



ANEXO N°5



LA PLATA
CAPITAL

RÉGIMEN DE CONTROL, FISCALIZACIÓN Y SANCIÓN

TÍTULO I. PRINCIPIOS Y OBJETO	3
TÍTULO II. CONTROL Y FISCALIZACIÓN	4
TÍTULO III. INFRACCIONES Y FALTAS	6
CAPÍTULO 1 - Definición y clasificación de las infracciones	6
CAPÍTULO 2 - Grados de infracción	7
CAPÍTULO 3 - Reglas de interpretación y graduación	12
CAPÍTULO 4 - Registro	13
TÍTULO IV. SANCIONES	14
CAPÍTULO 1 - Definiciones generales	14
CAPÍTULO 2 - Apercibimiento	14
CAPÍTULO 3 - Multas	15
CAPÍTULO 4 - Medidas complementaria	17
TÍTULO V. PROCEDIMIENTOS	18
CAPÍTULO 1 - Definiciones y etapas	18
CAPÍTULO 2 - Inspección e imputación preliminar	19
CAPÍTULO 3 - Clasificación de infracción y medidas complementarias	20
CAPÍTULO 4 - Revisión de actos otorgados	24
TÍTULO VI. DISPOSICIONES TRANSITORIAS	24

TÍTULO I. PRINCIPIOS Y OBJETO

ARTÍCULO 1.- **Principios.** Las acciones previstas en este régimen se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, prevención, transparencia, razonabilidad, equidad territorial y recuperación ambiental.

El Municipio priorizará la prevención, la educación y la corrección de conductas infractoras antes que la aplicación de sanciones. Las inspecciones y apercibimientos tendrán por finalidad garantizar el cumplimiento de la normativa y la recomposición del orden urbano, ambiental y edilicio vulnerado.

ARTÍCULO 2.- **Objeto.** El presente régimen tiene por objeto regular las acciones de control, fiscalización, legalización y sanción de las infracciones urbanísticas y edilicias, a fin de garantizar el cumplimiento efectivo de la normativa vigente en materia de ocupación, construcción y uso del suelo, en concordancia con las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat, preservando la seguridad pública, la integridad del ambiente, el patrimonio urbano-arquitectónico y la calidad del hábitat.

ARTÍCULO 3.- **Ámbito de aplicación.** Las disposiciones del presente anexo son de aplicación obligatoria en todo el territorio del Partido de La Plata para las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, responsables de obras, emprendimientos, parcelamientos o usos del suelo.

ARTÍCULO 4.- **Autoridad de aplicación.** La Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial o el organismo que la reemplace es la autoridad de aplicación del presente régimen.

ARTÍCULO 5.- **Coordinación institucional.** La autoridad de aplicación coordinará acciones con las áreas municipales y provinciales competentes, así como con los colegios técnicos y profesionales, universidades y demás entidades públicas o privadas con incumbencia en la materia, a fin de fortalecer las tareas de fiscalización, compartir información territorial y promover criterios unificados de control.

TÍTULO II. CONTROL Y FISCALIZACIÓN

ARTÍCULO 6.- **Control.** El control del cumplimiento de la normativa urbanística y edilicia tendrá carácter preventivo, correctivo y educativo, orientado a promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones vigentes y a proteger los bienes colectivos vinculados al hábitat, la seguridad y el ambiente.

El Municipio priorizará la prevención y la corrección de conductas infractoras antes que la aplicación de sanciones económicas, pudiendo desarrollar acciones de difusión, asistencia técnica, capacitación y acompañamiento destinadas a facilitar la adecuación de proyectos, obras y edificaciones a la normativa vigente.

ARTÍCULO 7.- **Alcance.** El control y la fiscalización comprenderán toda actividad destinada a verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de Ordenamiento Territorial, Edificación, Acceso Justo al Hábitat y demás normas complementarias, respecto de:

- a) Obras particulares, edificaciones y usos del suelo.
- b) Proyectos de urbanización, parcelamientos o desarrollos inmobiliarios.
- c) Intervenciones sobre el espacio público o de incidencia territorial.
- d) Cumplimiento de compromisos y cargas públicas asumidas mediante convenios o actos administrativos

ARTÍCULO 8.- **Fiscalización urbanística y territorial.** La fiscalización urbanística y territorial constituye la función municipal de verificación e inspección directa del cumplimiento de la normativa aplicable a la ocupación, construcción y uso del suelo, y tiene por objeto detectar, prevenir y corregir infracciones al ordenamiento vigente. Las tareas de fiscalización incluirán, entre otras, las siguientes funciones:

- a) Verificar que las actividades y desarrollos urbanos se ajusten a la normativa vigente.
- b) Fiscalizar la ejecución de obras y el uso del suelo, asegurando que las construcciones, subdivisiones y desarrollos inmobiliarios cumplan con los requisitos legales y reglamentarios.
- c) Detectar y denunciar irregularidades, elevando los informes y actuaciones correspondientes ante la autoridad competente.
- d) Asesorar e informar a las autoridades sobre las medidas necesarias para la correcta aplicación de la normativa urbanística y territorial.
- e) Ejercer todas aquellas funciones inherentes a su rol, incluyendo las que le sean asignadas por normativas específicas o por la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 9.- **Modalidades de inspección.** Las inspecciones podrán realizarse de los siguientes modos:

- a) **En sitio**, mediante inspección presencial en el predio, edificio o establecimiento, con o sin acceso al interior, para constatar las condiciones físicas, técnicas y documentales de las obras, usos o actividades verificadas.
- b) **De gabinete o a distancia**, mediante el análisis y verificación de información obtenida por medios documentales, tecnológicos o digitales, tales como imágenes satelitales, fotografías georreferenciadas, registros aéreos con drones, sistemas de monitoreo urbano, publicidad o promoción digital, planos, certificados u otra documentación técnica o administrativa presentada o relevada por la autoridad.

Las inspecciones podrán ser de oficio, por iniciativa de la autoridad de aplicación en el marco de programas de fiscalización periódica o sectorial, o por denuncia, ante reclamos o presentaciones fundadas de particulares o instituciones.

ARTÍCULO 10.- Facultades de los inspectores. Los inspectores y/o funcionarios autorizados por la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial o el organismo que en el futuro la reemplace, en su carácter de agentes de la autoridad para llevar adelante las inspecciones, estarán facultados para:

- a) Requerir y revisar documentación técnica y administrativa.
- b) Realizar inspecciones en cualquier etapa de la obra o intervención territorial.
- c) Constatar el estado, avance y adecuación de los proyectos y desarrollos a la normativa aplicable.
- d) Requerir la colaboración de particulares y autoridades. La negativa injustificada podrá derivar en sanciones conforme a la normativa vigente.
- e) Verificar condiciones de funcionamiento y uso de la infraestructura habilitada.
- f) Extraer muestras, realizar mediciones y análisis in situ, cuando la naturaleza del control así lo requiera.
- g) Ordenar la suspensión de actividades, clausura total o parcial, de manera preventiva, cuando se detecten incumplimientos que generen riesgos o vulneren la normativa, sujeto a ratificación de la autoridad competente.
- h) Requerir el auxilio de la fuerza pública en caso de impedimento de acceso, obstrucción de la fiscalización o cualquier otra situación que lo justifique.
- i) Imputar infracciones y labrar actas, detallando las irregularidades constatadas, las disposiciones normativas vulneradas y las medidas a adoptar.
- j) Efectuar constataciones en zonas aledañas, cuando las condiciones del entorno puedan estar afectadas por la actividad fiscalizada.
- k) Tomar registros fotográficos, satelitales y/o registros georreferenciados, así como capturas digitales o registros de publicaciones en medios web, redes sociales u otras plataformas de difusión.
- l) Realizar cualquier otra diligencia necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa y los objetivos del procedimiento de fiscalización.



TÍTULO III. INFRACCIONES Y FALTAS

CAPÍTULO 1 - Definición y clasificación de las infracciones

ARTÍCULO 11.- **Definición.** Se considerará infracción cualquier incumplimiento, por acción u omisión, de las disposiciones establecidas en las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat. Constituyen infracciones urbanísticas o edilicias:

- a) El incumplimiento de las condiciones establecidas en los actos administrativos habilitantes.
- b) La realización de actuaciones sin permisos de obra o de aprobación final de procedimientos administrativos que habiliten parcelaciones, urbanizaciones, edificaciones o usos del suelo.
- c) Cualquier actuación que vulnere el marco normativo vigente en materia territorial y urbanística.

Las infracciones podrán surgir tanto de la ejecución de obras, urbanizaciones, usos del suelo, publicidad o actividades, como de la falta de mantenimiento, conservación o cumplimiento de cargas y compromisos asumidos.

La gravedad de la infracción se determinará conforme a los criterios establecidos en los artículos correspondientes.

ARTÍCULO 12.- **Criterios de clasificación.** Las infracciones se clasifican según su gravedad y el grado de afectación al ordenamiento territorial, el hábitat y el ambiente:

- a) **Leve:** Faltas menores o incumplimientos de mantenimiento, señalización, presentación de documentación o condiciones edilicias no estructurales, fácilmente subsanables y sin riesgo para personas o bienes.
- b) **Grave:** Son aquellas infracciones derivadas de omisiones, incumplimientos o acciones realizadas sin los permisos correspondientes, pero dentro del marco permitido por la normativa vigente.

Afectan de manera limitada o reversible el ordenamiento territorial, el hábitat o el ambiente, pudiendo corregirse sin generar perjuicios significativos ni alterar la integridad del entorno urbano o natural.



- c) **Muy Grave:** Comprenden aquellas infracciones realizadas sin permiso o en contravención de lo autorizado, y que se desarrollan por fuera de los límites permitidos por la normativa, pero cuya afectación puede ser revertida o mitigada mediante medidas técnicas o administrativas.

Generan impactos sustanciales o prolongados sobre el ordenamiento territorial, el ambiente o la seguridad, y comprometen la correcta aplicación de la planificación urbana o territorial.

- d) **Extremadamente grave:** Son las infracciones que implican una vulneración severa e irreparable del ordenamiento territorial, el ambiente, la seguridad o los derechos colectivos.

Comprenden actos realizados sin autorización, en suelos no aptos o prohibidos, o con consecuencias irreversibles sobre el medio físico, ambiental, patrimonial o social, tales como daños permanentes, pérdida de valores ambientales o consolidación de desarrollos ilegales no susceptibles de regularización.

ARTÍCULO 13.- **Ejes de clasificación.** Las infracciones se agrupan en los siguientes ejes temáticos:

- a) **Obras particulares:** incumplimientos vinculados a edificaciones, reformas, demoliciones, documentación técnica y condiciones de seguridad.
- b) **Obras en proyectos de urbanización:** parcelamientos, subdivisiones o desarrollos que contravengan las normas territoriales.
- c) **Entorno edilicio y espacio público inmediato:** incumplimientos de mantenimiento, ocupación o alteración del espacio público o su mobiliario, atribuibles a responsabilidad privada.
- d) **Compromisos y cargas públicas:** incumplimiento de obligaciones asumidas por convenios, actas o disposiciones administrativas.
- e) **Publicidad y comercialización:** difusión, promoción o venta de proyectos sin las aprobaciones correspondientes o con información falsa.

CAPÍTULO 2 - Grados de infracción

ARTÍCULO 14.- **Infracciones leves.** Se configuran como infracciones de este tipo, de forma enunciativa, a las siguientes:

- a) **Obras particulares**

- a1) No contar con cartel de obra o señalización reglamentaria en el sitio de la obra.
- a2) No exhibir los planos aprobados o documentación técnica correspondiente en el sitio de la obra. No contar con cercos medianeros o tenerlos con una altura no permitida.



- a3) No contar con paravistas en los lugares requeridos.
- a4) Demolición sin permiso cuando no genere inconvenientes en la estructura y/o riesgo en el entorno inmediato.
- b) **Entorno edilicio y espacio público, de responsabilidad privada**
 - b1) Incumplimiento del deber de mantenimiento y conservación de veredas, terrenos, urbanizaciones, edificaciones, letreros e instalaciones generando condiciones inadecuadas de salubridad.
 - b2) Ocupación parcial de vereda o calzada de tipo temporal sin autorización.
 - b3) Tala o derribo de árboles, cuando sea necesario para garantizar la seguridad, sin permiso municipal.

ARTÍCULO 15.- **Infracciones graves.** Se configuran como infracciones de este tipo, de forma enunciativa, a las siguientes:

- a) Obras particulares
 - a1) Ejecución de obras sin contar con el permiso correspondiente, dentro de los límites y parámetros urbanísticos establecidos para la zona.
 - a2) Ejecución de obras con modificaciones al proyecto aprobado, sin exceder los límites y parámetros urbanísticos establecidos para la zona.
 - a3) Demolición sin permiso que por su magnitud pueda generar inconvenientes en la estructura.
 - a4) Daño o alteración menor a bienes catalogados como patrimonio histórico, cultural o artístico, conforme a la legislación vigente, sin causar alteraciones sustanciales en su valor o integridad, y sin que implique pérdida irreversible de sus características.
 - a5) Desarrollo de usos del suelo permitidos en zona y que resulten distintos al autorizado en el visado del plano.
- b) Obras en proyectos de urbanización
 - b1) Parcelamiento o loteo en zona urbana sin las aprobaciones municipales y provinciales correspondientes, respetando los parámetros de subdivisión y cargas públicas establecidos por la normativa de ordenamiento territorial vigente.
- c) Entorno edilicio y espacio público, de responsabilidad privada
 - c1) Materialización de veredas antirreglamentarias.
 - c2) Tala o derribo de árboles sin permiso municipal.

d) Compromisos y cargas públicas

d1) Incumplimiento de compromisos asumidos mediante convenio, con la excepción que se subsanen tras el primer requerimiento de la administración.

d2) Reincidencia de una infracción leve

ARTÍCULO 16.- **Infracciones muy graves.** Se configuran como infracciones de este tipo, de forma enunciativa, a las siguientes:

a) Obras particulares

a1) Ejecución de obras sin contar el permiso correspondiente, excediendo los límites y parámetros urbanísticos establecidos para la zona, conforme a la normativa vigente.

a2) Ejecución de obras con modificaciones al proyecto aprobado, excediendo los límites y parámetros urbanísticos establecidos para la zona sin superar la densidad permitida.

a3) Demolición sin permiso que por su magnitud pueda generar riesgo en el entorno inmediato.

a4) Daño significativo a bienes catalogados como patrimonio histórico, cultural o artístico, conforme a la normativa vigente, que implique alteraciones notables en su estructura, conservación o valor, sin llegar a la destrucción total, pero afectando su integridad o autenticidad.

a5) Desarrollo de usos del suelo no permitidos en zona y que resulten distintos al autorizado en el visado del plano.

a6) Presentación de planos o documentación técnica inexacta o incompleta cuando ello pueda inducir a error a la Autoridad de Aplicación o afectar la toma de decisiones.

a7) Incorporación de elementos auxiliares o complementarios a una edificación preexistente legalmente implantada, que implique un incumplimiento de los parámetros urbanísticos.

a8) Instalación de estructuras de carácter temporal o removible en zonas de alto riesgo de inundación o ambiental, o de áreas reservadas para la infiltración de aguas pluviales, en contraposición a las normativas de protección de riesgos.

b) Obras en proyectos de urbanización

b1) Parcelamiento o loteo en zona urbana que habiendo ejecutado obras de infraestructura no cuenten con las aprobaciones municipales y provinciales correspondientes, incumpliendo los parámetros de subdivisión y cargas públicas establecidos por la normativa de ordenamiento territorial vigente.

b2) Entorno edilicio y espacio público inmediato

b3) Realización de acciones que deterioren el espacio público o elementos del mismo.

c) Compromisos y cargas públicas

c1) Incumplimiento de deberes y obligaciones asumidos mediante convenio, sin subsanación voluntaria dentro de los plazos establecidos, generando retrasos significativos en la ejecución o el cumplimiento de los objetivos previstos.

c2) Incumplimiento parcial de medidas para garantizar el cumplimiento de la normativa (suspensión, legalización, reconstrucción o demolición) y restablecer el orden perturbado.

c3) Incumplimiento parcial del pago de la contribución obligatoria por valorizaciones inmobiliarias.

c4) Negativa u obstrucción a la labor inspectora.

c5) Reincidencia en una infracción grave.

d) Publicidad / comercialización

d1) Difundir imágenes, renders o materiales gráficos que representen características, escalas o condiciones del proyecto distintas a las aprobadas.

d2) Omitir que las obras de infraestructura o los servicios no se encuentran ejecutados ni garantizados.

d3) Publicidad de usos del suelo no aprobados para ese destino promocionado.

ARTÍCULO 17.- **Infracciones extremadamente graves.** Se configuran como infracciones de este tipo, de forma enunciativa, a las siguientes:

a) Obras particulares

a1) Ejecución de obras sin contar el permiso de obras correspondiente, excediendo los límites y parámetros urbanísticos establecidos para la zona y ocasionando afectaciones ambientales irreversibles y riesgos para la seguridad.

a2) Ejecución de obras con modificaciones al proyecto aprobado, excediendo los límites y parámetros urbanísticos establecidos para la zona incumpliendo con la densidad permitida y generando unidades funcionales adicionales.

a3) Destrucción o deterioro de bienes catalogados como patrimonio histórico, cultural o artístico, conforme a la legislación vigente, que implique la pérdida irreversible de sus características, identidad o valor histórico, afectando gravemente la memoria colectiva o el patrimonio de la sociedad.

a4) Desarrollo de usos del suelo no permitidos en zona y que resulten distintos al autorizado en el visado del plano, ocasionando afectaciones ambientales.

a5) Presentación de planos o documentación técnica falsificada o adulterada.

a6) Incorporación de elementos auxiliares o complementarios a una edificación preexistente legalmente implantada, que implique un incumplimiento de los parámetros urbanísticos, y que cause una modificación sustancial de la volumetría, afecte la estabilidad estructural de la edificación o la seguridad de los ocupantes, o genere impactos ambientales irreversibles.

a7) Ocupación irreversible de zonas afectadas por la macroárea de peligrosidad alta por riesgo de inundación.

a8) No adoptar las medidas de conservación o mantenimiento necesarias de un inmueble o sus instalaciones principales generando riesgo estructural severo o de colapso inminente que comprometa la seguridad de los ocupantes, de terceros o del espacio público.

b) Obras en proyectos de urbanización

b1) Parcelamiento o loteo realizado para uso residencial sin las aprobaciones municipales y provinciales correspondientes y en zonas no urbanizables (macroárea de territorialidad periurbana y rural y/o de peligrosidad por riesgo de inundación).

c) Entorno edilicio y espacio público

c1) Ocupación o privatización del espacio público.

c2) Tala o derribo de árboles que provoquen la desaparición de espacios forestados protegidos por el ordenamiento territorial o la legislación ambiental.

c3) Modificación de cursos de agua, márgenes de ríos o relleno de humedales sin autorización y en contravención con la normativa vigente.

d) Compromisos y cargas públicas

d1) Incumplimiento de deberes y obligaciones asumidos mediante convenio, sin subsanación voluntaria, cuando ello implique un daño irreparable al objeto del convenio o cause perjuicios graves y permanentes a la administración o a los beneficiarios del mismo.

d2) Incumplimiento total de medidas para garantizar el cumplimiento de la normativa (suspensión, legalización, reconstrucción o demolición).

d3) Incumplimiento total del pago de la contribución obligatoria por valorizaciones inmobiliarias.

d4) Negativa u obstrucción a la labor inspectora mediante la utilización de violencia, amenazas o falsificación de pruebas para impedir la fiscalización de la autoridad competente o rotura de fajas de clausura con la continuación del desarrollo de actividades infractoras.

d5) Ejecución de acciones con daño irreparable o perjuicio grave a terceros o al Municipio.

d6) Reincidencia en una infracción muy grave.

e) Publicidad / comercialización

e1) Publicar loteos o desarrollos como “aprobados” cuando solo cuentan con certificado de prefactibilidad municipal o provincial, o cualquier otra aprobación parcial, o sin ningún tipo de aprobación.

e2) Publicitar o vender lotes en suelos rurales o no aptos para urbanizar, o en zonas de riesgo ambiental o de inundaciones.

e3) Ofrecer “preventa” de barrios cerrados, clubes de campo, loteos abiertos u otros desarrollos sin la aprobación municipal y provincial.

CAPÍTULO 3 - Reglas de interpretación y graduación

ARTÍCULO 18.- Interpretación en la determinación de infracciones. En los casos en que una conducta u omisión no esté expresamente tipificada como infracción en la presente normativa, pero cause una vulneración al Ordenamiento Territorial o Acceso Justo al Hábitat, al ambiente o a las edificaciones públicas o privadas, será interpretada por analogía y sancionada con la infracción que guarda mayor similitud en cuanto a su naturaleza, gravedad y efectos, garantizando el principio de proporcionalidad y el debido proceso.

ARTÍCULO 19.- Graduación de la infracción. En caso de concurrencia de varias infracciones, se aplicará la sanción correspondiente a la infracción más grave, sin perjuicio de la acumulación de medidas de recomposición o clausura.

ARTÍCULO 20.- **Infracciones por publicidad y comercialización.** Toda acción de publicidad, promoción o comercialización de edificaciones, desarrollos inmobiliarios, usos del suelo o loteos deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto-Ley Provincial N° 9078/78 y su modificatoria N° 9240/79.

La difusión de información falsa, ambigua o incompleta constituye una infracción urbanística, aun cuando el acto publicitario no derive en la venta efectiva del bien o proyecto.

CAPÍTULO 4 - Registro

ARTÍCULO 21.- **Registro de antecedentes de infracciones.** Créase el Registro Municipal de Antecedentes de Infracciones, bajo la órbita de la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial, donde se inscribirán todas las sanciones firmes dispuestas mediante sentencia definitiva del Juzgado de Faltas y notificadas al infractor. El Registro se constituye como una herramienta que contribuye a la graduación de sanciones, y al establecimiento de medidas preventivas o cautelares, en actuaciones futuras.

El Contenido mínimo del Registro deberá contener la siguiente información de infracciones con sanciones firmes:

- a) Datos identificatorios del infractor.
- b) Número de expediente sancionatorio.
- c) Fecha de infracción.
- d) Tipo de infracción.
- e) Sanción aplicada y fecha de firmeza.
- f) Observaciones sobre el cumplimiento de las mismas.

ARTÍCULO 22.- **Seguimiento y verificación.** La autoridad de aplicación realizará inspecciones de seguimiento para verificar el cumplimiento de las medidas dispuestas y registrará los resultados en el sistema de fiscalización.

Finalizado el procedimiento, la autoridad podrá establecer la subsanación y cierre del expediente. La infracción quedará registrada en el Registro Municipal de Infracciones conforme a lo establecido en el artículo precedente.



TÍTULO IV. SANCIONES

CAPÍTULO 1 - Definiciones generales

ARTÍCULO 23.- **Tipo de sanciones.** Las infracciones a las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial, Acceso Justo al Hábitat y al entorno edilicio serán reprimidas con las siguientes sanciones, que podrán aplicarse de manera individual o conjunta y se graduará de acuerdo con la naturaleza de la falta.

- a) Apercibimiento.
- b) Multas de aplicación principal o accesoria.
- c) Medidas complementarias

ARTÍCULO 24.- **Criterio de aplicación.** Las sanciones se aplicarán conforme a las siguientes reglas:

- a) Cuando la infracción sea reversible, se priorizará el apercibimiento y la recomposición voluntaria.
- b) Si la infracción no es subsanada, es reiterada o no se considera reversible, se impondrá la multa correspondiente.
- c) En casos de riesgo, daño o incumplimiento grave, podrán disponerse medidas complementarias (clausura, demolición, decomiso) de forma inmediata o junto con el apercibimiento o multa.

CAPÍTULO 2 - Apercibimiento

ARTÍCULO 25.- **Definición.** El apercibimiento es una advertencia formal, preventiva y no pecuniaria, emitida por la autoridad de aplicación ante infracciones leves, graves o muy graves de carácter reversible, cuya corrección pueda lograrse mediante recomposición voluntaria del responsable.

Procederá cuando el infractor manifieste su voluntad de adecuación y se comprometa a ejecutar las acciones necesarias conforme al plan de recomposición aprobado por la autoridad. No será aplicable en casos de reiterancia.

ARTÍCULO 26.- **Efectos.** El cumplimiento total y en tiempo de las medidas ordenadas implicará el archivo del procedimiento sin sanción económica, previa verificación municipal del plan aprobado.

La adopción de medidas preventivas, como la clausura, no impedirá la tramitación del apercibimiento ni del plan de recomposición cuando la infracción resulte subsanable o adecuado conforme la normativa vigente.

El incumplimiento o reincidencia dejarán sin efecto el apercibimiento y darán lugar a la aplicación de las sanciones correspondientes según la gravedad del hecho.

ARTÍCULO 27.- **Reducciones y exenciones.** Cuando el responsable recomponga, repare o restituya la situación a su estado original o a las condiciones previstas en la normativa, la multa podrá ser eximida en forma total.

Si la recomposición es parcial, la sanción se reducirá proporcionalmente al grado de restitución alcanzado.

CAPÍTULO 3 - Multas

ARTÍCULO 28.- **Definición.** La multa es una sanción pecuniaria aplicable ante infracciones no corregidas o no susceptibles de recomposición, o cuando la reparación efectuada resulte insuficiente para restablecer el orden urbanístico, edilicio o ambiental vulnerado.

Procederá también en los casos de reincidencia, reiterancia o incumplimiento de apercibimientos, sin perjuicio de la aplicación de otras medidas complementarias previstas en este régimen.

ARTÍCULO 29.- **Valores según gravedad.** Las infracciones serán sancionadas con multas determinadas en Unidades de Vivienda (UVIs), conforme a los valores publicados mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Los montos se establecerán en función de la gravedad de la infracción, según los siguientes rangos:

- a) Infracciones Leves: entre 500 UVIs y 5.000 UVIs.
- b) Infracciones Graves: entre 5.001 UVIs y 15.000 UVIs.
- c) Infracciones Muy graves: entre 15.001 UVIs y 50.000 UVIs.
- d) Infracciones Extremadamente Graves: entre 50.001 UVIs y 250.000 UVIs

ARTÍCULO 30.- **Concurrencia.** Se entiende por concurrencia cuando se cometan dos o más infracciones. La acumulación de penas se efectuará sumando las sanciones correspondientes a cada infracción individual, respetando los límites mínimos y máximos establecidos para la especie de pena. Cuando se trate de multas, se computará la suma total en unidades de medida vigentes al momento de la aplicación de la sanción. La autoridad de aplicación deberá considerar la proporcionalidad entre la sanción resultante y la gravedad total de los hechos, a fin de evitar consecuencias desmedidas o injustas.

Agravantes

ARTÍCULO 31.- **Definición.** El desarrollo de infracciones de este tipo será objeto de sanciones más severas. La pena de multa podrá ascender hasta el triple de la establecida como máxima en la presente.

En el caso de reincidencia, las sanciones podrán incluir la suspensión de la matrícula municipal al profesional actuante o de permisos al propietario o la inhabilitación de cualquier trámite administrativo en la órbita municipal, la revocación de autorizaciones otorgadas, así como la obligación de reparación de los daños causados.

ARTÍCULO 32.- **En la comisión de infracciones en la macro-área de peligrosidad alta por riesgo de inundación.** Se considera una circunstancia agravante cuando la infracción se verifique en la macro-área catalogada como de alta peligrosidad. Esto aplica para aquellos casos que no presenten materialización del uso con antelación.

ARTÍCULO 33.- **Consignación de datos falsos o inexactos.** La presentación de datos falsos o inexactitudes con el fin de eludir las obligaciones o derechos establecidos por la normativa vigente será considerada como una circunstancia agravante. Esto incluye tanto la falsificación deliberada de información como la omisión de datos relevantes que puedan alterar el resultado de un proceso de evaluación, trámite o permiso.

ARTÍCULO 34.- **Uso indebido de figuras urbanísticas para evadir la normativa aplicable.** Se considera una circunstancia agravante la utilización encubierta o el abuso de figuras urbanísticas inadecuadas, con el propósito de realizar una subdivisión del suelo o construcciones que contravengan las normas urbanísticas municipales y provinciales correspondientes.

ARTÍCULO 35.- **Reincidencia.** La comisión de una infracción, por igual conducta o distinta, por segunda vez o más veces en un plazo de 10 años, respecto a la misma normativa de ordenamiento territorial vulnerada, se considerará una circunstancia agravante, incrementando la sanción correspondiente. La reincidencia se computará a partir de los antecedentes obrantes en el Registro de antecedentes de infracciones creado por el presente régimen.

Destinatarios

ARTÍCULO 36.- **Responsabilidad.** Podrá atribuirse responsabilidad al impulsor del proyecto realizado en infracción, el propietario del suelo que prestara su consentimiento para ello, el desarrollador, los profesionales intervinientes, la inmobiliaria, el promotor o cualquier otro intermediario de los negocios que se

hubieran realizado, y todo otro sujeto que se beneficiare de cualquier manera del uso y ocupación indebida del suelo, según el caso y en el grado que correspondiere.

Si la infracción fuera cometida por personas jurídicas regularmente constituidas, serán solidaria e ilimitadamente responsables para el pago de la multa los integrantes de los órganos de administración. De tratarse de personas jurídicas irregulares o simples asociaciones, agrupaciones de colaboración, uniones transitorias de empresas, consorcios y cualquier otra forma asociativa, la responsabilidad solidaria e ilimitada corresponderá a todos sus integrantes.

ARTÍCULO 37.- Sanciones a profesionales y técnicos. Se procederá a la inhabilitación de la matrícula municipal y a la exclusión del Registro de Proyectistas, Directores de Obra, Ejecutores y Directores Ejecutivos, para aquellos profesionales de cualquier disciplina que, en el ejercicio de sus funciones, incurran en el incumplimiento de las disposiciones, fines, objetivos y principios establecidos en las normas de Ordenamiento Territorial, en aquellas relacionadas con el Acceso Justo al Hábitat o con las normas de Edificación. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones que, de acuerdo con la reglamentación específica de cada profesión, pudieran corresponder. Además, se notificará al Colegio o Consejo de Profesionales correspondiente para que se proceda al deslinde de la responsabilidad profesional que pudiera existir.

Destino

ARTÍCULO 38.- Destino de las multas. Los ingresos que el Municipio perciba en concepto de multas por infracciones a lo estipulado en la presente Ordenanza deberán ser afectados exclusivamente al Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial, creado dentro del presupuesto anual, con el objeto de financiar:

- a) La ejecución, mantenimiento y ampliación de la red de agua potable.
- b) La ejecución, mantenimiento y ampliación de la red de cloacas y saneamiento.
- c) Las obras complementarias necesarias para garantizar la prestación continua y eficiente de ambos servicios.

El Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial será administrado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, o por la dependencia que en el futuro la reemplace.

CAPÍTULO 4 - Medidas complementaria

ARTÍCULO 39.- Definición. Las medidas complementarias son acciones destinadas a detener, revertir o impedir la consolidación del daño, y podrán aplicarse junto a las sanciones principales o como ejecución forzosa.

ARTÍCULO 40.- **Tipos.** Las medidas complementarias tendrán carácter de cautelar y, en caso de disposición fundada de la autoridad de aplicación, podrán no suspenderse los procedimientos en paralelo. Las mismas podrán ser:

- a) Clausura: suspensión de la actividad o paralización de obras
- b) Decomiso: secuestro o retiro de materiales, maquinaria o elementos utilizados.
- c) Legalización: intimación al propietario, en el caso de corresponder, para iniciar el procedimiento necesario para la registración de la obra.
- d) Demolición o restitución: retiro de construcciones ilegales no regularizables



TÍTULO V. PROCEDIMIENTOS

CAPÍTULO 1 - Definiciones y etapas

ARTÍCULO 41.- **Objetivo y finalidad.** El procedimiento sancionador y de medidas correctivas tiene por finalidad restablecer el orden urbano, ambiental y edilicio vulnerado, promover la corrección voluntaria de las conductas infractoras y aplicar sanciones proporcionadas cuando corresponda.

ARTÍCULO 42.- **Etapas.** El procedimiento se desarrollará en las siguientes etapas sucesivas:

- a) Inspección, constatación e imputación preliminar, mediante el Acta de Inspección labrada por el inspector o funcionario competente.
- b) Clasificación de la infracción: apercibimiento, multas y/o determinación de medidas complementarias, a cargo de la autoridad de aplicación.
 - b1) Apercibimiento o intimación para recomposición, cuando se trate de faltas reversibles.
 - b1.1) Ejecución del plan de recomposición o adecuación.
 - b1.2) Evaluación del cumplimiento y resolución administrativa.
 - b2) Sanción de multas según gravedad, en los casos de incumplimiento o infracciones no reversibles.
 - b3) Medidas complementarias.
- c) Elevación al Juzgado de Faltas.

CAPÍTULO 2 - Inspección e imputación preliminar

ARTÍCULO 43.- **Actas de inspección.** Las inspecciones deberán realizarse en distintas instancias del proceso de ocupación y construcción. Cuando un inspector y/o funcionario autorizado, en el ámbito de sus competencias, constate una infracción, sea mediante inspección en sitio o de forma remota, se iniciará el procedimiento sancionador correspondiente, debiendo labrar un acta de inspección por triplicado.

- a) Para las inspecciones en sitio, el acta de inspección deberá documentar los hechos y ser firmada por el inspector y el responsable de la obra. En caso de negativa a firmar, se dejará constancia. Una copia del acta será entregada al responsable de la obra. Si este no estuviera presente o se negara a recibirla, se dejará copia en el sitio.

- b) Para las inspecciones de forma remota, el acta de inspección será notificada al presunto infractor a través de una notificación enviada por la Justicia de Faltas.

ARTÍCULO 44.- **Contenido del acta.** Toda inspección deberá documentarse mediante acta, la cual deberá contener como mínimo:

- a) Fecha, hora y lugar de constatación.
- b) Nombre y cargo del inspector o funcionario autorizado actuante.
- c) Datos del presunto infractor (nombre, razón social, domicilio) o, en su defecto, datos catastrales que permitan identificar posteriormente al titular del inmueble.
- d) Descripción precisa del hecho o situación observada
- e) Normativa presuntamente infringida
- f) Firma del inspector y, en su caso, del responsable

El acta deberá consignar de forma detallada, los hechos, actividades o condiciones que tengan vinculación con la presunta infracción a la normativa vigente en materia de ocupación, construcción y uso del suelo, en concordancia con las ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat.

Asimismo, deberá determinar la existencia de la infracción y realizar la pertinente imputación, con mención expresa de la norma que se considere transgredida.

La negativa a firmar o recibir copia será consignada en el acta sin invalidar su validez.

ARTÍCULO 45.- **Obstrucción al procedimiento.** Se considerará que existe obstrucción al procedimiento cuando se impida, retrase o entorpezca de cualquier forma el normal desarrollo de las inspecciones y fiscalizaciones realizadas por la autoridad de aplicación. Dicha obstrucción incluirá, pero no se limitará a, las siguientes conductas:

- a) No permitir el acceso de los inspectores a la obra, establecimiento o predio sujeto a fiscalización.
- b) Ocultar, adulterar o negarse a exhibir la documentación e información requerida en el marco del procedimiento de inspección.
- c) Alterar, modificar o eliminar evidencia relevante antes, durante o después de la fiscalización.
- d) Amenazar, intimidar o atentar contra la seguridad o integridad física del personal actuante.
- e) Continuar actividades luego de haber sido suspendidas
- f) Cualquier otra acción u omisión que impida o dificulte el ejercicio de las funciones de fiscalización y control.

La obstrucción será considerada infracción muy grave o extremadamente grave, según la afectación y la intencionalidad del acto.

ARTÍCULO 46.- **Remisión de actuaciones.** Concluida la inspección, el acta y los antecedentes serán remitidos a la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial o al área que ésta determine, a fin de evaluar la infracción y dictar las medidas que correspondan.

CAPÍTULO 3 - Clasificación de infracción y medidas complementarias

ARTÍCULO 47.- **Clasificación preliminar de la infracción.** La autoridad de aplicación analizará el acta de inspección y clasificará preliminarmente la conducta observada como leve, grave, muy grave o extremadamente grave, en función de su impacto y reversibilidad, determinando:

- a) Si corresponde un apercibimiento y plan de recomposición (para faltas reversibles).
- b) Si corresponde el inicio del procedimiento sancionador ante el Juzgado de Faltas (para infracciones no reversibles o reiteradas).
- c) Si resulta necesario aplicar medidas complementarias inmediatas.

Apercibimiento

ARTÍCULO 48.- **Apercibimiento.** Ante infracciones leves, graves o muy graves de carácter reversible, la autoridad de aplicación podrá disponer un apercibimiento, elaborando un informe técnico que determine los plazos, acciones y medidas necesarias para la recomposición o adecuación correspondiente.

El apercibimiento será notificado mediante cédula en el domicilio constituido del responsable, ya sea real o electrónico, otorgándole el plazo indicado en el informe para presentar el plan de trabajo o documentación requerida.

ARTÍCULO 49.- **Plazo y contenido.** El apercibimiento otorgará al responsable un plazo máximo de setenta y dos (72) horas para presentarse ante la autoridad de aplicación y manifestar por nota su voluntad de reparación o adecuación.

Expresada dicha voluntad, se concederá un plazo de treinta (30) días hábiles para la presentación de un plan de trabajo o plan de recomposición, el cual deberá contener como mínimo:

- a) Descripción de las acciones de reparación, mitigación o adecuación.
- b) Plazos parciales y totales de la ejecución.
- c) Identificación de responsables técnicos intervinientes.
- d) Documentación técnica y permisos que se requieran.
- e) Medidas de seguridad o ambientales preventivas, que resulten necesarias durante la ejecución.



ARTÍCULO 50.- **Evaluación y aprobación del plan.** La autoridad de aplicación evaluará el plan presentado y podrá aprobarlo total o parcialmente, requerir ajustes o rechazarlo fundadamente, iniciando el procedimiento sancionador.

La aprobación implicará la suspensión temporal de la imposición de multa, quedando sujeta al cumplimiento efectivo del plan dentro del plazo determinado en el mismo.

ARTÍCULO 51.- **Cumplimiento y efectos.** El cumplimiento total del plan de recomposición, verificado por inspección municipal, eximirá del pago de la multa o permitirá su reducción según el grado de reparación y restauración de la legalidad.

ARTÍCULO 52.- **Incumplimiento del apercibimiento o plan.** Si vencido el plazo notificado el responsable no presenta el plan requerido o incumple los compromisos establecidos en el plan aprobado, la autoridad de aplicación iniciará el procedimiento sancionador, aplicando la multa correspondiente según la gravedad de la infracción. Sin perjuicio de ello, podrá disponer la clausura o paralización de la actividad, y remitir las actuaciones al Juzgado de Faltas para la continuidad del trámite y la aplicación de las sanciones que correspondan.

Multa

ARTÍCULO 53.- **Multa.** El incumplimiento del apercibimiento, del plan de recomposición o ante infracciones de carácter irreversible, se considerará una contravención, habilitando a la autoridad para labrar el acta correspondiente y remitir las actuaciones al Juzgado de Faltas.

ARTÍCULO 54.- **Contenido del acta de contravención.** El acta de contravención deberá detallar:

- a) Fecha, hora y lugar de constatación.
- b) Nombre y cargo del inspector o funcionario autorizado actuante.
- c) Datos del presunto infractor (nombre, razón social, domicilio), o en su defecto datos catastrales que permitan identificar posteriormente al titular del inmueble.
- d) Descripción precisa del hecho o situación observada
- e) Normativa presuntamente infringida, con determinación del grado de gravedad, agravantes y cualquier otra información que se considere relevante.
- f) Firma del inspector y, en su caso, del responsable

ARTÍCULO 55.- **Efectos de la contravención.** La contravención implicará:

- a) Pérdida del beneficio de reducción o eximición de la multa.
- b) Suspensión inmediata de toda actividad vinculada.

c) Eventual inhabilitación de profesionales o responsables.

ARTÍCULO 56.- **Remisión al Juzgado de Faltas.** Los inspectores municipales y la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial, o el organismo que en el futuro la reemplace, serán responsables de remitir las actas de infracción a la Justicia de Faltas, quien estará a cargo del juzgamiento de las infracciones.

Medidas complementarias

ARTÍCULO 57.- **Medidas complementarias.** Durante el trámite del procedimiento, la autoridad de aplicación podrá disponer medidas complementarias de carácter preventivo o correctivo, destinadas a detener, evitar o revertir los efectos de la infracción, asegurar la eficacia del proceso y preservar la seguridad pública, el ambiente y el orden urbano.

Estas medidas podrán iniciarse de oficio o a pedido de parte, y se mantendrán vigentes hasta tanto se regularice la situación o se dicte resolución definitiva.

ARTÍCULO 58.- **Clausura.** La clausura es una medida cautelar que suspende la continuación de actos, obras o usos o actividades que infrinjan la normativa vigente.

Podrá ser:

- a) Preventiva, cuando la infracción sea reversible o la obra pueda ser adecuada mediante plan de recomposición. En tal caso, la autoridad ordenará la suspensión inmediata de los trabajos hasta tanto se apruebe el plan o se obtenga el permiso correspondiente. Si el responsable cumple íntegramente con las acciones aprobadas, podrá eximirse del pago de las multas asociadas a las infracciones materiales, manteniéndose únicamente la multa por ejecución sin permiso.
- b) Definitiva, cuando la infracción sea no regularizable o implique riesgo para la seguridad, la salubridad o el ambiente. En estos casos, la clausura se mantendrá hasta la demolición, restitución o resolución judicial y se aplicarán las sanciones correspondientes por la totalidad de las infracciones constatadas.

En ambos supuestos, la clausura deberá disponerse mediante acta de contravención, notificarse al interesado y remitirse al Juzgado de Faltas.

ARTÍCULO 59.- **Decomiso.** Se dispondrá el decomiso de materiales, equipos o elementos utilizados en la comisión de infracciones cuando su retiro resulte necesario para impedir la continuidad de la conducta infractora o la consolidación del daño generado.

Los materiales, equipos y/o elementos retirados serán trasladados a un depósito habilitado. Los costos derivados de estas acciones serán a cargo del responsable.



ARTÍCULO 60.- **Legalización de Obras Finalizadas.** En los casos detallados en el Título VI del presente anexo, la autoridad de aplicación requerirá a los responsables (promotor, propietario o causahabientes) que soliciten la legalización o adecuación de las obras a las normativas vigentes.

ARTÍCULO 61.- **Obras No Legalizables.** Cuando el interesado no solicite la legalización dentro del plazo otorgado, o cuando dicha solicitud sea denegada por incumplimiento grave de la normativa, la autoridad de aplicación podrá disponer la no registración y/o la demolición total o parcial de las obras ejecutadas, según la naturaleza y gravedad del caso.

- a) **No registración.** Procederá cuando las construcciones, no ajustadas a la normativa, no impliquen riesgo ni afecten bienes colectivos, pero no puedan ser incorporadas al padrón municipal ni generar derechos de uso, habilitación o transferencia. En tales casos, las obras deberán permanecer sujetas a las medidas de control y seguridad que determine la autoridad, hasta tanto se produzca su adecuación o retiro
- b) **Demolición.** Procederá cuando las obras resulten incompatibles con la normativa o impliquen riesgo para la seguridad, la salubridad o el ambiente.

Dispuesta la medida, no podrá autorizarse ni continuarse ningún tipo de trabajo o avance de obra, debiendo el propietario o responsable iniciar la demolición dentro de los treinta (30) días hábiles contados desde la notificación del acto.

Vencido dicho plazo sin cumplimiento, la autoridad podrá ejecutarla en forma subsidiaria, con cargo al propietario, sin perjuicio de las sanciones adicionales que correspondan.

ARTÍCULO 62.- Si la construcción posee valor histórico-artístico y está protegida por normativa vigente, se ordenará el cese definitivo del acto, adoptando las medidas de seguridad necesarias a costa del responsable. La reconstrucción deberá cumplir con las normas de conservación y restauración aplicables.

CAPÍTULO 4 - Revisión de actos otorgados

ARTÍCULO 63.- **Revisión de actos administrativos.** Los permisos y órdenes de ejecución contrarios a la normativa, que habiliten actividades que constituyan una infracción urbanística muy grave o extremadamente grave, deberán ser revisados.

ARTÍCULO 64.- Si las obras están en curso, mencionadas en el artículo anterior, se ordenará su suspensión hasta la revisión. Si corresponde, se procederá con la demolición de las obras y la suspensión de la ocupación de los edificios.



TÍTULO VI. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria

ARTÍCULO 65.- **Casos exceptuados.** No estarán alcanzados por la presente suspensión los empadronamientos o registraciones que no impliquen incremento del aprovechamiento urbanístico, ya sea por aumento de densidad, superficie cubierta o adición de unidades funcionales. Quedan comprendidos entre los casos exceptuados:

- a) Las construcciones que cumplan plenamente con la normativa vigente.
- b) Las viviendas unifamiliares destinadas a atender necesidades del núcleo familiar, siempre que no configuren una unidad funcional adicional.
- c) Las ampliaciones menores que no superen el cinco por ciento (5 %) del FOT permitido en la zona, no generen una unidad funcional adicional, no afecten la estructura ni la seguridad, y no excedan la altura máxima establecida.

ARTÍCULO 66.- **Sustitución de lo normado por Ordenanza 12638.** La aprobación del presente Anexo del Plan de Ordenamiento Territorial deja sin efecto el Título I, Sección 4 de la Ordenanza N° 12.638, el cual queda sustituido por los contenidos de la presente norma.