del inmueble de que se trate y del plan de utilización oportunamente presentado.

### **INGRESO Y DESTINO DE LOS INMUEBLES INCORPORADOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 11°:** Los bienes que se incorporen al Patrimonio Municipal como consecuencia de la presente Ordenanza serán destinados de manera prioritaria al Instituto Municipal de la Vivienda para que lleve a cabo los fines para los que fue creado o a realizar intervenciones urbanísticas estratégicas, inclusivas, sustentables con perspectiva de género y diversidad .

**ARTÍCULO 12°:** Dese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dese al R. de R. D. y O.-



## **-CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES-**

*2021- Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein*

---

### **FUNDAMENTOS**

Sr. Presidente:

Conociendo la existencia de innumerables inmuebles en estado de abandono, sobre los que recaen deudas municipales y provinciales en el éjido urbano del Partido de Sunchales.

Que en su mayoría estos predios producen problemas de sanidad e higiene ambiental, al constituirse en basurales que ponen en peligro la salud de los habitantes aledaños.

Que a su vez se convierten en lugares propicios para comisión de delitos por la falta de desmalezamiento.

Que está comprobado que los predios de grandes dimensiones abandonados, como existen en todos los barrios de nuestra ciudad impiden su desarrollo, obstaculizando la consolidación del tejido social, como manifestación y herramienta de progreso.

Que los inmuebles abandonados se encuentran de hecho fuera del mercado inmobiliario, ya que el desinterés se manifiesta no sólo en su desocupación, y la falta de búsqueda de un destino útil, sino también en la falta de pago de impuestos perjudicando doblemente entonces al resto del tejido social.

Que ante dicho estado de cosas, el Estado Municipal tiene los elementos fácticos y legales para actuar en consecuencia si quiere terminar con la tierra ociosa dentro del éjido urbano y darle a su vez un destino social.

Que, a pesar de que el precio del suelo urbano refleja un incremento constante, no se observan políticas concretas en la ciudad que tiendan a intervenir en ese proceso, ni a plantear la necesidad de alternativas para el uso social del suelo, revalorizando las acciones estatales y el rol de los municipios como gestores de la política urbana.



## **-CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES-**

*2021- Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein*

---

Que a la falta de vivienda propia muchos vecinos tienen tierra ociosa y abandonada produciendo un contraste negativo, que exige el accionar del Estado, como titular de la defensa del bien público, en la búsqueda del equilibrio social

Que el artículo 236 inciso a del CCyC, establece que los bienes inmuebles sin dueño y los vacantes pertenecen al dominio del Estado.

Que los bienes vacantes o sin dueños son aquellos que han pertenecido a alguien que ha dejado en desamparo la cosa, manifestándose por su conducta desaprensiva a lo largo del tiempo, o que falleció y ningún heredero ha reclamado la misma.

Que son manifestaciones de abandono del dominio por parte del titular cuando durante un plazo considerablemente largo de tiempo no se ocupó de su propiedad, no abonó impuestos, o los herederos no denunciaron el bien en la sucesión, o el concursado o fallido no lo denunció como correspondiente a su patrimonio, o no se opuso ni trató de recuperar en caso que el bien se haya ocupado, o no cumplió con el desmalezamiento del predio, entre otras cosas.

Que así como el pago de impuestos es un elemento indicativo de la voluntad de poseer en el proceso de prescripción adquisitiva, a contrario sensu, señala la jurisprudencia, que el no pago por un plazo razonable puede conducir a interpretar que el titular de dominio está manifestando su desinterés configurándose un elemento más del abandono.

Que en nuestro sistema jurídico es inadmisibles la tesis que el simple abandono del inmueble por su propietario importa que la propiedad sea adquirida por el Estado instantáneamente. El Estado puede poseer como los particulares, por lo que se infiere que la vacancia presupone el ejercicio de actos posesorios dirigidos a la adquisición ulterior del dominio en sede judicial.

Que para actuar con reglas claras, precisas, justas y conocidas por todos los ciudadanos, es necesario poder desarrollar y consolidar nuevos instrumentos normativos de gestión urbanística y territorial que permitan lograr dicha distribución equitativa de beneficios y cargas, lo que constituye uno de los pilares para sostener políticas públicas activas en materia de vivienda y hábitat.



**-CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES-**

*2021- Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein*

---

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares el acompañamiento del presente Proyecto. Pase a comisión para su análisis.