El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales sanciona la siguiente

O R D E N A N Z A Nº 2 9 2 8 / 2 0 2 1

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 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 4°.- 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 construcción de cercos y veredas, 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 existencia de 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 5°.- Constatados los extremos indicados en el artículo anterior y su acaecimiento en forma pública por un plazo no menor a 10 años, se considerará operada la vacancia que dará inicio al procedimiento de declaración de "vacancia administrativa".-

ARTÍCULO 6°.- 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:

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 los ARTÍCULOS 4° y 5°.-

PROCEDIMIENTO DE VACANCIA ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 7°.- Procedimiento. Corroborado el cumplimiento de los requisitos de la "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 treinta (30) 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 o registral que otorgue el dominio al Estado Municipal de los in-

muebles vacantes y/o abandonados, en los términos del Inc. a del ARTÍCULO 236° del Código Civil y Comercial, se seguirá los siguientes 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.-

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

/////Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los tres días del mes de junio del año dos mil veintiuno.-