

**ORDENANZA N.º 141 -HCDPF-2024**

Potrero de los Funes, 04 de diciembre de 2024.

**INMUEBLES BALDÍOS**

**VISTO:**

La Ordenanza N° 19-MPDF-2010 Código Tributario de Potrero de los Funes publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis con fecha 14/01/2011 y la Ordenanza N° 43-MPF-2015 Código de Ordenamiento Territorial, Ambiental y Normas de Edificación publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis con fecha 08/07/2015.

**Y CONSIDERANDO:**

Que en los artículos N° 140° y 142° del Código Tributario se tipifica al inmueble baldío y se establecen las obligaciones de sus propietarios.

Que en el artículo 44° del Código de Ordenamiento Territorial se establecen las condiciones y obligaciones respecto de los cercos y las aceras.

Que resulta necesario mantener las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, conservación e higiene de los inmuebles baldíos o construidos dentro del ejido municipal.

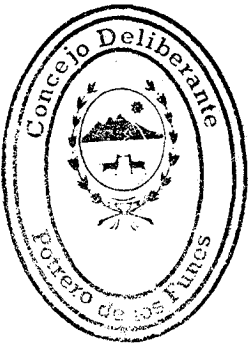
Que es una obligación del ciudadano propietario, mantener en condiciones óptimas de salubridad aquellos terrenos de los que es poseedor.

Que los terrenos invadidos por malezas constituyen un refugio propicio para la proliferación de insectos y alimañas, causantes de diferentes tipos de enfermedades transmitidas a las personas.

Que el estado de abandono de terrenos baldíos, obras en construcción o edificios deshabitados, ocasiona molestias a los vecinos.

Que la presencia de pastizales y basura contribuye a la inseguridad y a la facilitación del delito.

Que muchos predios baldíos suelen ser receptores de escombros, desechos de la construcción, además de ser utilizados como depósito de ramas, corte de pasto y basura.



Que resulta sustancial que los propietarios de los inmuebles, conozcan cuáles son sus obligaciones, es decir, que los predios -posean o no construcciones- deben estar higienizados, desmalezados con el pasto corto, con la conservación de la vegetación -si la hubiere-, con un cerco perimetral que permita la visibilidad hacia el interior, asegurando la no intromisión de personas con diferentes fines.

Que la aplicación de multas a las infracciones por inmuebles baldíos no garantiza que el inmueble finalmente sea desmalezado por el propietario.

Que se hace también necesario contar con un sistema ágil de notificaciones e intimaciones, que permitan una actuación rápida que evite daños a las personas en su seguridad e integridad física.

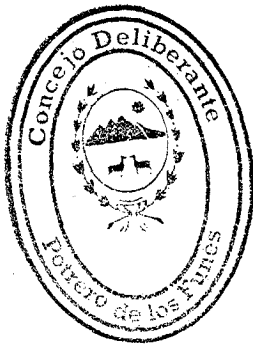
Que en el registro de reclamos de vecinos constan innumerables mensajes acerca de este tipo de inmuebles y sus perjuicios directos a las propiedades edificadas y habitadas;

Que además Potrero de los Funes es la localidad turística más relevante de la zona centro de la Provincia, con importante afluencia de visitantes, y como tal deben preservarse los aspectos estéticos propios de una villa serrana;

Que la conservación del orden y la limpieza agregan valor al entramado urbano;

Que es oportuno determinar un procedimiento para la limpieza de lotes baldíos existentes en el ejido municipal;

Que es atribución del Concejo Deliberante dictar reglamentación sobre salubridad pública, con encuadre en el artículo 258 inciso 1) de la Constitución Provincial.



**POR ELLO**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE POTRERO DE LOS FUNES SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

**OBJETO Y SUJETOS RESPONSABLES**

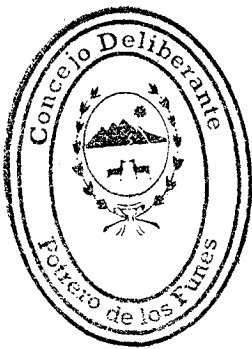
**ARTÍCULO 1º:** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 140° de la Ordenanza N° 19-MPDF-2010, se considera inmueble baldío aquel que cercado o no, no tenga construcciones, o tenga construcciones en estado de abandono, ya sea concluidas o no, y que evidencie no estar habitada en ninguna modalidad.

**ARTÍCULO 2º:** Son sujetos obligados al cumplimiento de la presente Ordenanza los propietarios, responsables fiscales, poseedores o tenedores de un inmueble baldío.

### CONDICIONES DE MANTENIMIENTO

**ARTÍCULO 3º:** Los inmuebles baldíos deberán ajustarse a la presente Ordenanza y a las disposiciones del artículo 44º punto II c) de la Ordenanza N° 43-MPF-2015, a saber:

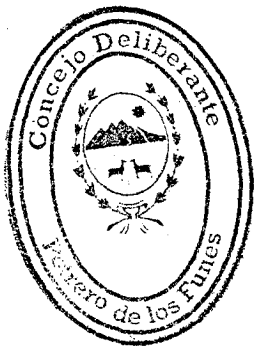
- a) Estar permanentemente limpios y libres de malezas, cualquier tipo de residuos, chatarra, vehículos en estado de abandono, escombros y todo tipo de elementos que signifiquen un riesgo para la salud o la seguridad.
- b) Las malezas no podrán superar los treinta (30) centímetros de altura, conservándose solamente especies arbóreas cuyo fuste supere los diez (10) centímetros de diámetro, con excepción de aquellos árboles de gran porte que puedan resultar peligrosos para inmuebles próximos o que se encuentren a menos de tres (3) metros de cualquiera de los límites del lote
- c) Estar libres de cualquier elemento que afecte la convivencia y altere o contribuya a alterar la seguridad de la comunidad.
- d) Contar con cerco ejecutado con elementos que aseguren transparencia, con una estructura de postes o pilastras distanciados entre si no más de cinco (5) metros, con una altura inferior a los dos (2) metros medidos sobre el suelo o solado del terreno más elevado. No se reconocerá como cerco la delimitación de terrenos con cierre de tipo rural (alambre menos de 10 hileras) y cualquier tipo de cierre o cobertura que impida las visuales al interior del terreno



### LIMPIEZA

**ARTÍCULO 4º:** Cuando la limpieza de los inmuebles baldíos se encuentre a cargo de particulares, ya sea propietarios o personas autorizadas, se realizará bajo las siguientes condiciones:

- a) Exclusivamente en forma manual y/o con herramientas de mano ya sean eléctrica o a explosión. No se admitirá el uso de implementos o maquinarias que remuevan el manto vegetal excepto que tenga expresa autorización del municipio o que se trate de maquinarias para carga del producido de la limpieza y su transporte.
- b) El acopio de los restos de la limpieza podrá permanecer dentro de los límites del inmueble por un plazo máximo de cinco días, desde el momento en que finalicen las tareas manuales.
- c) Las tareas podrán ejecutarse únicamente en días hábiles, de lunes a viernes, desde las 8.00hs y hasta las 19.00 horas, evitando el uso de herramientas manuales a explosión entre las 13.00 y las 15.00hs.
- d) El material resultante de la limpieza en ningún caso podrá ser utilizado para relleno de cauces temporarios o barrancas ya sea dentro o fuera de los límites del lote, dando su disposición final en sitios debidamente habilitados a tal efecto.
- e) La quema de restos de limpieza, cualquiera sea su naturaleza u origen, queda expresamente prohibida.



## PROCEDIMIENTO ANTE INCUMPLIMIENTO

**ARTÍCULO 5º:** El Departamento Ejecutivo Municipal comprobará el estado de los inmuebles. las actuaciones iniciarán con la confección del Acta de Inspección a cargo de los inspectores municipales identificando al titular del inmueble baldío, ubicación e identificación catastral. Junto al Acta de Inspección se adjuntarán fotografías del estado de conservación y cierre perimetral. Cuando existieran reclamos de vecinos, los mismos se agregarán como parte de las actuaciones iniciales.

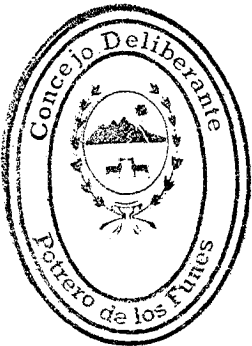
En el frente del inmueble se colocará un cartel identificatorio del inicio del procedimiento con la leyenda "sujeto a multa", fecha y número de acta, con copia del Acta de Inspección.

**ARTÍCULO 6º:** El Acta de Inspección y demás documental será remitida al Juzgado de Faltas. Las actuaciones tramitarán bajo expediente y se notificará al propietario con copia o transcripción del acta de inspección en los términos y plazos establecidos en el artículo 142º del Código Tributario. Transcurrido dicho plazo, se realizará la verificación del sitio mediante acta de inspección y fotografías. En caso de que no existieran sustanciales mejoras respecto de las condiciones de conservación y limpieza de la primera acta se procederá a infraccionar conforme la normativa vigente remitiendo las actuaciones al Juzgado de Faltas Municipal.

Concluido con el procedimiento de faltas, el Juzgado de Faltas Municipal notificará al propietario y al Departamento Ejecutivo lo resuelto; esto se efectuará mediante la remisión del correspondiente oficio.

#### **NOTIFICACIONES**

**ARTÍCULO 7º:** Las notificaciones, intimaciones, oficios y/o documentos del procedimiento de faltas serán cursadas al domicilio administrativo electrónico del contribuyente, o cualquier otro medio electrónico o no, de comunicación fehaciente. De no haber suministrado el contribuyente dicho domicilio, o encontrarse erróneo o desactualizado, la intimación será notificada en el Boletín Oficial Municipal, a través de la Página Web del Municipio. Además de la publicación, la Municipalidad dejará en el inmueble objeto de esta actuación una cédula de notificación suscripta por el responsable del Juzgado de Faltas Municipal



#### **INGRESO AL INMUEBLE**

**ARTÍCULO 8º:** Se entenderá que todo aquel propietario o responsable del inmueble que no realice los trabajos en tiempo y forma, o no se oponga expresamente, autorizará a que la Municipalidad ingrese a la propiedad y realice los trabajos por personal municipal o por terceros contratados a tal efecto, por cuenta del responsable, según se establece en el artículo 2º de la presente.

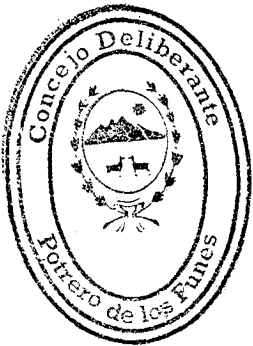
Aquellos inmuebles sobre los que los responsables hubieran formulado oposición al ingreso, ya sea que se encuentren baldíos o edificados, y que no hubieran procedido a la limpieza correspondiente, serán objeto

de aplicación de las multas fijadas en esta Ordenanza y las que indica el Código de Faltas Municipal para los reincidentes, en caso de que ante la primera sanción impuesta se reitere la conducta de incumplimiento

**ARTÍCULO 9º:** Agotadas todas las instancias anteriores y cuando el desmalezado y/o limpieza deban ser realizados por personal municipal, se deberá dejar constancia fehaciente y con testimonios gráficos con la fecha de realización de los trabajos.

**ARTÍCULO 10º:** En los inmuebles baldíos, previa orden escrita por el Juez de Faltas Municipal, se ingresará tomando los siguientes recaudos:

- a) Se confeccionará Acta suscripta por el funcionario municipal actuante y por testigos, Juez de Paz o personal policial, donde se deje constancia de la inexistencia de oposición y de personas a las que solicitar la autorización de ingreso.
- b) Concluida la tarea se dejará constancia de que el inmueble no ha sufrido ninguna alteración excepto el producido por la limpieza del mismo, y en el caso de haber resultado necesario la remoción de un cerco o supresión de candado u otro elemento que asegure la integridad del inmueble, procediéndose a reponer dichos elementos de tal forma que se cumpla con lo mencionado precedentemente.
- c) Realizados los trabajos se remitirán las actuaciones a la Secretaría de Hacienda dando conformidad a lo indicado en los párrafos tercero y cuarto del artículo 142º de la Ordenanza N° 19-MPDF-2010.
- d) La Secretaría de Hacienda procederá a notificar al propietario en los términos del artículo 7º de la presente norma.



## **DEL PAGO**

**ARTÍCULO 11º:** Transcurridos quince (15) días corridos desde la notificación del inciso d) del artículo precedente, queda expedita la vía para el inicio de las actuaciones judiciales por apremio fiscal.

## ZONIFICACIÓN

**ARTÍCULO 12º:** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal para que determine la aplicación en las áreas suburbanas que, por sus características edilicias y de densidad de población, corresponda ya sea la aplicación establecida en los artículos anteriores u otro tipo de trabajos acordes a los fines de seguridad, salud y prevención de incendios.

## SANCIONES

**ARTÍCULO 13º:** Serán de aplicación las sanciones y demás cargos establecidos en la Ordenanza N° 14-MPF-2018, sus modificatorias y en la Ordenanza Tarifaria vigente al momento del procedimiento.

## DIFUSIÓN


**ARTÍCULO 14º:** El Departamento Ejecutivo Municipal deberá realizar una campaña informativa y de concientización sobre los alcances de la presente Ordenanza a través de sus redes sociales, sin perjuicio de la publicación en el Boletín Oficial Municipal.

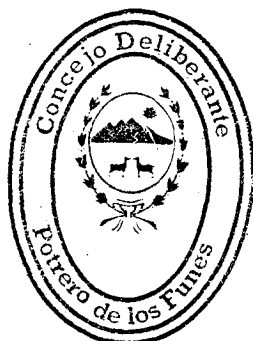
## ORGANISMO DE APLICACIÓN


**ARTÍCULO 15º:** Serán organismos de aplicación la Secretaría de Gobierno a través del Cuerpo Único de Inspectores Municipales y la Secretaría de Servicios Públicos y Obras, o cualquier otra repartición que designe el Departamento Ejecutivo

**ARTÍCULO 16º:** Queda derogada toda otra disposición que se oponga a la presente.

**ARTÍCULO 17º:** Notifíquese, comuníquese, publíquese y archívese.-

  
**DAVID MARCELO DE LA RETA**  
Secretario Legislativo  
Honorable Concejo Deliberante  
Potrero de los Funes



  
Ignacio Martín Olagaray  
Concejal Municipal  
Honorable Concejo Deliberante  
Potrero de los Funes