



Municipalidad de
Villa del Totoral

(03524) - 471260 - 473855

www.villadeltotal.gov.ar

info@villadeltotal.gov.ar

Hipólito Yrigoyen esq. 25 de Mayo,
Villa del Totoral - Dpto. Totoral
Pcia. Córdoba - CP (5236)

Villa del Totoral, 05 de Noviembre de 2024. -

Señora Presidente

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Gladys Magdalena SANTILLÁN

S _____ / _____ D. -



De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. y por su intermedio a los demás integrantes del Cuerpo que preside, a efectos de elevar a su consideración el Proyecto de Ordenanza de **"DEBER DE MANTENIMIENTO DE TERRENOS PRIVADOS EN CONDICIONES DE HIGIENE Y SEGURIDAD"**.

Sin otro particular y a la espera de la aprobación del Proyecto de Ordenanza elevado, hacemos propicia la oportunidad para saludarles muy atentamente,

Abg. SIMÓN ZOLDANO
Secretario de Gobierno



Prof. CECILIA NOEMÍ GARAY
Intendente Municipal

Gladys Santillán
Presidente
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Lucas Domínguez
Vicepresidente 1º
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Mayra Leiva
Concejal
Villa del Totoral

Raúl E. Pereyra
Concejal
Villa del Totoral

Maria Fernanda Albarracín
Concejal
Villa del Totoral

Ernesto R. Bernabey
Vicepresidente 2º
Concejo Deliberante
Villa del Totoral



**Municipalidad de
Villa del Totoral**

(03524) - 471260 - 473855

www.villadeltotal.gob.ar

info@villadeltotal.gob.ar

Hípólito Yrigoyen esq. 25 de Mayo,
Villa del Totoral - Dpto. Totoral
Pcia. Córdoba - CP (5236)

VISTO:

Los persistentes reclamos por falta de limpieza y mantenimiento de loteos y terrenos de propiedad privada, llevados adelante por los vecinos de nuestra localidad, cuyas inquietudes son receptadas por el Municipio.

La necesidad de acatar normativas provinciales tales como las leyes N° 9666 y N° 10.208 de Lucha contra el Dengue y de Política Ambiental de la Provincia de Córdoba, respectivamente, y armonizarlas con la normativa local.

Y CONSIDERANDO:

Que es facultad de este Cuerpo Deliberativo dictar y adecuar normas con la finalidad de brindarle al Departamento Ejecutivo Municipal los instrumentos necesarios para garantizar los mecanismos de aplicación de sanciones a quienes no cumplan con su obligación de tener en óptimas condiciones el o los lotes que sean de su propiedad/posesión.

Que esto contribuirá a poder evitar los inconvenientes suscitados hasta la fecha, en la cual existen gran cantidad de lotes que no son conservados en el estado de limpieza adecuado, representando un riesgo especialmente para los vecinos que residen en inmediaciones de los mismos.

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 puede contribuir a que los baldíos sean utilizados como refugio de delincuentes, por lo tanto, la limpieza de los mismos colabora con dotar de una mayor seguridad a diferentes puntos de la ciudad.

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 en general lo que contribuye a poner en riesgo el medio ambiente y la salud de los vecinos del sector.

Por ello,

Gladys Santillan
Presidenta
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Lucas Dominguez
Vicepresidente 1°
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Ayelen Leiva
Concejal
Villa del Totoral

Raúl E. Pereyra
Concejal
Villa del Totoral

Maria Fernanda Albarracin
Concejal
Villa del Totoral

Ernesto R. Bernabey
Vicepresidente 2°
Concejo Deliberante
Villa del Totoral



Municipalidad de
Villa del Totoral

(03524) - 471260 - 473855

www.villadeltotal.gob.ar

info@villadeltotal.gob.ar

Hipólito Yrigoyen esq. 25 de Mayo,
Villa del Totoral - Dpto. Totoral
Pcia. Córdoba - CP (5236)

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA DEL
TOTORAL**

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA: 41 /2024

LIBRO ÚNICO

**DEL MANTENIMIENTO DE LOS TERRENOS PRIVADOS EN CONDICIONES DE
HIGIENE Y SEGURIDAD**

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

OBJETO Y ALCANCE

Artículo 1°.- OBJETO. Declárase obligatorio dentro del ejido y zonas sometidas a la jurisdicción de este Municipio, el deber de mantenimiento de todos los inmuebles, estén estos edificados, con obras en construcción o baldíos; los cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Estar permanentemente limpios y libres de malezas, basuras, residuos y todo tipo de elementos que signifiquen un riesgo para la salubridad y/o seguridad pública y/o que puedan llegar a alterar la normal convivencia entre vecinos.
- Estar libre de cosas, materiales, instalaciones u otros objetos que afecten la estética del lugar o constituyan un foco de infección, que pueda llegar a desarrollar enfermedades como leptospirosis, hantavirus, dengue, zika y fiebre chikungunya, entre otras. —

Artículo 2°.- ALCANCE. Los inmuebles objeto de la presente Ordenanza deben ser mantenidos en las condiciones dispuestas en la Artículo 1°, en la totalidad de su superficie. Esto

Ernesto R. Bernabey
Vicepresidente
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Gladys Santillan
Presidente
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Lucas Domínguez
Vicepresidente
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Ayelen Leiva
Concejal
Villa del Totoral

Rafael Pereyra
Concejal
Villa del Totoral

María Fernanda Albarracín
Concejal
Villa del Totoral



comprende la veredas y ochavas, de manera tal que se garantice la transitabilidad de los peatones y una normal visibilidad de quienes transitan por el sector. –

CAPÍTULO II

DEFINICIONES

Artículo 3º.- A los efectos de la presente Ordenanza, se entenderá por:

- a) **Sujetos Responsables:** Aquellas personas humanas o jurídicas, obligadas al cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la presente Ordenanza, considerándose tales a quienes sean propietarios, usufructuarios y/o poseedores a título de dueño, o detenten, exploten, o ejerzan posesión o tenencia, cualquiera sea la causa de la ocupación; de los inmuebles ubicados en el ejido y zonas sometidas a la jurisdicción de este Municipio.
- b) **Inmueble en infracción:** Aquellos inmuebles que se encuentren dentro del ejido y zonas sometidas a la jurisdicción de este Municipio, estén estos edificados, con obras en construcción o baldíos; que no cumplieren con las condiciones y alcance previstos en los Artículos 1º y 2º de la presente Ordenanza.
- A tal fin, dispónese que:
- b.1- Los pastos y/o malezas no deben superar los Treinta (30) centímetros de altura.
- b.2- La forestación existente en el inmueble debe respetar la distancia mínima de plantado de la línea de edificación de conformidad a la normativa vigente.
- b.3- Debe procederse a la poda o tala de árboles dentro del inmueble, cuando los mismos impliquen un peligro para la seguridad de personas y/o cosas de terceros.
- b.4- Las veredas y ochavas deben cumplir idénticas condiciones.
- b.5- Deberá acatarse toda otra instrucción impartida por la Autoridad de Aplicación en un marco de emergencia, como así también, toda otra disposición que, no estando prevista en la presente Ordenanza, pudiera ser de aplicación en virtud del Principio de Jerarquía Normativa.
- c) **Constatación – Acta de Constatación:** Entiéndese por constatación, la acción del funcionario/agente municipal designado al efecto, tendiente a corroborar la situación de “inmueble en infracción”, detallando en un acta todas las infracciones allí detectadas.

Ernesto R. Bernabey
Vicepresidente 2º
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Lucas Domínguez
Presidente
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Lucas Domínguez
Vicepresidente 1º
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Ayelen Oliva
Concejal
Villa del Totoral

Raúl E. Pereyra
Concejal
Villa del Totoral

María Fernanda Albarracín
Concejal
Villa del Totoral



Municipalidad de
Villa del Totoral

☎ (03524) - 471260 - 473855

🌐 www.villadeltotal.gov.ar

✉ info@villadeltotal.gov.ar

📍 Hipólito Yrigoyen esq. 25 de Mayo,
Villa del Totoral - Dpto. Totoral
Pcia. Córdoba - CP (5236)

Dicha acta labrada en consecuencia de la constatación, deberá contener un detalle circunstanciado de las infracciones detectadas, con fotografías que así lo demuestren y, en lo posible, estar suscripta por un testigo ocular.

- d) **Intimación:** El requerimiento de proceder a regularizar la situación de un inmueble en infracción, efectuado por parte del funcionario o agente municipal que se designe al efecto, de conformidad a las previsiones de la presente Ordenanza.

Dispónese que la intimación será efectuada mediante citación y/o cédula de notificación diligenciada por el funcionario o agente Municipal designado al efecto, en el domicilio infractor si se encuentra habitado, o en el domicilio denunciado por el contribuyente en la Tasa Inmobiliaria Municipal. En caso de desconocerse el mismo, por contar con la leyenda “retira en oficina” o disposición similar; o que la citación y/o cédula de notificación no hubiera podido ser diligenciada por mudanza o fallecimiento del/los sujeto/s responsable/s; o en el caso de no ubicarse el domicilio denunciado fuera de la ciudad, la intimación quedará practicada mediante la publicación por dos (2) días de la misma en el sitio web oficial del Municipio.

La intimación deberá especificar el plazo dispuesto para la regularización de la situación del inmueble en infracción, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 4°, apartado b) de la presente Ordenanza. -

CAPÍTULO III

APLICACIÓN

SECCIÓN I

PROCEDIMIENTO

Artículo 4°.- PROCEDIMIENTO. A los fines de la aplicación y cumplimiento de la presente Ordenanza y del ejercicio del Poder de Policía Municipal, establécese el siguiente procedimiento:

- a) **TOMA DE CONOCIMIENTO:** Advertida la existencia de un inmueble en infracción, sea de oficio por parte de la Autoridad de Aplicación o por denuncia efectuada por un particular, se procederá al labrado de un Acta de Constatación por parte del funcionario

Ernesto R. Bernabey
Vicepresidente 2°
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Grady Santillan
Presidente
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Lucas Domínguez
Vicepresidente 1°
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Agustín Zelva
Concejal
Villa del Totoral

Raúl E. Pereyra
Concejal
Villa del Totoral

Maria Fernanda Albr
Concejal
Villa del Totoral



o agente municipal que se designe al efecto, siendo de aplicación supletoria el procedimiento previsto en el Código de Faltas Municipal.

- b) **INTIMACIÓN:** Constatado el inmueble en infracción, la Autoridad de Aplicación dictará una Resolución intimando de manera conjunta, alternativa, sucesiva o independiente/indistinta a los sujetos responsables, otorgándole al presunto infractor un plazo de Uno (1) a Cinco (5) días hábiles, que se fijará en cada caso particular de acuerdo a la urgencia que el mismo amerite, para que realice la limpieza, desmalezado, poda y/o tala pertinente ("saneamiento"), bajo apercibimiento de sanción y de tener por autorizado al Municipio a ingresar al inmueble y ejecutar los trabajos con personal municipal y/o terceros particulares, a su exclusivo costo y cargo.
- c) **ACTITUD DEL SUJETO RESPONSABLE ANTE LA INTIMACIÓN:** La persona intimada podrá observar tres comportamientos:

1) Ejecutar las tareas dentro del plazo de la intimación, lo que deberá informar fehacientemente al Municipio una vez concluidas las mismas. Informado el cumplimiento por parte del intimado, el funcionario/agente designado al efecto procederá a corroborar la ejecución de los trabajos en forma y se procederá al archivo de las actuaciones.

2) Solicitar al Municipio la realización de las tareas con personal municipal y/o terceros particulares, a su exclusivo costo y cargo, abonando en forma previa tales tareas, de acuerdo al cálculo efectuado en conformidad a lo previsto en el Art. 97° de la Ordenanza Tarifaria Municipal vigente (o la que la sustituya en un futuro). Cumplimentado ello, se procederá al archivo de las actuaciones.

3) No comparecer, hecho que lo coloca en situación de rebeldía, dando lugar al Municipio, vencido el plazo otorgado oportunamente, a la realización de las tareas con personal municipal y/o terceros particulares, a su exclusivo costo y cargo, e imponer la sanción prevista en el Artículo 12° de la presente Ordenanza, para lo cual se procederá a elevar el Acta de Constatación al Tribunal Administrativo Municipal de Faltas, para que inicie el procedimiento de aplicación de las sanciones previstas. -

Artículo 5°.- CONSENTIMIENTO TÁCITO. A los efectos de proceder en los términos del Artículo 4°, apartado c) 3) de la presente, queda establecido que el silencio o la falta de respuesta ante la intimación cursada al sujeto responsable y/o la falta de acatamiento a la misma, será

Ernesto R. Bernabey
Vicepresidente 2°
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Glady's Santillan
Presidente
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Lucas Dominguez
Vicepresidente 1°
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Diego Leiva
Concejal
Villa del Totoral

Raúl E. Pereyra
Concejal
Villa del Totoral

Maria Fernanda Albarracín
Concejal
Villa del Totoral



considerado como tácito consentimiento para que el Municipio proceda al saneamiento del inmueble, en los términos establecidos en la presente Ordenanza. -

Artículo 6º.- EN los casos en que se efectúen los trabajos en los términos del artículo que antecede, se procederá al labrado de una memoria descriptiva del estado en que se encuentre el inmueble, indicándose fecha de iniciación y terminación de los trabajos, personal empleado, horas de labor, metros cuadrados desmalezados, medios empleados, con fotografía y firma del funcionario/agente actuante, testigos y autoridad policial interviniente si los hubiere. -

Artículo 7º.- GESTIÓN DE COBRO – TÍTULO EJECUTIVO. Realizados los trabajos de saneamiento en los términos del Artículo 4º, apartado c) 3) de la presente, la Autoridad de Aplicación elevará las actuaciones al área de Hacienda y Finanzas para su inclusión en la base de datos del Municipio.

Los costos originados por estos trabajos, en conformidad a lo previsto en el Art. 97º de la Ordenanza Tarifaria Municipal vigente (o la que la sustituya en un futuro), serán a cargo de los sujetos responsables y serán incluidos en el primer cedulón posterior que se emita para el pago de la Tasa de Servicios a la Propiedad, o en un cedulón especial confeccionado al efecto.

El área de Hacienda y Finanzas tiene, asimismo, la facultad de expedir el título ejecutivo correspondiente, a los fines de iniciar su ejecución por vía de apremio fiscal. -

Artículo 8º.- LIBRE DEUDA. Toda solicitud de “Libre Deuda” de Tasa de Servicios a la Propiedad, debe comprender:

- a) La inexistencia de deudas por trabajos de limpieza, desmalezado, poda y/o tala ejecutados por la Municipalidad en el inmueble, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 4º, apartado c) 3) de la presente.
- b) La inexistencia de deudas por las multas establecidas en la presente Ordenanza, que fueren impuestas por el Tribunal Administrativo Municipal de Faltas.

No se otorgarán certificados de libre deuda municipal mientras no se cancelen en su totalidad las originadas por la falta de pago de las obras realizadas para los inmuebles afectados y/o las multas impuestas por incumplimiento de la presente Ordenanza. -

Ernesto R. Bernabey
Vicepresidente 2º
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Gladys Benítez
Presidente
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Lucas Domínguez
Vicepresidente 1º
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Ayelen Nova
Concejal
Villa del Totoral

Raúl E. Pereyra
Concejal
Villa del Totoral

María Fernanda Albarracín
Concejal
Villa del Totoral



SECCIÓN II

SITUACIONES DE NECESIDAD Y URGENCIA

Artículo 9°.- DECLARACIÓN. Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal para que, ante situaciones de necesidad y urgencia que puedan llegar a afectar las condiciones de salubridad y/o seguridad de la población, determine por Decreto los sectores afectados y disponga la ejecución de los trabajos de limpieza, desmalezado, poda y/o tala pertinente. En dicho supuesto, el plazo de intimación previsto en el Artículo 4° de la presente será reducido automáticamente (en su máximo) a tres (3) días corridos. -

SECCIÓN III

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Artículo 10°.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN. La Secretaría de Ambiente y Políticas Sustentables, o la que en un futuro la reemplace, es la Autoridad de Aplicación de la Presente Ordenanza, encontrándose facultada a reglamentar la misma a fin de su eficiente aplicación y cumplimiento. -

SECCIÓN IV

CASO DE EXCEPCIÓN

Artículo 11°.- CASO DE EXCEPCIÓN. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá, en casos de inmuebles en infracción de sujetos responsables de bajo poder adquisitivo, condonar el gasto que resulte de las tareas de saneamiento del inmueble, siempre que el responsable acredite ser propietario de este único inmueble, y un informe socioeconómico suscripto por el área de Desarrollo Social del Municipio justifique su incapacidad de pago de los gastos pertinentes. La condonación de dichos gastos no implicará la eximición de la multa por infracción. -

CAPÍTULO IV

SANCIONES

Artículo 12°.- MULTA. La sanción prevista por infracción a la presente Ordenanza, se fija en Multa de Cinco (5) a Cincuenta (50) Unidades de Multa, en los términos del Código de Faltas

Ernesto R. Bernabey
Vicepresidente 2°
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Grady Santillan
Presidente
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Lucas Domínguez
Vicepresidente 1°
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Raúl E. Pereyra
Concejal
Villa del Totoral

Raúl E. Pereyra
Concejal
Villa del Totoral

Fernanda Albarracín
Concejal
Villa del Totoral



**Municipalidad de
Villa del Totoral**

(03524) - 471260 - 473855

www.villadeltotal.gob.ar

info@villadeltotal.gob.ar

**Hipólito Yrigoyen esq. 25 de Mayo,
Villa del Totoral - Dpto. Totoral
Pcia. Córdoba - CP (5236)**

Municipal (Ordenanza 08/2006) y según el criterio de graduación de las sanciones allí dispuesto, debiendo tenerse particularmente en consideración la superficie en infracción. –

TÍTULO II

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 13°.- AUXILIO DE OTRAS FUERZAS. En todos los casos, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá solicitar la colaboración de la Fuerza Pública, la Justicia o de los organismos provinciales y/o nacionales que considere. –

Artículo 14°.- DIFUSIÓN. El Departamento Ejecutivo Municipal, a través del área que corresponda, deberá realizar al menos una vez al año una campaña de difusión y concientización de la obligación de mantener limpios y seguros los inmuebles particulares y de las disposiciones previstas en la presente Ordenanza. –

Artículo 15°.- INCORPÓRASE como Artículo 40° Bis del Código de Faltas Municipal (Ordenanza 08/2006), el siguiente texto:

“Art. 40° Bis: El que infringiere las normas sobre limpieza y/o desmalezado de terrenos privados, será sancionado con una multa de Cinco (5) a Cincuenta (50) U.M., según el criterio de graduación de las sanciones dispuesto en la presente Ordenanza, debiendo, además y para este caso, tenerse particularmente en consideración la superficie en infracción. –“

Artículo 16°.- COMUNÍQUESE, Publíquese, dese al Registro Municipal y Archívese. -

**SANCIONADA CON FUERZA DE ORDENANZA POR EL HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE EN SESION ORDINARIA DE FECHA 06/11/2024, SEGUN ACTA N° 27/2024.
DEL LIBRO RESPECTIVO. -**

Ernesto R. Benjabey
Vicepresidente 2°
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Lucas Santillan
Presidente
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Lucas Domínguez
Vicepresidente 1°
Concejo Deliberante
Villa del Totoral

Ayelen Leiva
Concejal
Villa del Totoral

Rafael Pereyra
Concejal
Villa del Totoral

Fernanda Albarracín
Concejal
Villa del Totoral