



## **Concejo Municipal De Rosario**

**EXPTE N: 254589-P-2020**

**CAUSANTE: TEPP C - PELLEGRINI J, SALINAS P,  
OLAZAGOITIA M**

**TIPO DE PROYECTO: ORDENANZA**

**CARATULA: CREA LA AGENCIA DE JUSTICIA  
URBANISTICA , EL TRIBUNAL DE FALTAS  
URBANISTICAS Y LA OFICINA DIGITAL  
CENTRALIZADA DE TRAMITES URBANISTICOS**

**COMISION DESTINO: PLANEAMIENTO Y  
URBANISMO**

**OTRAS COMISIONES:**

- GOBIERNO
- PRESUPUESTO Y HACIENDA

**EXPEDIENTES AGREGADOS:**

**FECHA DE INGRESO A SESION: Marzo 4, 2020**



Concejo Municipal  
*de Rosario*



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016

### **Concejo Municipal**

#### **VISTO:**

Las disposiciones que integran las "Normas Urbanísticas de la ciudad de Rosario", así como la Ordenanza 6492/97, que reglamentan el desarrollo de la ciudad, en cuanto a las nuevas urbanizaciones, al uso y división de la tierra, las superficies edificables, el destino y las alturas de la edificación.

El Tribunal Municipal de Faltas de Rosario que tiene a su cargo el juzgamiento de las faltas de orden municipal en la ciudad, con jerarquía de Dirección General y dependiente del Intendente Municipal a través de la Secretaría de Gobierno, según lo establecido en el Código de Faltas (Ord. 2783/81).

Las violaciones por parte de desarrolladores inmobiliarios a las normativas urbanas, los constantes incumplimientos de los mismos hacia las condiciones fijadas en los convenios realizados con el municipio, las especulaciones generadas en materia urbanística para obtener beneficios económicos extraordinarios, así también como las maniobras delictivas respecto de inmuebles, evasión fiscal y posibles vinculaciones con las redes del narcotráfico.

#### **Y CONSIDERANDO:**

Que el estado municipal debe priorizar en sus definiciones, tanto a nivel legislativo como ejecutivo, la defensa del interés colectivo y el bien común como el valor principal a preservar en todas sus esferas de incumbencia. Y que, en materia urbanística, esto implica directamente que el municipio sea quien defina activamente el desarrollo de la estructura material de la ciudad, acentuando la prioridad del beneficio común y de la equidad en el tratamiento, regulación y control de cada uno de los desarrollos urbanos.

Que, dentro de esta función, el estado municipal debe articular y mediar en una compleja red de intereses, actores y conflictos; y que, frente a esto, se ha servido del recurso de las normativas urbanísticas, diseñando herramientas que permitan regular e instituir procedimientos para el tratamiento de los desarrollos urbanos (convenios, construcciones, etc.) y de las transferencias dominiales.

Que el contexto actual que atraviesa la ciudad de Rosario, en el cual su desarrollo material y fisonómico se encuentra viciado por mecanismos especulativos, de transgresiones constantes a la normativa vigente, de tratamiento dispar frente a los actores que incumplen y de ineficiencia de la matriz de control y juzgamiento, hace que sea necesario repensar los paradigmas y mecanismos de acción estatal que permitan ejercer con eficacia, transparencia y equidad, el control y promoción del desarrollo urbano.

Que durante el 2016 tomó estado público la existencia de una importante red delictiva vinculada a operaciones sobre inmuebles de nuestra ciudad a raíz de múltiples allanamientos ordenados por la Unidad Fiscal de Delitos Económicos y Complejos. Dichas redes delictivas, vinculadas al poder real de la ciudad, desplegaron importantes estafas y falsificaciones en materia inmobiliaria bajo la forma de lavado de activos, asociación ilícita y asociaciones con el actividades delictivas.

Que todo ello pone en evidencia la necesidad de instituir nuevas figuras conceptuales, nuevas institucionalidades y nuevos mecanismos de regulación, control y sanción, sobre aquellos actos que avancen en detrimento del bien común y el interés colectivo apelando al nuevo paradigma de la "Justicia Urbanística".

Que esta nueva figura se propone mejorar los mecanismos administrativos de control y sanciones de las irregularidades urbanas así como la colaboración con la justicia y otros estamentos del estado para avanzar hacia el cumplimiento de la normativa urbanística y evitar su utilización para la comisión de delitos y/o perjudicar el interés general.

Que la Justicia Urbanística es un concepto asociado íntimamente a la protección del patrimonio colectivo y al interés general de la comunidad, así como a la promoción del derecho a la ciudad, siendo necesario para la protección de la calidad del hábitat y para preservar parte del territorio de la transformación urbana.

Que en otros países se ha avanzado en la protección de las normas urbanísticas a punto tal que, por ejemplo, España ha incorporado al Código Penal los delitos contra la ordenación del territorio, tipificando la conducta de los promotores, constructores y técnicos-directores, las autoridades y funcionarios públicos que transgreden la legalidad urbanística. Que las razones alegadas para criminalizar estas conductas tienen que ver con el fracaso del derecho administrativo sancionador frente a las prácticas especulativas sobre el suelo y las transgresiones urbanísticas, por lo que se introdujo un capítulo autónomo al Código Penal Español que criminaliza ciertas conductas que atentan contra la ordenación del territorio.

Que el funcionamiento de este nuevo paradigma legal requiere de la articulación de al menos tres ejes: la existencia de la normativa, el control de las irregularidades y las sanciones efectivas de las mismas, anudados estos tres ejes por la definición política respecto a los intereses a los que el estado va a priorizar, fomentar y proteger.

Que la gestión de los últimos 30 años en la ciudad de Rosario, ha sido pionera en el desarrollo de normativas tendientes a regular el ordenamiento territorial, la planificación y el desarrollo urbano y que dichos instrumentos son uno de los elementos necesarios para que el Estado adquiera un rol protagónico en la construcción de ciudad, debido a que adquieren el estatuto de normas urbanas.

Que no obstante, esta ciudad ha sido testigo de numerosas transgresiones, incumplimientos e irregularidades en el desarrollo urbanístico, que van desde millonarios incumplimientos de condiciones en los convenios urbanísticos, a transgresiones constantes del código urbano y del reglamento de edificación, que hacen de los pedidos exceptivos, más bien la norma del desarrollo urbano.

Que por lo tanto el problema en esta materia, no es la ausencia de normas, o la existencia de un pliego normativo inconsistente, sino su incumplimiento o el abuso de la excepcionalidad que toda norma prevé, sumada a la ineficiencia sancionatoria a la hora de operar con mecanismos disuasorios, prohibitivos o de recuperación de plusvalías urbanas.

Que si bien actualmente existe, en el marco del *Tribunal Municipal de Faltas*, un espacio institucional dedicado al control de las faltas urbanísticas, el mismo funciona de manera deficitaria. En efecto, no se registra un accionar ni disuasivo ni compensatorio frente a las faltas recurrentes que se registran tanto en los incumplimientos de obligaciones de urbanizadores, como en las transgresiones de particulares, siendo muy común que las transgresiones se registren de hecho, incluso luego de apercibimientos, paralizaciones de obras ordenadas, intimaciones, y que en general los mecanismos de compensación económica no están a la altura de las ganancias que suponen los aprovechamientos exceptivos.

Que en ese sentido, es de destacar que la Comisión de Planeamiento y Urbanismo del Concejo Municipal recibe una importante cantidad de expedientes que refieren transgresiones al Código Urbano y al Reglamento de Edificación, que dan cuenta de una práctica habitual tanto de los profesionales de la construcción como de los particulares, y que la actuación del Tribunal de Faltas no pareciera ser suficiente para desalentar dicho accionar. Todo ello se evidencia en distintas escalas desde el incumplimiento de las obligaciones de los urbanizadores presentes en los Convenios Urbanísticos, hasta en los recurrentes pedidos de excepción en cualquiera de los ordenamientos territoriales (altura, parcelamiento, etc.) para el desarrollo de obras particulares.

Que sin duda, la dimensión más agravante de los incumplimientos a la normativa, es cuando grandes desarrolladores y los agentes del poder económico real de la ciudad especulan con la tierra y la vivienda, como si esta fuera una mercancía más, avanzando sin control ni regulación por sobre los intereses colectivos y sobre las normas que los resguardan, y que dichas maniobras a veces acontecen al amparo de legislaciones, pero en otras implican lisa y llanamente delitos, como lo atestigua las investigaciones respecto llevadas adelante en nuestra ciudad en el marco de lo que públicamente en 2016 se conoció como la "megaestafa" (desarrolladas por la Unidad Fiscal de Delitos Económicos y Complejos, en el cual se investigó redes delictivas constituidas por empresarios de alto rango de la ciudad e incluso presuntas complicidades de profesionales del derecho).

Que para la puesta en marcha de estos ejes articulados -normativa, control, sanciones-, es necesario además que el estado cuente con un sistema de registro de la información vinculada al funcionamiento de dicha normativa.

Que en este punto, no existe a nivel local ningún mecanismo eficaz de registro unificado sobre el patrimonio inmobiliario y sobre la actividad comercial que el ámbito inmobiliario ofrece, siendo necesario que el estado municipal cuente con información centralizada, sistematizada, y se puedan confeccionar legajos digitales, ágiles y accesibles respecto al historial de inmuebles, de agentes inmobiliarios y de profesionales intervinientes. Ello permitiría contar con mayores elementos para

evaluar y detectar las maniobras especulativas que afecten los intereses comunes.

Que en ese sentido, este proyecto pretende avanzar en aquellos ejes que hoy funcionan deficitariamente, en lo que implica al control y juzgamiento de aquellos actores que en perjuicio del interés común, o de los ciudadanos más desprotegidos, avanzan impunemente especulando con las normas vigentes o incumpléndolas.

Que este proyecto pretende avanzar en la escala de las incumbencias municipales, hacia la construcción de un paradigma innovador en materia de derecho urbanístico, que está plenamente reconocido a nivel nacional en países europeos, y que por lo tanto permite que Rosario se ubique en la vanguardia respecto a sus definiciones en materia urbana y especialmente en materia de justicia respecto de la protección de los intereses colectivos.

Es por todo lo expuesto, que los concejales y concejalas abajo firmantes elevamos para su aprobación el siguiente proyecto de:

## **O R D E N A N Z A**

### **CAPÍTULO I**

#### **“AGENCIA DE JUSTICIA URBANÍSTICA”**

**Art. 1º.- Creación y finalidad.** Créase en el ámbito de la Municipalidad de Rosario la *“Agencia de Justicia Urbanística”*, cuya misión será fortalecer el rol protagónico del estado municipal en el proceso de construcción de ciudad, implementando nuevos mecanismos de registro, control y sanción de irregularidades frente a aquellos actores que realizan maniobras especulativas y/o cometan infracciones a las normativas urbanas vigentes, instituyendo los valores de justicia, equidad y de protección del bien común en materia urbanística.

**Art. 2º.- Jerarquía.** La “Agencia de Justicia Urbanística” (en adelante: AJU), tendrá jerarquía de Dirección General y dependerá del Intendente Municipal a través de la Secretaría de Gobierno.

**Art. 3º.- Los objetivos.** La AJU tendrá por objetivos:

a- Constituir un cuerpo especializado de jueces, fiscales y auxiliares, abocado exclusivamente a la investigación, juzgamiento y sanción de las infracciones a la normativa vigente, faltas urbanísticas e incumplimientos de convenios celebrados en materia de regulación urbana, ordenamiento territorial y construcción edilicia.

b- Dotar al estado municipal de un funcionamiento inteligente, ágil y eficiente, a través de la creación de una base de datos única, que le permita el registro y el cruce de información actualmente dispersa en las distintas dependencias del D.E.M referidas a todas las operaciones urbanísticas que se desarrollen en el ejido urbano de la ciudad.

c- Establecer mecanismos de recepción de denuncias y de investigación sobre posibles irregularidades -de propietarios, constructores y agentes municipales- y generar plataformas de consulta pública permanente y de control ciudadano.

e- Generar mecanismos equitativos para el tratamiento de los actores que influyen en distintas escalas en la construcción de ciudad.

d- Generar instancias de protección de particulares y de aquellos ciudadanos que se vean damnificados por quienes cometen

irregularidades y atentan contra las normas urbanísticas y el ordenamiento territorial.

e- Crear instrumentos y canales institucionales para la coordinación y cooperación con otros estamentos, poderes y niveles del estado, vinculándose con el Concejo Municipal en el tratamiento de los casos de contenido urbanístico y con el Poder Judicial en los supuestos en que se detecte la posible comisión de delitos.

**Art. 4º.- Organización funcional.**

La AJU estará constituida funcionalmente por el desarrollo de dos sistemas integrados:

1. Tribunal de Faltas Urbanísticas.
2. Oficina Digital Centralizada de Trámites Urbanísticos.

CAPÍTULO II

**“TRIBUNAL DE FALTAS URBANÍSTICAS”**

**Art. 5º.- Creación y objetivo específico**

Créase en la órbita de la A.J.U., el “*Tribunal de Faltas Urbanísticas*” que tendrá como objetivo específico la investigación, el control y la sanción de las irregularidades y faltas urbanísticas (definidas en el artículo 9 de la presente) en el ámbito de la ciudad de Rosario.

**Art. 6º.- Competencia**

El *Tribunal de Faltas Urbanísticas* tendrá a su cargo la investigación y el juzgamiento de las faltas urbanísticas de orden municipal, garantizando la oportunidad de defensa y prueba. Asimismo, se abocará a elaborar informes y dictámenes y a la generación de mecanismos de trabajo coordinado con el Concejo Municipal, la Justicia Provincial y toda otra entidad estatal que así lo disponga.

**Art. 7º.- Conformación y organización**

El *Tribunal de Faltas Urbanísticas* estará integrado por:

- Siete (7) Jueces, divididos en tres (3) Salas Especializadas
- Cinco (5) Fiscales
- Doce (12) Auxiliares

**Art. 8º.- De los Jueces, Fiscales y Auxiliares**

**8.1. De los Jueces**

Se organizarán en tres (3) “Salas Especializadas” divididas según la naturaleza de las infracciones investigadas y enjuiciadas, en las que entenderán unipersonalmente:

**Sala I: Violaciones al Reglamento de Edificación y/o Código Urbano y/o Código de Faltas y ordenanza de urbanizaciones vigente**

Integrada por 3 jueces.

Tendrá a su cargo el juzgamiento de las acciones que constituyan infracciones a las normas urbanísticas contenidas en el Reglamento de Edificación, Código Urbano y Código de Faltas y ordenanza 6492/97

**Sala II: Infracciones vinculadas al incumplimiento y/o violación de lo establecido en convenios, convenios urbanísticos, proyectos edilicios especiales y convenios urbanísticos para suelo productivo.**

Integrada por 2 jueces.

Tendrán a su cargo el análisis sobre el estado de avance de las obligaciones asumidas por las partes y la aplicación de sanciones en caso de incumplimiento.

**Sala III: Infracciones cometidas por personal municipal en trámites urbanísticos**

Integrada por 2 jueces.

Tendrá a su cargo el enjuiciamiento de los agentes municipales y/o personal jerárquico municipal que hayan cometido irregularidades en los procesos administrativos urbanísticos en los que hubiesen intervenido con notoria negligencia y/o con intención de favorecer ostensiblemente a alguna de las partes.

**Independencia** - Los Jueces de Faltas Urbanas gozarán de independencia en la toma de decisiones en las causas en las que deban intervenir. A los fines de sentar jurisprudencia y adoptar criterios comunes, podrán dar su voto en Acuerdos.

**Requisitos** - Para ser Juez del Tribunal de Faltas Urbanísticas se requerirá poseer el título de abogado con más de cinco (5) años de antigüedad en la matrícula y poseer al menos dos (2) años de residencia en la ciudad de Rosario.

**Cámara de Apelaciones** - Se integrará con tres jueces que no hubieren intervenido en primera instancia. En caso de recusación y/o excusación de alguno de sus miembros éstos serán reemplazados por otro Juez del Tribunal de Faltas Urbanísticas.

**8.2. De los Fiscales**

**Función**

Los fiscales de Faltas Urbanísticas constituyen la representación de los intereses de la comunidad en faltas sujetas a la jurisdicción administrativa del Tribunal de Faltas Urbanísticas.

**Atribuciones -**

- Intervenir en los procedimientos administrativos por ante el *Tribunal de Faltas Urbanísticas*, ejerciendo el rol de la acusación pública en representación de los intereses de la comunidad, realizando todos los actos procesales derivados de dicho rol tales como: ofrecer prueba, presentar alegatos, contestar agravios e interponer recursos.
- Requerir la apertura de los procesos administrativos ante el Tribunal de Faltas Urbanísticas derivados de las denuncias

recibidas o de oficio en caso de detectar infracciones o faltas urbanísticas en el ejercicio de sus funciones.

- Recepcionar las denuncias formuladas por oficinas del D.E., Concejo Municipal, o de vecinos y particulares que impliquen, prima facie, la comisión de faltas urbanísticas.
- Llevar adelante las investigaciones pertinentes a los fines de la prosecución de los procesos administrativos abiertos por infracciones, pudiendo realizar las medidas probatorias necesarias y aportarlas a la causa.
- Llevar adelante las investigaciones que surjan del análisis de la información contenida en la *Oficina Digital Centralizada de Trámites Urbanísticos* a raíz de movimientos patrimoniales de envergadura referidos a la transferencia de inmuebles.

**Organización** - La Fiscalía de Faltas Urbanísticas se integrará, como mínimo, con cinco (5) fiscales, pudiendo intervenir uno de ellos como fiscal ante la Alzada.

### **8.3. Del cuerpo de Auxiliares especializados**

**Función** - Tendrán a su cargo la actuación bajo las órdenes de la Fiscalía, como auxiliares especializados en la materia urbanística tanto en materia investigativa como en la detección de infracciones.

#### **Composición y ámbito de actuación -**

Intervendrán en las tareas de investigación, emisión de informes y dictámenes que, como cuerpo especializado, le sean requeridos por los Fiscales de Faltas Urbanísticas.

Asimismo podrán realizar relevamientos edilicios y detección de obras en la vía pública y en caso de constatar prima facie la configuración de una infracción, elevará el acta correspondiente ante la Fiscalía de Faltas respectiva a fin de que la misma instruya la pertinente investigación, cite al infractor e inicie el procedimiento administrativo ante el Juez de Faltas Urbanísticas.

### **8.4. Actuación de la Dirección de Obras Particulares ante la AJU**

- El cuerpo de inspectores dependiente de la Dirección de Obras Particulares deberán remitir a los Fiscales de Faltas Urbanísticas toda irregularidad detectada en razón de las inspecciones realizadas en la vía pública, a fin de que dicha fiscalía, continúe con el procedimiento de citación del infractor, labrado del acta, procedimiento administrativo de enjuiciamiento y aplicación de las sanciones, de corresponder.

Sólo aquellas infracciones que refieran a la omisión de Solicitud de Aviso de Obra que no involucren inmuebles de Valor Patrimonial seguirán a cargo de la Dirección de Obras Particulares con sus procedimientos habituales.

### **8.5. Disposiciones comunes**

**Designación** - Los Jueces y Fiscales serán designados conforme los mecanismos vigentes para la designación de Jueces y Fiscales de Faltas.

**Duración del cargo** - Los Jueces de Faltas Urbanísticas serán designados en sus cargos por un período de seis (6) años, pudiendo ser reelectos.

Los Fiscales y Auxiliares durarán en el cargo cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos.

**Incompatibilidades** - No podrán ocupar el cargo de Juez, Fiscal y Auxiliar quienes integren y/o presten servicios técnicos o de asesoramiento a empresas constructoras, de negocios inmobiliarios y/o vinculados a urbanizaciones. Asimismo, la función de Juez, Fiscal y Auxiliar será incompatible con la del ejercicio liberal de la respectiva profesión y de cualquier cargo nacional, provincial o municipal, excepto la actividad académica.

### **Art. 9º.- De las faltas urbanísticas**

**9.1.- Legislación vigente:** A los fines de la presente, se entenderá por “faltas urbanísticas” a toda infracción administrativa consistente en la vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación urbanística vigente: Ordenanza 6492/97, Código Urbano (Normas Urbanísticas de la Ciudad de Rosario, Ord. 9262/2014), Reglamento de Edificación, incumplimientos a lo establecido a través de *convenios*, *convenios urbanísticos*, Código de Faltas (artículos 603.1 a 603.12), o mecanismos de planificación y preservación urbana establecidos mediante ordenanzas y toda disposición que refiera a trámites urbanísticos (definidos en el artículo 12 de la presente).

**9.2.- Elaboración de un “Código de Faltas Urbanísticas”:** A los fines del ordenamiento y compendio de las normas que contienen disposiciones cuyas violaciones dan lugar a infracciones urbanísticas, dispóngase la elaboración de un cuerpo normativo específico en la materia a cargo del Concejo Municipal, dándose intervención a especialistas del ámbito académico con reconocida trayectoria en el área.

## CAPÍTULO III **OFICINA DIGITAL CENTRALIZADA DE TRÁMITES URBANÍSTICOS**

### **Art. 10º.- Creación y finalidad**

Créase en la órbita de la “AJU”, la “Oficina Digital Centralizada de Trámites Urbanísticos” que tendrá como finalidad que el estado municipal disponga de un registro único y digital de todas las operaciones urbanísticas y las transferencias dominiales relativas a los inmuebles ubicados en la ciudad de Rosario.

### **Art. 11º.- Objetivos específicos**

- Registrar todos los trámites y operaciones urbanísticas que se realicen en el ejido urbano de Rosario.
- Registrar las transferencias dominiales relativas a los inmuebles ubicados en la ciudad y de los movimientos patrimoniales referidos a dichas transferencias.
- Conformar una base de datos relativa a los procesos realizados por faltas urbanísticas, sanciones aplicadas, profesionales intervinientes y cumplimiento de dichas sanciones.
- Generar un acceso directo a la base de datos de la Oficina para el Concejo Municipal a fin de proporcionarle los elementos

necesarios para evaluar las solicitudes y trámites que ingresen al mismo, vinculados a la aplicación de la normativa urbanística.

**Art. 12º.- Información a registrar.**

**a) Trámites Urbanísticos:**

Se considerarán trámites urbanísticos a todos aquellos actos administrativos que versen sobre los inmuebles y/o el suelo, y que requieren la intervención del estado municipal ya sea para autorizarlos, convalidarlos o informar sobre el inmueble y la normativa que lo alcanza, tales como:

- Trámites realizados en la Oficina de Obras Particulares: Aviso de obra, Visación Previa, Permiso de Edificación, Permiso de Demolición, Final de Obra, Registro de Obra, pago de Tasas de Revisión de Planos, Solicitud de transgresiones;
- Solicitudes de excepciones al Código Urbano y/o Reglamento de Edificación;
- Certificados Urbanísticos y Certificados Catastrales;
- Licencias de uso y libre afectación, L.U.L.A;
- Trámites realizados en la Oficina de Habilitaciones;
- Trámites realizados en el Programa de Patrimonio y Preservación Urbanística;
- Viabilidad para Proyectos de Articulación.
- *Convenios* entre la Municipalidad y particulares que involucren compensaciones, excepciones a las normativas urbanas, acuerdos de plazos, entre otros.
- *Convenios urbanísticos; Convenios Urbanísticos para Predios en Suelo Productivo, Proyectos edilicios Especiales, Proyectos de Articulación*, entre otros. Con relación a los convenios urbanísticos, se registrarán y digitalizarán cada una de las instancias mencionadas en el art. 9.3 de la Ord. 8973/12.

**b) Procesos de faltas urbanísticas:**

Se registrará a cada uno de los procesos administrativos realizados por el Tribunal de Faltas Urbanísticas, indicando en detalle: imputados, profesionales intervinientes, faltas cometidas, resolución adoptada por los Jueces respectivos, sanción aplicada y estado de cumplimiento de la misma. Dicha información conformará el legajo histórico de cada uno de los actores e inmuebles involucrados.

**c) Registro de titularidad y dominio de inmuebles:**

Se registrarán todos los trámites que contengan transferencia de dominio de bienes inmuebles entendiéndose por tales a la compra-venta, donación, permuta, dación de pago, aporte de inmuebles a sociedad, adjudicación por disolución conyugal, transferencia de declaratoria de herederos o hijuelas judiciales y todas aquellas formas de transmisión de dominio reguladas por el Código Civil.

A los fines de consignar dicha información, la *AJU* suscribirá los convenios pertinentes con la Dirección de Catastro Municipal y con el Registro de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe y establecerá los mecanismos administrativos necesarios para asegurar el registro fehaciente de dicha información.

**c) Origen de los fondos - Ordenanza 9204:**

Se registrará toda información conducente a determinar el origen de los fondos que se pretenden invertir en la concreción de emprendimientos determinados por la Ordenanza 9204 vinculados a la materia urbanística. La misma será proporcionada por el *Sistema de Control Económico Financiero de Inversiones* dispuesto en la mencionada ordenanza y conformará el legajo histórico de personas físicas o jurídicas y/o inmuebles respectivos.

**Art. 13º.-** A los fines de conformar la base de datos de la Oficina Digital Centralizada de Trámites Urbanísticos las oficinas del D.E.M. involucradas deberán enviar en forma permanente la información requerida, debiendo adecuar los mecanismos internos y formatos existentes a tal fin.

**Art. 14º.- Sistematización de la información**

La *“Oficina Digital Centralizada de Trámites Urbanísticos”* contará con una base de datos georeferenciada a partir de la cual sistematizará la totalidad de la información recabada y permitirá visualizar “historiales” de Inmuebles, Propietarios, Profesionales Interviniente -gestor y/o agente inmobiliario- y agentes municipales.

**Art. 15º.- Sistemas de acceso a la base de datos**

**15.1.- Concejo Municipal.** Se establecerá un sistema de acceso irrestricto para los concejales mediante el otorgamiento de una clave de ingreso directo al sistema, a fin de garantizar la transparencia y el control del funcionamiento de la AJU y de que los mismos cuenten con la información necesaria para el tratamiento de los expedientes que ingresen a dicho cuerpo.

**15.2. Consulta ciudadana.** Se creará un sistema de consulta pública y control ciudadano para que la ciudadanía tenga acceso permanente -a partir de la dirección de un inmueble- a información referida a permisos municipales otorgados (de obra, habilitaciones, entre otros) en el ámbito de ejido de la ciudad de Rosario.

**Art. 16º.-** De forma. Comuníquese al D.E.M. con su considerando y archívese.

**03/03/2020**



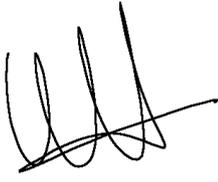
Tepp Caren



Pellegrini Jesica



Salinas Pedro

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Olazagoitia Maria Luz



Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016

**EXPTE. N° 254.589-P-20. C.M.**

**Concejo Municipal:**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, la de Gobierno y la de Presupuesto y Hacienda, han tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales: Tepp, Pellegrini, Salinas y Olazagoitia, el cual expresa:

**“Visto:** Las disposiciones que integran las "Normas Urbanísticas de la ciudad de Rosario", así como la Ordenanza N° 6.492/97, que reglamentan el desarrollo de la ciudad, en cuanto a las nuevas urbanizaciones, al uso y división de la tierra, las superficies edificables, el destino y las alturas de la edificación.

El Tribunal Municipal de Faltas de Rosario que tiene a su cargo el juzgamiento de las faltas de orden municipal en la ciudad, con jerarquía de Dirección General y dependiente del Intendente Municipal a través de la Secretaría de Gobierno, según lo establecido en el Código de Faltas (Ord. 2.783/81).

Las violaciones por parte de desarrolladores inmobiliarios a las normativas urbanas, los constantes incumplimientos de los mismos hacia las condiciones fijadas en los convenios realizados con el municipio, las especulaciones generadas en materia urbanística para obtener beneficios económicos extraordinarios, así también como las maniobras delictivas respecto de inmuebles, evasión fiscal y posibles vinculaciones con las redes del narcotráfico; y

**Considerando:** Que, el estado municipal debe priorizar en sus definiciones, tanto a nivel legislativo como ejecutivo, la defensa del interés colectivo y el bien común como el valor principal a preservar en todas sus esferas de incumbencia. Y que, en materia urbanística, esto implica directamente que el municipio sea quien defina activamente el desarrollo de la estructura material de la ciudad, acentuando la prioridad del beneficio común y de la equidad en el tratamiento, regulación y control de cada uno de los desarrollos urbanos.

Que, dentro de esta función, el estado municipal debe articular y mediar en una compleja red de intereses, actores y conflictos; y que, frente a esto, se ha servido del recurso de las normativas urbanísticas, diseñando herramientas que permitan regular e instituir procedimientos para el tratamiento de los desarrollos urbanos (convenios, construcciones, etc.) y de las transferencias dominiales.

Que, el contexto actual que atraviesa la ciudad de Rosario, en el cual su desarrollo material y fisonómico se encuentra viciado por mecanismos especulativos, de transgresiones constantes a la normativa vigente, de tratamiento dispar frente a los actores que incumplen y de ineficiencia de la matriz de control y juzgamiento, hace que sea necesario repensar los paradigmas y mecanismos de acción estatal que permitan ejercer con eficacia, transparencia y equidad, el control y promoción del desarrollo urbano.

Que, durante el 2016 tomó estado público la existencia de una importante red delictiva vinculada a operaciones sobre inmuebles de nuestra ciudad a raíz de múltiples allanamientos ordenados por la Unidad Fiscal de Delitos Económicos y Complejos. Dichas redes delictivas, vinculadas al poder real de la ciudad, desplegaron importantes estafas y falsificaciones en materia inmobiliaria bajo la forma de lavado de activos, asociación ilícita y asociaciones con actividades delictivas.

Que, todo ello pone en evidencia la necesidad de instituir nuevas figuras conceptuales, nuevas institucionalidades y nuevos mecanismos de regulación, control y sanción, sobre aquellos actos que avancen en detrimento del bien común y el interés colectivo apelando al nuevo paradigma de la "Justicia Urbanística".

Que, esta nueva figura se propone mejorar los mecanismos administrativos de control y sanciones de las irregularidades urbanas así como la colaboración con la justicia y otros estamentos del estado para avanzar hacia el cumplimiento de la normativa urbanística y evitar su utilización para la comisión de delitos y/o perjudicar el interés general.

Que, la Justicia Urbanística es un concepto asociado íntimamente a la protección del patrimonio colectivo y al interés general de la comunidad, así como a la promoción del derecho a la ciudad, siendo necesaria para la protección de la calidad del hábitat y para preservar parte del territorio de la transformación urbana.

Que, en otros países se ha avanzado en la protección de las normas urbanísticas a punto tal que, por ejemplo, España ha incorporado al Código Penal los delitos contra la ordenación del territorio, tipificando la conducta de los promotores, constructores y técnicos-directores, las autoridades y funcionarios públicos que transgreden la legalidad urbanística.

Que, las razones alegadas para criminalizar estas conductas tienen que ver con el fracaso del derecho administrativo sancionador frente a las prácticas especulativas sobre el suelo y las transgresiones urbanísticas, por lo que se introdujo un capítulo autónomo al Código Penal Español que criminaliza ciertas conductas que atentan contra la ordenación del territorio.

Que, el funcionamiento de este nuevo paradigma legal requiere de la articulación de al menos tres ejes: la existencia de la normativa, el control de las irregularidades y las sanciones efectivas de las mismas, anudados estos tres ejes por la definición política respecto a los intereses a los que el estado va a priorizar, fomentar y proteger.

Que, la gestión de los últimos 30 años en la ciudad de Rosario, ha sido pionera en el desarrollo de normativas tendientes a regular el ordenamiento territorial, la planificación y el desarrollo urbano y que dichos instrumentos son uno de los elementos necesarios para que el Estado adquiriera un rol protagónico en la construcción de ciudad, debido a que adquieren el estatuto de normas urbanas.

Que, no obstante, esta ciudad ha sido testigo de numerosas transgresiones, incumplimientos e irregularidades en el desarrollo urbanístico, que van desde millonarios incumplimientos de condiciones en los convenios urbanísticos, a transgresiones constantes del Código Urbano y del Reglamento de Edificación, que hacen de los pedidos exceptivos, más bien la norma del desarrollo urbano.

Que, por lo tanto el problema en esta materia, no es la ausencia de normas, o la existencia de un pliego normativo inconsistente, sino su incumplimiento o el abuso de la excepcionalidad que toda norma prevé, sumada a la ineficiencia sancionatoria a la hora de operar con mecanismos disuasorios, prohibitivos o de recuperación de plusvalías urbanas.

Que, si bien actualmente existe, en el marco del Tribunal Municipal de Faltas, un espacio institucional dedicado al control de las faltas urbanísticas, el mismo funciona de manera deficitaria. En efecto, no se registra un accionar ni disuasivo ni compensatorio frente a las faltas recurrentes que se registran tanto en los incumplimientos de obligaciones de urbanizadores, como en las transgresiones de particulares, siendo muy común que las transgresiones se registren de hecho, incluso luego de apercibimientos, paralizaciones de obras ordenadas, intimaciones, y que en general los mecanismos de compensación económica no están a la altura de las ganancias que suponen los aprovechamientos exceptivos.

Que, en ese sentido, es de destacar que la Comisión de Planeamiento y Urbanismo del Concejo Municipal recibe una importante cantidad de expedientes que refieren transgresiones al Código Urbano y al Reglamento de Edificación, que dan cuenta de una práctica habitual tanto de los profesionales de la construcción como de los particulares, y que la actuación del Tribunal de Faltas no pareciera ser suficiente para desalentar dicho accionar. Todo ello se evidencia en distintas escalas desde el incumplimiento de las obligaciones de los urbanizadores presentes en los Convenios Urbanísticos, hasta en los recurrentes pedidos de excepción en cualquiera de los ordenamientos territoriales (altura, parcelamiento, etc.) para el desarrollo de obras particulares.

Que, sin duda, la dimensión más agravante de los incumplimientos a la normativa, es cuando grandes desarrolladores y los agentes del poder económico real de la ciudad especulan con la tierra y la vivienda, como si esta fuera una mercancía más, avanzando sin control ni regulación por sobre los intereses colectivos y sobre las normas que los resguardan, y que dichas maniobras a veces acontecen al amparo de legislaciones, pero en otras implican lisa y llanamente delitos, como lo atestiguan las investigaciones al respecto llevadas adelante en nuestra ciudad en el marco de lo que públicamente en 2016 se conoció como la “mega estafa” (desarrolladas por la Unidad Fiscal de Delitos Económicos y Complejos, en el cual se investigó redes delictivas constituidas por empresarios de alto rango de la ciudad e incluso presuntas complicidades de profesionales del derecho).

Que, para la puesta en marcha de estos ejes articulados - normativa, control, sanciones-, es necesario además que el estado cuente con un sistema de registro de la información vinculada al funcionamiento de dicha normativa.

Que, en este punto, no existe a nivel local ningún mecanismo eficaz de registro unificado sobre el patrimonio inmobiliario y sobre la actividad comercial que el ámbito inmobiliario ofrece, siendo necesario que el estado municipal cuente con información centralizada, sistematizada, y se puedan confeccionar legajos digitales, ágiles y accesibles respecto al historial de inmuebles, de agentes inmobiliarios y de profesionales intervinientes. Ello permitiría contar con

mayores elementos para evaluar y detectar las maniobras especulativas que afecten los intereses comunes.

Que, en ese sentido, este proyecto pretende avanzar en aquellos ejes que hoy funcionan deficitariamente, en lo que implica al control y juzgamiento de aquellos actores que en perjuicio del interés común, o de los ciudadanos más desprotegidos, avanzan impunemente especulando con las normas vigentes o incumpléndolas.

Que, este proyecto pretende avanzar en la escala de las incumbencias municipales, hacia la construcción de un paradigma innovador en materia de derecho urbanístico, que está plenamente reconocido a nivel nacional en países europeos, y que por lo tanto permite que Rosario se ubique en la vanguardia respecto a sus definiciones en materia urbana y especialmente en materia de justicia respecto de la protección de los intereses colectivos.”

Por todo lo expuesto, estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de Ordenanza:

## **ORDENANZA**

**(N°**

### **CAPÍTULO I**

#### **“AGENCIA DE JUSTICIA URBANÍSTICA”**

**Artículo 1°: Creación y finalidad.** Créase en el ámbito de la Municipalidad de Rosario la “Agencia de Justicia Urbanística”, cuya misión será fortalecer el rol protagónico del estado municipal en el proceso de construcción de ciudad, implementando nuevos mecanismos de registro, control y sanción de irregularidades frente a aquellos actores que realizan maniobras especulativas y/o cometan infracciones a las normativas urbanas vigentes, instituyendo los valores de justicia, equidad y de protección del bien común en materia urbanística.

**Art. 2°: Jerarquía.** La “Agencia de Justicia Urbanística” (en adelante: AJU), tendrá jerarquía de Dirección General y dependerá del Intendente Municipal a través de la Secretaría de Gobierno.

**Art. 3°: Los objetivos.** La AJU tendrá por objetivos:

- a) Constituir un cuerpo especializado de jueces, fiscales y auxiliares, abocado exclusivamente a la investigación, juzgamiento y sanción de las infracciones a la normativa vigente, faltas urbanísticas e incumplimientos de convenios celebrados en materia de regulación urbana, ordenamiento territorial y construcción edilicia.
- b) Dotar al estado municipal de un funcionamiento inteligente, ágil y eficiente, a través de la creación de una base de datos única, que le permita el registro y el cruce de información actualmente dispersa en las distintas dependencias del Departamento Ejecutivo Municipal referidas a todas las operaciones urbanísticas que se desarrollen en el ejido urbano de la ciudad.
- c) Establecer mecanismos de recepción de denuncias y de investigación sobre posibles irregularidades -de propietarios, constructores y agentes municipales- y generar plataformas de consulta pública permanente y de control ciudadano.
- d) Generar mecanismos equitativos para el tratamiento de los actores que influyen en distintas escalas en la construcción de ciudad.
- e) Generar instancias de protección de particulares y de aquellos ciudadanos que se vean damnificados por quienes cometen irregularidades y atentan contra las normas urbanísticas y el ordenamiento territorial.

f) Crear instrumentos y canales institucionales para la coordinación y cooperación con otros estamentos, poderes y niveles del estado, vinculándose con el Concejo Municipal en el tratamiento de los casos de contenido urbanístico y con el Poder Judicial en los supuestos en que se detecte la posible comisión de delitos.

**Art. 4º: Organización funcional.** La AJU estará constituida funcionalmente por el desarrollo de dos sistemas integrados:

1. Tribunal de Faltas Urbanísticas.
2. Oficina Digital Centralizada de Trámites Urbanístico.

## **CAPÍTULO II**

### **“TRIBUNAL DE FALTAS URBANÍSTICAS”**

**Art. 5º: Creación y objetivo específico.**

Créase en la órbita de la A.J.U., el “Tribunal de Faltas Urbanísticas” que tendrá como objetivo específico la investigación, el control y la sanción de las irregularidades y faltas urbanísticas (definidas en el artículo 9º de la presente) en el ámbito de la ciudad de Rosario.

**Art. 6º: Competencia.**

El Tribunal de Faltas Urbanísticas tendrá a su cargo la investigación y el juzgamiento de las faltas urbanísticas de orden municipal, garantizando la oportunidad de defensa y prueba. Asimismo, se abocará a elaborar informes y dictámenes y a la generación de mecanismos de trabajo coordinado con el Concejo Municipal, la Justicia Provincial y toda otra entidad estatal que así lo disponga.

**Art. 7º: Conformación y organización.**

El Tribunal de Faltas Urbanísticas estará integrado por:

- Siete (7) Jueces, divididos en tres (3) Salas Especializadas.
- Cinco (5) Fiscales.
- Doce (12) Auxiliares.

**Art. 8º: De los Jueces, Fiscales y Auxiliares.**

**8.1. De los Jueces.**

Se organizarán en tres (3) “Salas Especializadas” divididas según la naturaleza de las infracciones investigadas y enjuiciadas, en las que entenderán unipersonalmente:

**Sala I: Violaciones al Reglamento de Edificación y/o Código Urbano y/o Código de Faltas y ordenanza de urbanizaciones vigente.**

Integrada por 3 jueces.

Tendrá a su cargo el juzgamiento de las acciones que constituyan infracciones a las normas urbanísticas contenidas en el Reglamento de Edificación, Código Urbano y Código de Faltas y Ordenanza N° 6.492/97.

**Sala II: Infracciones vinculadas al incumplimiento y/o violación de lo establecido en convenios, convenios urbanísticos, proyectos edificios especiales y convenios urbanísticos para suelo productivo.**

Integrada por 2 jueces.

Tendrán a su cargo el análisis sobre el estado de avance de las obligaciones asumidas por las partes y la aplicación de sanciones en caso de incumplimiento.

**Sala III: Infracciones cometidas por personal municipal en trámites urbanísticos.**

Integrada por 2 jueces.

Tendrá a su cargo el enjuiciamiento de los agentes municipales y/o personal jerárquico municipal que hayan cometido irregularidades en los procesos administrativos urbanísticos en los que hubiesen intervenido con notoria negligencia y/o con intención de favorecer ostensiblemente a alguna de las partes.

**Independencia:** Los Jueces de Faltas Urbanas gozarán de independencia en la toma de decisiones en las causas en las que deban intervenir. A los fines de sentar jurisprudencia y adoptar criterios comunes, podrán dar su voto en Acuerdos.

**Requisitos:** Para ser Juez del Tribunal de Faltas Urbanísticas se requerirá poseer el título de abogado con más de cinco (5) años de antigüedad en la matrícula y poseer al menos dos (2) años de residencia en la ciudad de Rosario.

**Cámara de Apelaciones:** Se integrará con tres jueces que no hubieren intervenido en primera instancia. En caso de recusación y/o excusación de alguno de sus miembros éstos serán reemplazados por otro Juez del Tribunal de Faltas Urbanísticas.

## **8.2. De los Fiscales.**

### **Función.**

Los fiscales de Faltas Urbanísticas constituyen la representación de los intereses de la comunidad en faltas sujetas a la jurisdicción administrativa del Tribunal de Faltas Urbanísticas.

### **Atribuciones:**

- Intervenir en los procedimientos administrativos por ante el Tribunal de Faltas Urbanísticas, ejerciendo el rol de la acusación pública en representación de los intereses de la comunidad, realizando todos los actos procesales derivados de dicho rol tales como: ofrecer prueba, presentar alegatos, contestar agravios e interponer recursos.
- Requerir la apertura de los procesos administrativos ante el Tribunal de Faltas Urbanísticas derivados de las denuncias recibidas o de oficio en caso de detectar infracciones o faltas urbanísticas en el ejercicio de sus funciones.
- Recepcionar las denuncias formuladas por oficinas del Departamento Ejecutivo, Concejo Municipal, o de vecinos y particulares que impliquen, prima facie, la comisión de faltas urbanísticas.
- Llevar adelante las investigaciones pertinentes a los fines de la prosecución de los procesos administrativos abiertos por infracciones, pudiendo realizar las medidas probatorias necesarias y aportarlas a la causa.
- Llevar adelante las investigaciones que surjan del análisis de la información contenida en la Oficina Digital Centralizada de Trámites Urbanísticos a raíz de movimientos patrimoniales de envergadura referidos a la transferencia de inmuebles.

**Organización:** La Fiscalía de Faltas Urbanísticas se integrará, como mínimo, con cinco (5) fiscales, pudiendo intervenir uno de ellos como fiscal ante la Alzada.

## **8.3. Del cuerpo de Auxiliares especializados.**

**Función:** Tendrán a su cargo la actuación bajo las órdenes de la Fiscalía, como auxiliares especializados en la materia urbanística tanto en materia investigativa como en la detección de infracciones.

**Composición y ámbito de actuación:** Intervendrán en las tareas de investigación, emisión de informes y dictámenes que, como cuerpo especializado, le sean requeridos por los Fiscales de Faltas Urbanísticas.

Asimismo podrán realizar relevamientos edilicios y detección de obras en la vía pública y en caso de constatar prima facie la configuración de una infracción, elevará el acta correspondiente ante la Fiscalía de Faltas respectiva a fin de que la misma instruya la pertinente investigación, cite al infractor e inicie el procedimiento administrativo ante el Juez de Faltas Urbanísticas.

#### **8.4. Actuación de la Dirección de Obras Particulares ante la AJU.**

El cuerpo de inspectores dependiente de la Dirección de Obras Particulares deberán remitir a los Fiscales de Faltas Urbanísticas toda irregularidad detectada en razón de las inspecciones realizadas en la vía pública, a fin de que dicha fiscalía, continúe con el procedimiento de citación del infractor, labrado del acta, procedimiento administrativo de enjuiciamiento y aplicación de las sanciones, de corresponder.

Sólo aquellas infracciones que refieran a la omisión de Solicitud de Aviso de Obra que no involucren inmuebles de Valor Patrimonial seguirán a cargo de la Dirección de Obras Particulares con sus procedimientos habituales.

#### **8.5. Disposiciones comunes.**

**Designación:** Los Jueces y Fiscales serán designados conforme los mecanismos vigentes para la designación de Jueces y Fiscales de Faltas.

**Duración del cargo:** Los Jueces de Faltas Urbanísticas serán designados en sus cargos por un período de seis (6) años, pudiendo ser reelectos.

Los Fiscales y Auxiliares durarán en el cargo cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos. **Incompatibilidades:** No podrán ocupar el cargo de Juez, Fiscal y Auxiliar quienes integren y/o presten servicios técnicos o de asesoramiento a empresas constructoras, de negocios inmobiliarios y/o vinculados a urbanizaciones. Asimismo, la función de Juez, Fiscal y Auxiliar será incompatible con la del ejercicio liberal de la respectiva profesión y de cualquier cargo nacional, provincial o municipal, excepto la actividad académica.

#### **Art. 9º: De las faltas urbanísticas.**

**9.1. Legislación vigente:** A los fines de la presente, se entenderá por “faltas urbanísticas” a toda infracción administrativa consistente en la vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación urbanística vigente: Ordenanza N° 6.492/97, Código Urbano (Normas Urbanísticas de la Ciudad de Rosario, Ord. N° 9.262/2014), Reglamento de Edificación, incumplimientos a lo establecido a través de convenios, convenios urbanísticos, Código de Faltas (artículos 603.1 a 603.12), o mecanismos de planificación y preservación urbana establecidos mediante ordenanzas y toda disposición que refiera a trámites urbanísticos (definidos en el artículo 12 de la presente).

**9.2. Elaboración de un “Código de Faltas Urbanísticas”:** A los fines del ordenamiento y compendio de las normas que contienen disposiciones cuyas violaciones dan lugar a infracciones urbanísticas, dispóngase la elaboración de un cuerpo normativo específico en la materia a cargo del Concejo Municipal, dándose intervención a especialistas del ámbito académico con reconocida trayectoria en el área.

### **CAPÍTULO III**

#### **OFICINA DIGITAL CENTRALIZADA DE TRÁMITES URBANÍSTICOS**

##### **Art. 10º: Creación y finalidad.**

Créase en la órbita de la “AJU”, la “Oficina Digital Centralizada de Trámites Urbanísticos” que tendrá como finalidad que el estado municipal disponga de un

registro único y digital de todas las operaciones urbanísticas y las transferencias dominiales relativas a los inmuebles ubicados en la ciudad de Rosario.

**Art. 11º: Objetivos específicos:**

- Registrar todos los trámites y operaciones urbanísticas que se realicen en el ejido urbano de Rosario.
- Registrar las transferencias dominiales relativas a los inmuebles ubicados en la ciudad y de los movimientos patrimoniales referidos a dichas transferencias.
- Conformar una base de datos relativa a los procesos realizados por faltas urbanísticas, sanciones aplicadas, profesionales intervinientes y cumplimiento de dichas sanciones.
- Generar un acceso directo a la base de datos de la Oficina para el Concejo Municipal a fin de proporcionarle los elementos necesarios para evaluar las solicitudes y trámites que ingresen al mismo, vinculados a la aplicación de la normativa urbanística.

**Art. 12º: Información a registrar.**

**a) Trámites Urbanísticos:**

Se considerarán trámites urbanísticos a todos aquellos actos administrativos que versen sobre los inmuebles y/o el suelo, y que requieren la intervención del estado municipal ya sea para autorizarlos, convalidarlos o informar sobre el inmueble y la normativa que lo alcanza, tales como:

- Trámites realizados en la Oficina de Obras Particulares: Aviso de obra, Visación Previa, Permiso de Edificación, Permiso de Demolición, Final de Obra, Registro de Obra, pago de Tasas de Revisión de Planos, Solicitud de transgresiones.
- Solicitudes de excepciones al Código Urbano y/o Reglamento de Edificación.
- Certificados Urbanísticos y Certificados Catastrales.
- Licencias de uso y libre afectación, L.U.L.A.
- Trámites realizados en la Oficina de Habilitaciones.
- Trámites realizados en el Programa de Patrimonio y Preservación Urbanística.
- Viabilidad para Proyectos de Articulación.
- Convenios entre la Municipalidad y particulares que involucren compensaciones, excepciones a las normativas urbanas, acuerdos de plazos, entre otros.
- Convenios urbanísticos; Convenios Urbanísticos para Predios en Suelo Productivo, Proyectos edilicios Especiales, Proyectos de Articulación, entre otros. Con relación a los convenios urbanísticos, se registrarán y digitalizarán cada una de las instancias mencionadas en el art. 9.3 de la Ord. 8.973/12.

**b) Procesos de faltas urbanísticas:**

Se registrará a cada uno de los procesos administrativos realizados por el Tribunal de Faltas Urbanísticas, indicando en detalle: imputados, profesionales intervinientes, faltas cometidas, resolución adoptada por los Jueces respectivos, sanción aplicada y estado de cumplimiento de la misma. Dicha información conformará el legajo histórico de cada uno de los actores e inmuebles involucrados.

**d) Registro de titularidad y dominio de inmuebles:**

Se registrarán todos los trámites que contengan transferencia de dominio de bienes inmuebles entendiéndose por tales a la compra-venta, donación, permuta, dación de pago, aporte de inmuebles a sociedad, adjudicación por disolución conyugal, transferencia de declaratoria de herederos o hijuelas judiciales y todas aquellas formas de transmisión de dominio reguladas por el Código Civil. A los fines de consignar dicha información, la AJU suscribirá los convenios pertinentes con la

Dirección de Catastro Municipal y con el Registro de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe y establecerá los mecanismos administrativos necesarios para asegurar el registro fehaciente de dicha información.

**e) Origen de los fondos - Ordenanza 9204:**

Se registrará toda información conducente a determinar el origen de los fondos que se pretenden invertir en la concreción de emprendimientos determinados por la Ordenanza N° 9.204 vinculados a la materia urbanística. La misma será proporcionada por el Sistema de Control Económico Financiero de Inversiones dispuesto en la mencionada ordenanza y conformará el legajo histórico de personas físicas o jurídicas y/o inmuebles respectivos.

**Art. 13º:** A los fines de conformar la base de datos de la Oficina Digital Centralizada de Trámites Urbanísticos las oficinas del Departamento Ejecutivo Municipal involucradas deberán enviar en forma permanente la información requerida, debiendo adecuar los mecanismos internos y formatos existentes a tal fin.

**Art. 14º: Sistematización de la información.**

La "Oficina Digital Centralizada de Trámites Urbanísticos" contará con una base de datos geo referenciada a partir de la cual sistematizará la totalidad de la información recabada y permitirá visualizar "historiales" de Inmuebles, Propietarios, Profesionales Intervinientes -gestor y/o agente inmobiliario- y agentes municipales.

**Art. 15º: Sistemas de acceso a la base de datos.**

**15.1. Concejo Municipal.** Se establecerá un sistema de acceso irrestricto para los concejales mediante el otorgamiento de una clave de ingreso directo al sistema, a fin de garantizar la transparencia y el control del funcionamiento de la AJU y de que los mismos cuenten con la información necesaria para el tratamiento de los expedientes que ingresen a dicho cuerpo.

**15.2. Consulta ciudadana.** Se creará un sistema de consulta pública y control ciudadano para que la ciudadanía tenga acceso permanente -a partir de la dirección de un inmueble- a información referida a permisos municipales otorgados (de obra, habilitaciones, entre otros) en el ámbito de ejido de la ciudad de Rosario.

**Art. 16º:** Comuníquese con sus considerandos, etc.

Sala de Comisiones, 24 de agosto de 2020.