CPDE. EXPTE. N° 4011-20809-MB-08//**2258-HCD-08** – DESPACHO N° 14 - COMISIÓN DE: **OBRAS Y SERVICIOS PÙBLICOS.-**

VISTO

El expediente Nº 4011-20809-MB-08//2258-HCD-08; Referente a: Anteproyecto de inmuebles en estado de abandono; y

CONSIDERANDO

Que en nuestra ciudad los inmuebles en estado de abandono, generan una problemática, con la potencialidad de permitir, no solo usurpaciones y asentamientos clandestinos o irregulares, sino también riesgos sanitarios a la comunidad;

Que la existencia de los terrenos baldíos en estado de abandono, no solo afecta la salubridad pública por 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 sumada a esta problemática, se encuentran las incesantes denuncias por la posible comisión del delito de estafas, que se dan por el ardid de algunas personas que se aprovechan del estado de necesidad de otras, en la mayoría, personas de bajos recursos;

Que en la actualidad existen en nuestra ciudad algunos 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 desde hace varios años el Departamento Ejecutivo Municipal, se propone como objetivo, dedicar mayor esmero y eficacia en el cuidado de los predios del dominio Municipal, y que dada la grave situación que se presenta en la actualidad, debido a reiteradas denuncias corresponde adoptar medidas pertinentes para enfrentar este fenómeno en lo que respecta a terrenos de propiedad privada;

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 la Ordenanza General Nº 38/69 prevé la posibilidad de que el Poder Ejecutivo de cada Comuna, disponga el saneamiento de terrenos baldíos, que se encuentren en estado de abandono, situados en el área urbana, que generen un riesgo a nivel seguridad, salubridad e higiene, y que los costos de esos trabajos se trasladen a los propietarios;

Asimismo, la Ordenanza N1722/89, establece en su articulo 1º: *"DECLARESE obligatoria de interés comunitario y de utilidad publica, la construcción y/o conservación de cercos y aceras árboles ..*"; y su Decreto Nº 577/89, en su 1º articulo: *"Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía publica, en la cual la Municipalidad puede dar línea definitiva, esta obligado a construir y conservar en su frente la cerca, ...y la acera de acuerdo a la Ordenanza 1722/89";*

Que la Ordenanza Nº 2046/91, va más allá, y establece las sanciones que se estipulan para los

casos de incumplimiento de lo dispuesto en las Ordenanza mencionadas precedentemente. (Art. 18, inc. 12, 13 y 14);

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 Subsecretaria 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 varios 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, esta Asesoria Letrada 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 durante años, en los 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 la Asesoria Letrada pronuncio dictamen al respecto, manifestando la necesidad de contar con una normativa local que permita dar una solución a la situación antes descripta. Creando un mecanismo sistemático para ello.

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A N° 4117

ARTICULO 1º: AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo a llevar a cabo un relevamiento de todo el …….. Partido de Berazategui, a fin de constatar inmuebles 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, que generen riesgos a nivel seguridad, salubridad e higiene en toda la población; y a llevar a cabo el procedimiento descripto en la presente Ordenanza.

ARTICULO 2º: El Departamento Ejecutivo a través de la Subsecretaria de Catastro Técnico-Cercos y ……. Aceras procederá a identificar el inmueble y a su propietario y declarar el estado de riesgo del mismo, e intimar, a su titular, en forma fehaciente en todos los domicilios que consten, para que en plazo perentorio de CINCO (5) días corridos estos procedan 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 y/o de llevar a cabo las acciones que correspondan.

ARTICULO 3º: Transcurridos DIEZ (10) días del vencimiento del plazo acordado, sin que el titular, de …….. cumplimiento a la intimación, o se constaten los extremos previsto en el Articulo 7º de esta Ordenanza, la autoridad municipal aplicará las multas correspondientes, y en su caso, procederá a tomar las medidas conducentes a resguardar la salud publica y a evitar su usurpación u ocupación irregular, todo a costa del propietario. Asimismo, de creerlo conveniente ocupara el inmueble preventivamente, y notificara al titular de las tareas realizadas y el monto irrogado.

ARTICULO 4º: Las multas y gastos efectuados podrán ser ejecutados vía apremio de conformidad a lo …….. establecido en los Arts. 1 y 2 de la Ley 13.406 de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 5º: La deuda será confeccionada y certificada por el titular de la Secretaria de Economía y ……. Hacienda.

ARTICULO 6º: Transcurrido seis meses de ocupación preventiva por este Municipio, en aquellos casos ……. en que el propietario del inmueble, sus sucesores a título particular, derecho habientes, o quienes acrediten un derecho indubitado sobre el bien, manifiesten en forma expresa y por escrito su desinterés por el inmueble; o bien surgiera dicho desinterés de manera indubitable de la conducta adoptada por los mismos implicando el estado de abandono del inmueble un riesgo para la salubridad de la población.

AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo, a dictar el Decreto, que ordenara la toma de posesión del inmueble con animus domini, a los fines de iniciar oportunamente la Prescripción Adquisitiva del dominio conforme al Art.4015 del Código Civil o la Prescripción Administrativa de acuerdo con lo prescripto por la Ley 24.320; en aquellos casos en que concurrieran razones de oportunidad, merito y conveniencia.

ARTICULO 7º: FACULTASE al Departamento Ejecutivo, para que en el caso de constatarse la existencia …….. de inmuebles en estado de abandono en los términos del Articulo 1º, y la Subsecretaria mencionada en el Articulo 2º, no pudiera determinar o localizar al propietario, proceda a su citación por medio de edictos, publicados en un diario de circulación local, durante el término de tres (3) días corridos y en el boletín oficial de la Provincia de Buenos Aires por el termino de un (1) dia, para que se presenten dentro del plazo de los 20 días siguientes, contados desde la ultima publicación, a fin de hacer valer sus derechos.

Transcurrido dicho plazo, y de verificarse la incomparecencia del propietario o sus derechos habientes, y persistiendo las razones de peligro en la salubridad de la población, el Departamento Ejecutivo Municipal

podrá dictar Decreto previsto en el Artículo anterior.

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.

ARTICULO 8º: COMUNÍQUESE, a quienes corresponda, dèse al registro General y cumplido, …….. ARCHIVESE.

Berazategui, 16 de mayo de 2008.-

f.

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D.: **DR. JULIO VARGAS**
Sr. Secretario del H.C.D.: **OSVALDO SILVIO ACUÑA**

ES COPIA