



# CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

## **LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE SANCIONA CON FUERZA DE**

### **LEY:**

## **AUTORIZACIÓN A MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE PARA REALIZAR EXPROPIACIONES DE INMUEBLES ABANDONADOS**

**ARTICULO 1** - Declárase de utilidad pública y sujetos a expropiación a aquellos inmuebles ubicados en el ejido urbano de los Municipios y Comunas de la Provincia de Santa Fe que sean definidos y catalogados como "abandonados", conforme los criterios de esta ley y la normativa municipal a sancionarse a tal efecto.

**ARTICULO 2** - A los fines de esta Ley se entenderá por *Inmuebles Abandonados* a aquellos inmuebles ubicados en el ejido urbano de las comunas y municipios de la Provincia de Santa Fe que se encuentren en visible estado de abandono, deterioro, descuido, cuya situación sea susceptible de generar una problemática ambiental, de higiene y/ o seguridad para el entorno, y cuyos propietarios no manifiesten, ni acrediten un destino para el mismo.

Los factores de determinación del estado de abandono deberán ser concretos, objetivos y razonables, debiendo establecerse por Ordenanza del Concejo Municipal o Comisión Comunal correspondiente.



## CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTICULO 3** - Facúltase a los Municipios y Comunas a la realización de las expropiaciones objeto de la presente, en el marco de las previsiones de la Ley Provincial N° 7534.

**ARTICULO 4 - PROCEDIMIENTO A UTILIZAR.** El trámite de declaración como Inmueble Abandonado por parte de las autoridades locales, se regirá conforme a los factores de determinación establecidos por el Concejo Municipal o Comisión Comunal, debiendo realizarse el siguiente procedimiento:

**A)** constatado por el Municipio o Comuna constatado la existencia de un Inmueble Abandonado, procederá a la citación a Audiencia de sus propietarios, según los informes del Registro General de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe. En caso de fallecimiento del titular se citará a los herederos. La citación deberá efectuarse por cédula y/o edictos, conforme las disposiciones del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe, y con los apercibimientos establecidos en la presente ley;

**B)** la audiencia prevista en el artículo precedente deberá celebrarse en jurisdicción del municipio o comuna en que se encuentra el inmueble;

**C)** en la audiencia se oirán los argumentos de los propietarios concurrentes con relación a la situación del inmueble en cuestión, quedando a definición de cada municipio o comuna la continuidad del trámite expropiatorio;

**D)** la ausencia injustificada de los citados, implicará la renuncia tácita a la etapa previa de conciliación, pudiendo el municipio o comuna continuar con el proceso administrativo.



## CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTICULO 5** - El Poder Ejecutivo Municipal o el Presidente Comunal, en el supuesto que defina continuar el trámite de expropiatorio, deberá remitir Mensaje con Anteproyecto al Honorable Concejo Municipal o a la Comisión Comunal, fundamentando su petición e indicando el destino al que se afectará el inmueble en cuestión, a fin de que se dicte la Ordenanza correspondiente.

**ARTICULO 6** - Para iniciar el trámite expropiatorio, conforme las previsiones de la Ley Provincial N° 7534, deberá intervenir en todos los casos la "Junta Provincial de Valuación" a los fines de la debida valuación y tasación de los inmuebles.

**ARTICULO 7** - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

José León Garibay  
Diputado Provincial



# CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

## **FUNDAMENTOS**

### **Sr. Presidente:**

Por medio del presente, se eleva para su consideración, tratamiento y sanción el Proyecto de Ley adjunto que autoriza a los municipios y comunas de la Provincia de Santa Fe a expropiar inmuebles ubicados en sus ejidos urbanos que se encuentren en evidente estado de abandono.

Que en tal sentido, a través del Proyecto que elevamos, se propone autorizar a los municipios o comunas a iniciar el trámite expropiatorio contemplado en la Ley Provincial N° 7534 en aquellos casos en que, dentro de su ejido urbano constaten la existencia de inmuebles abandonados, entendiéndose por tales a aquellos que se encuentren en visible estado de abandono, descuido, cuya situación sea susceptible de generar una problemática ambiental, de higiene y/ o seguridad para el entorno, y cuyos propietarios no manifiesten ni acrediten el destino del mismo.

Es que, la situación de abandono de un inmueble, ya sea que el mismo cuente o no con construcciones realizadas, puede implicar muchas veces un riesgo potencial para el entorno del barrio en el cual se encuentra ubicado, al ser susceptible de generar riesgos en la sanidad y salubridad pública (malezas, plagas), como asimismo en la seguridad ciudadana, al poder ser utilizado para fines ilícitos (caso de ocupación de viviendas abandonadas, de robos utilizando las viviendas vacías como escapatoria, de la inseguridad derivada de la existencia de terrenos baldíos y sin iluminación adecuada ni desmalezamiento, etc).



## CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Que al respecto, y en el plano de la seguridad ciudadana, varias teorías sociológicas sustentan lo antedicho. En tal sentido, las perspectivas teóricas ecológicas más usadas para explicar el impacto potencial de inmuebles abandonados en la seguridad y la delincuencia son: *la tesis de la ventana rota* (Corman y Mocan, 2005; Jang y Johnson, 2001; Silverman y Della-Giustina, 2001; Wilson y Kelling, 1982), las *versiones modernas de la teoría de la desorganización social* (Ceccato y Haining, 2005; Ceccato, Haining y Kahn, 2007; Sampson, 1993; Weisburd y Mazerolle, 2000) y la *teoría de las actividades rutinarias* (Cohen y Felson, 1979).

La *tesis de la ventana rota* señala como premisa básica que los signos de abandono en las viviendas (suciedad, paredes con graffitis, falta de corte de pasto y desmalezamiento, etc.) constituyen signos visuales de abandono en la comunidad, susceptibles de generar desorden físico y social, acompañados de mayores niveles de criminalidad.

Por su parte, la *teoría de la desorganización social*, desarrollada a partir del trabajo de académicos de la Escuela de Chicago, señala que las características estructurales de los vecindarios pueden llevar a la desorganización social y, en consecuencia, a elevados niveles de delitos contra la propiedad y las personas; y entre estas características se encuentra la denominada inestabilidad residencial.

Asimismo, y más allá de las teorías sociológicas enunciadas, las viviendas deshabitadas pueden facilitar cierto tipo de delitos a la propiedad, tales como el vandalismo, el robo de cables de cobre, ventanas, puertas, etc., al tiempo que pueden constituirse en un espacio propicio para la comisión de otro tipo de delitos.



## CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Que en relación a la salubridad pública, el estado de abandono de un inmueble puede implicar la potencialidad de plagas y malezas, lo que contribuye a la creación de un verdadero riesgo para la salud pública del entorno.

Por otra parte, los inmuebles abandonados generan una situación de déficit urbano al entorno en que se encuentran.

A los fines de la determinación de la situación de abandono, el Proyecto delinea factores generales, los que deberán ser establecidos de manera concreta y precisa por cada municipio o comuna, por medio de la correspondiente Ordenanza Municipal o Comunal.

Ello así teniendo en cuenta que las realidades geográficas, habitacionales y de seguridad son radicalmente diferentes en los diferentes municipios y comunas de la Provincia, por lo que resulta conveniente que sea cada gobierno local el que, luego de un análisis de la situación, defina los criterios o factores determinantes del mencionado estado de abandono de los inmuebles ubicados en sus respectivos ejidos urbanos.

La determinación en cada caso concreto de un inmueble como abandonado deberá adecuarse a los factores de determinación establecidos por el Concejo Municipal o Comisión Comunal. Culminado el trámite administrativo, el Poder Ejecutivo Municipal o el Presidente Comunal deberá remitir Mensaje con Anteproyecto al Honorable Concejo Municipal o Comisión Comunal - según corresponda -, fundamentando su petición e indicando el destino al que se afectará el inmueble en cuestión, a fin de que por su intermedio se dicte la Ordenanza que efectúe la determinación del



## CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

bien a expropiarse, consignando el destino que se dará al mismo, y autorice al Municipio o Comuna a iniciar el trámite expropiatorio, conforme las disposiciones de la Ley Provincial N° 7534.

Que tal como surge del párrafo precedente, el Proyecto prevé que el destino a otorgarse al inmueble expropiado debe ser contemplado en cada Ordenanza, la que definirá el destino del inmueble a expropiarse, teniendo en cuenta los fundamentos del Mensaje remitido por el Ejecutivo Municipal - Comunal.

Que por otra parte, el Proyecto contempla la intervención de la Junta Provincial de Valuación establecida en la Ley Provincial 7534, a los fines de la debida valuación y tasación de los inmuebles.

Que en síntesis, a través del Proyecto que se eleva, se pretende dotar a los Municipios y Comunas de la Provincia de una nueva herramienta tendiente a contribuir en el ordenamiento urbano, la salubridad pública y la seguridad ciudadana.

Que atento a la importancia y trascendencia de continuar promoviendo el desarrollo urbano de los municipios de la provincia, atendiendo a las diversas realidades existentes, y en el entendimiento de que dicho desarrollo contribuirá en exceso al progreso de la Provincia de Santa Fe, se solicita la consideración, tratamiento y sanción del proyecto de Ley objeto del presente.

José León Garibay  
Diputado Provincial



# CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE