

## Anexos

### *Decreto 1072/18; Res 167/18; Dec 1668/19; Res 523/19, Proyecto de resolución y Res 400/19 (a pág 18)*

El 7/9/2018 sale en el BP publicado el dec 1072/2018 firmado por la Gobernadora acreditando la sustanciación en forma electrónica e integrada través de un Portal Web de la Prov de Buenos Aires, de los procedimientos para la convalidación de cambios de uso del suelo y aprobación de conjuntos inmobiliarios “Etapa Barrios Cerrados y Clubes de Campo” refrendado por los Ministros Secretarios en los Departamentos de Infraestructura y Servicios Públicos, y Jefatura de Gabinete de Ministros Gigante y Salvai

<http://argentinambiental.com/legislacion/buenos-aires/decreto-107218-cambios-uso-del-suelo-aprobacion-conjuntos-inmobiliarios-etapa-barrios-cerrados-clubes-campo/>

**Decreto 1072/18** – Cambios de uso del suelo y aprobación de conjuntos inmobiliarios “Etapa Barrios Cerrados y Clubes de Campo”

La Plata, 7 de Septiembre de 2018 Boletín Oficial: 25 de Septiembre de 2018  
VISTO el EX-2018-06056519-GDEBA-DGAOPDS, el Código Civil y Comercial sancionado por Ley Nacional N° 26.994, la Ley Nacional N° 25.506, las Leyes provinciales N° 11.723, N° 12.257, N° 13.666, N° 14.815, N° 14.828, N° 14.888 y N° 14.989 los Decretos-Ley N° 8912/77, N° 7647/70 y modificatorias, los Decretos N° 9404/86, N° 27/98 y N° 35/18, y

LA GOBERNADORA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES DECRETA:

**Artículo 1°.-** Establecer que los procedimientos para la convalidación de cambios de uso del suelo y aprobación de conjuntos inmobiliarios “Etapa Barrios Cerrados y Clubes de Campo”, se sustanciarán en forma electrónica e integrada través de un Portal Web de la Provincia de Buenos Aires.

**Art. 2°.-** Determinar como órgano rector de la presente medida al Ministerio de Jefatura de Gabinete de Ministros quien podrá dictar las normas complementarias necesarias y aprobar los procedimientos tendientes a cumplimentar lo dispuesto por el presente Decreto, previa intervención de las áreas y organismos competentes en la materia.

**Art. 3°.-** Los Ministros Secretarios y/o titulares de Organismos y Entes autárquicos propondrán al órgano rector, la aprobación de los procedimientos que tramiten en la órbita de su competencia, la adecuación normativa en aspectos sustantivos y/o el dictado de todos aquellos actos administrativos que resulten necesarios para la efectiva implementación de lo establecido en el presente Decreto.

**Art. 4°.-** Establecer que los Organismos y Entes autárquicos que tuvieren intervenciones incidentales o conexas a los procedimientos que tramiten bajo la modalidad que se aprueba por la presente medida, adoptarán las acciones tendientes a cumplimentar la finalidad establecida en el presente Decreto, en el marco de sus respectivas competencias y de la normativa sustancial que resulte de aplicación.

**Art. 5°.-** Autorizar al Ministerio de Jefatura de Gabinete de Ministros, en los términos del artículo 10 de la Ley N° 13.666, a instrumentar la coexistencia del sistema de notificaciones electrónicas para los procedimientos que se aprueben en el marco del presente decreto con lo establecido en las disposiciones del Decreto-Ley N° 7647/70, previa aceptación fehaciente del administrado.

**Art. 6°.-** Determinar que los interesados que se encuentren tramitando un expediente en formato papel, podrán optar por iniciarlo en formato electrónico bajo las previsiones del presente Decreto.

Indicar que los procedimientos de los trámites establecidos en el artículo 1° que se encuentren en curso continuarán tramitando según las normas aplicables con anterioridad a la vigencia del presente Decreto.

**Art. 7°.-** El presente Decreto será refrendado por los Ministros Secretarios en los Departamentos de Infraestructura y Servicios Públicos, y Jefatura de Gabinete de Ministros.

**Art. 8°.-** Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar. – GIGANTE-Salvai-VIDAL

10/12/2018

## **Res 167**

EL MINISTRO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES RESUELVE ARTÍCULO 1°. Aprobar los aplicativos web y procesos comunes para la tramitación electrónica e integrada de los procedimientos para convalidación de cambio de uso del suelo y aprobación de conjuntos inmobiliarios de la Provincia de Buenos Aires que se establecen como Anexo I (IF-2018- 29685662-GDEBA-DGAOPDS) de la presente Resolución, con las modalidades, fases y alcances que allí se establece. ARTÍCULO 2°. Aprobar los procesos específicos de actuación ante la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible y la Autoridad del Agua para la tramitación electrónica e integrada de los procedimientos para convalidación de cambio de uso del suelo y aprobación de conjuntos inmobiliarios de la Provincia de Buenos Aires que se establecen como Anexo II (IF-2018-30525219-GDEBA-DGAOPDS) de la presente Resolución, con las modalidades, fases y alcances que allí se establecen. ARTÍCULO 3°.

Aprobar los “Términos y Condiciones Generales de Uso” del Portal Web [www.sitdt.gba.gob.ar](http://www.sitdt.gba.gob.ar) o el dominio por el que en el futuro se lo reemplace, que se establecen como Anexo III (IF-2018-29686887-GDEBA-DGAOPDS) de la presente Resolución. ARTÍCULO 4°. Incorporar al Portal Web establecido por el Decreto N° 1072/18 los procesos electrónicos aprobados por Resolución N° 333/17 de la Autoridad del Agua. ARTÍCULO 5°. Autorizar al Administrador Tecnológico del soporte de procesos a confeccionar y publicar en el Portal Web los respectivos manuales operativos de los procesos comunes y específicos que fueran aprobados por cada organización gerente de procesos. ARTÍCULO 6°. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar. Federico Salvai, Ministro

El 16/12/2018 **Dec 1668/2019.**

Se propone la mesa técnica

LA GOBERNADORA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES DECRETA ARTÍCULO 1°.- Transferir, a partir del día 1° de diciembre de 2018, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial –junto a sus dependencias orgánico-funcionales, plantas de personal, créditos presupuestarios, patrimonio, recursos económicos, financieros y presupuestarios- a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Políticos del Ministerio de Gobierno, conforme Anexo I (IF-2018-31322891- GDEBA-

SSADMMIYSPGP) que forma parte integrante del presente. ARTÍCULO 2º.- Determinar la nómina de personal que se transfiere de acuerdo al artículo anterior detallada en el Anexo II (IF-2018-31323280-GDEBA-SSADMMIYSPGP), que forma parte del presente. ARTÍCULO 3º.- Establecer que hasta tanto se efectúen las adecuaciones presupuestarias pertinentes, la atención de las erogaciones correspondientes a las unidades orgánicas transferidas por el presente acto, se efectuará con cargo al presupuesto de origen. ARTÍCULO 4º.- Establecer que dentro del plazo de ciento ochenta (180) días desde la vigencia del presente, el titular del Ministerio de Gobierno deberá efectuar la desagregación integral de la totalidad de la estructura orgánico-funcional transferida, previa intervención de los organismos y dependencias competentes. ARTÍCULO 5º - Instar al Ministro de Trabajo a convocar a las partes **pertinentes para la conformación de una Mesa Técnica**, a los efectos de evaluar las condiciones laborales de los agentes trasferidos por el Artículo precedente. ARTICULO 6º.- Delegar, en el Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno, el ejercicio de las facultades conferidas al Poder Ejecutivo por el Artículo 102 del Decreto-Ley 8912/77.

*Se crea la mesa técnica*

El 23 /4/2019 **Resolución 523** firma conjunta Número: Referencia: EX-2019-08883629-GDEBA-DTAMGGP. Programa de Asistencia Técnica para el Ordenamiento Territorial VISTO el expediente N° EX-2019-08883629-GDEBA-DTAMGGP por el cual se gestiona la creación del “Programa de Asistencia Técnica para el Ordenamiento Territorial de los Municipios de la Provincia de Buenos Aires”,

CONSIDERANDO: Que el ordenamiento del territorio de la Provincia, se rige por el Decreto - Ley N° 8912/77 el cual regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, con el objetivo de preservar y mejorar la calidad del ambiente través de una adecuada gestión del territorio; Que el artículo 83 de la misma norma supedita la sanción de las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento a la previa aprobación de dichas etapas por el Poder Ejecutivo Provincial, dando debida intervención a los órganos provinciales competentes; Que con posterioridad a dicha normativa se sucedieron distintas modificaciones del ordenamiento jurídico relacionadas con la materia, entre las que resulta indispensable destacar: la consagración de la autonomía municipal en la Constitución Nacional de 1994 (Artículo 123) la sanción de las Leyes N°11.723, N° 12.257, N° 14.449, el dictado del Decreto N° DECTO-2018-1072-GDEBA-GPBA y la Resolución N °RESOL-2018-167-GDEBA-MJGM;

Que en otro orden de las cosas, según se desprende del informe presentado por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (orden 2), en más de cuarenta años de vigencia del Decreto – Ley N° 8912/77 sólo el diez por ciento (10%) de los Municipios de la Provincia obtuvo la aprobación de su “Plan de Ordenamiento Urbano” (con el respectivo Código), un sesenta y dos por ciento (62%) posee un nivel de planeamiento menor (el de “Zonificación”), y existe un veintiocho por ciento (28%) de Municipios que se encuentra en el nivel más básico de planificación, habiendo sólo definido sus “Áreas de Delimitación Preliminares”;

Que asimismo se realizó un diagnóstico donde se advirtió que un treinta por ciento (30%) de los Municipios no cuenta siquiera con áreas de planeamiento en la definición orgánica de sus respectivas instituciones, lo cual explica que más del ochenta por ciento (80%) de las Ordenanzas elevadas a dictamen de la Dirección Provincial mencionada, son observadas por motivos técnicos;

Que en virtud de lo expuesto, se advierte que la interacción integrada y coordinada entre los organismos provinciales y los Municipios establecida por los nuevos procesos regulados por el Decreto N° DECTO- 2018-1072-GDEBA-GPBA y concordantes, no resulta suficiente para resolver la problemática en torno al planeamiento territorial municipal, debido a que los Municipios presentan dificultades a la hora de asignar recursos y desarrollar capacidades institucionales para confeccionar sus Planes de Ordenamiento en el marco de su autonomía;

Que la ausencia de Planes de Ordenamiento actualizados en los municipios permite generar un crecimiento desordenado y a su vez dificulta la aprobación de las ordenanzas de zonificación particulares, toda vez que cada modificación o proyecto que se pretende realizar en los respectivos territorios, sin importar su magnitud e impacto, debe ser sometido al proceso de convalidación provincial generando demoras y gastos injustificados y contrariando los principios del Decreto-Ley N° 8912/77 el cual establece la responsabilidad primaria municipal, a través de la realización de los Planes por parte de estos y de la obtención de una única convalidación provincial;

Que a su vez, la Provincia debe brindar a los Municipios las valoraciones y lineamientos regionales que permitan un adecuado abordaje de las tareas bajo responsabilidad de éstos últimos;

Que en ese sentido, la Autoridad del Agua ha desarrollado distintos instrumentos técnicos vitales para el planeamiento territorial y para la gestión del recurso hídrico como el “Mapa de Disponibilidad Hídrica” aprobado por Resolución N° 796/17 (Expediente: 2436-22265/17), una nueva metodología para la determinación de la Línea de Ribera, el desarrollo institucional de la Gobernanza del Agua, entre otros, que permiten conocer acerca del recurso hídrico facilitando la planificación y generando información técnica sobre cantidad de agua, calidad de agua, aptitud hídrica e hidráulica del suelo, manejo de cuencas, etc.;

Que por su parte el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible se encuentra atravesando una profunda reingeniería de procesos y fortalecimiento institucional que permitirá generar mayor conocimiento y mejores instrumentos a la hora de definir y obtener información sobre calidad del aire, suelo, impactos ambientales y, en particular, se encuentra en etapa de ejecución el primer Plan Provincial de Residuos Sólidos Urbanos;

Que la generación y sistematización de conocimiento especializado por parte de los Organismos Provinciales, sumado a la implementación de nuevos procesos integrados, constituyen elementos que permitirán agregar valor al trabajo que como responsables primarios y con plena autonomía deben realizar los Municipios de la Provincia de Buenos Aires, por lo que, sumado a todo ello y con el objetivo de fortalecer las capacidades técnicas de éstos, se ha dispuesto la generación de un Programa de asistencia técnica para el ordenamiento territorial municipal, que se aprueba mediante el presente;

Que asimismo, como parte de la lógica de promover y fortalecer el planeamiento territorial municipal, se aprobarán paulatinamente Subprogramas específicos, para realizar en conjunto con los Municipios el abordaje interdisciplinario de las situaciones territoriales existentes y consolidadas relacionadas con el crecimiento urbano y el desarrollo productivo e industrial, a fin de propiciar en los casos en los que corresponda, su adecuación y/o la disposición de medidas tendientes a la corrección, mitigación y/o compensación para un mejor ordenamiento territorial;

Que han tomado la intervención de su competencia Asesoría General de Gobierno y Fiscalía de Estado; Que la presente medida se dicta en un uso de las atribuciones conferidas por el Decreto-Ley N° 8912/77, las Leyes N° 11.723 12.257, N° 14.989 y el Decreto N° DECTO-2018-1668-GDEBA-GPBA;

Por ello, EL MINISTRO DE GOBIERNO, EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL ORGANISMO PROVINCIAL PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE Y EL PRESIDENTE DE LA AUTORIDAD DEL AGUA RESUELVEN

ARTÍCULO 1°. Aprobar el “Programa de Asistencia Técnica para el Ordenamiento Territorial de los Municipios de la Provincia de Buenos Aires” que como Anexos I (IF-2019-07294522-GDEBADPOUYTMGGP) y II (IF-2019-07294527-GDEBADPOUYTMGGP) forma parte de la presente Resolución.

ARTÍCULO 2°. Disponer mediante la presente **la conformación de una Mesa Técnica** integrada por la Autoridad del Agua, a través de su Dirección Provincial de Gestión Hídrica, el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, a través de su Dirección Provincial de Recursos Naturales y Ordenamiento Ambiental Territorial, y el Ministerio de Gobierno, a través de su Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. La misma quedará constituida a partir de la firma de la presente y tendrá como finalidad establecer los Subprogramas que atiendan las distintas problemáticas en torno al Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 3°. Invitar a los Municipios a adherir al presente Programa, mediante la suscripción de la Nota de Adhesión, que se aprueba como Anexo III (IF-2019-07294524-GDEBA-DPOUYTMGGP). ARTÍCULO 4°. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

Firman Joaquín de la Torre, Min de Gobierno

Rodrigo Aybar, Dir Ejec del OPDS

Pablo Rodríguez, Pres AdA

*Al día siguiente se presenta **el proyecto de licuados***

LA PLATA, BUENOS AIRES

Miércoles 24 de Abril de 2019

**Referencia:** Nota Mesa Técnica

**A:** Jose Richards (SSGYAPMGGP),

**Con Copia A:**

**De mi mayor consideración:**

Nos dirigimos a ud. como Mesa Técnica conformada formalmente mediante Resolución N° RESFC-2019-523-GDEBA-ADA., a fin de acompañarle los Estudios realizados sobre situaciones particularizadas en relación a una de las problemáticas existentes en el territorio provincial en relación al crecimiento urbano y, específicamente, al abordaje que se pretende realizar sobre la realidad imperante en relación a urbanizaciones existentes bajo la modalidad configurada en los Decretos 27/98 y 9404/86.

Que esta Mesa Técnica ha venido trabajando en forma interdisciplinaria según las instrucciones de los respectivos titulares de las reparticiones de cada una de las Direcciones firmantes, a fin de realizar un diagnóstico sobre el problema actual en relación al asunto de referencia, y luego de ello, proponer alternativas de solución técnica a través de la realización de talleres de trabajo articulados.

En primer lugar, como producto de dichos talleres, se detectó el universo de situaciones existentes y consolidadas en materia de desarrollo de urbanizaciones con presunta

infraestructura desarrollada y poseedores de buena fe que hoy no cuentan con Escritura de su propiedad, estimando 330 casos existentes.

Luego, se consolidó la información y se detectó que de ese universo, 53 Urbanizaciones aún se encuentran con principio de ejecución de obra, otras 63 no iniciaron obra actualmente y, por último, unas 13 corresponderían encuadrarlas en otro régimen jurídico (condominios, ph). De esta manera, las urbanizaciones efectivamente consolidadas y sin subdivisión, y consecuentemente, sin escrituración son 201 distribuidas en el territorio provincial. En suma, se estiman 100.000 unidades que hoy carecen de escritura de propiedad por problemáticas en las aprobaciones de los desarrollos urbanísticos a las cuales pertenecen,

y que por los derechos que pudieran verse afectados producto del estado de situación actual, se entiende que existen razones de interés público que la superioridad deberá evaluar, en el marco de sus competencias para validar una solución a los problemas existentes.

Como conclusión del trabajo realizado, se acompaña al presente el estudio Diagnóstico al que se hizo mención y a su vez los estudios sobre las herramientas e instrumentos técnico-legales que permitirán establecer condiciones técnicas para aprobar y/o modificar y/o sancionar la ejecución de aquellos desarrollos urbanísticos, según las condiciones en las que estos hayan sido implantados de forma tal de posibilitar la posterior subdivisión y escrituración. A tal efecto, se clasificaron los grupos de situaciones existentes, y según cuales fueran las condiciones de esos, el abordaje técnico establecido para configurar su regularización.-

El trabajo de regularización, con la correspondiente adecuación y/o compensación cuando ésta correspondiere, fue desarrollado en detalle, tal como se desprende de los estudios acompañados (IF) y con una lógica de interacción integrada y homogénea por parte de la Provincia, así como también se encuentra prevista la participación de los Municipios en los temas de su competencia y la de los propios responsables de los desarrollos establecidos.

Finalmente, la propuesta de solución integral realizada en el marco del estudio de estas situaciones particularizadas, concluye con un Proyecto de Resolución que establece en los Anexos el procedimiento y los requisitos que deberán cumplimentar los responsables de los emprendimientos.-

Agustín Sanchez Sorondo, Director Provincial de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, Ministerio de Gobierno

Marcelo Yasky, Director Provincial de la Dirección Provincial de Recursos Naturales y Ordenamiento Ambiental Territorial del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible

Andrea Cumba, Directora Provincial de la Dirección Provincial de Gestión Hídrica, Autoridad del Agua

DN DN: cn cn=GDE BUENOS AIRES AIRES, c=AR AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS AS,  
ou ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO ESTADO, serial  
Number seria Number=CUIT 30715471511  
Date Date: 2019.04.24 20 20:21 21:43 -03'00 00'

## Proyecto de resolución

**Número:**

**Referencia:** Régimen para Regularización de Conjuntos Inmobiliarios con Obras Ejecutadas

**VISTO** el Expediente N..... por el cual se propicia la creación del “Régimen para Regularización de Conjuntos Inmobiliarios con Obras Ejecutadas”, el Código Civil y Comercial sancionado por Ley Nacional N° 26.994, las Leyes provinciales N° 11.723, 12.257 y 14.989, el Decreto Ley N° 8912/77 y los Decretos N° 9404/86, N° 27/98, N° 1072/18 y N° 1668/18; y

**CONSIDERANDO:**

Que el ordenamiento del territorio constituye uno de los instrumentos de política y gestión ambiental enunciados en el artículo 8° de la Ley General del Ambiente N° 25.675, de la cual surgen los presupuestos mínimos generales a complementar por las Provincias en la materia, conforme lo manda la Constitución Nacional en su artículo 41;

Que en ese marco, la Ley N° 11.723 refiere asimismo al Planeamiento y Ordenamiento Ambiental como instrumento de política ambiental, disponiendo en su artículo 7° que en la localización de actividades productivas de bienes y/o servicios, en el aprovechamiento de los recursos naturales y en la localización y regulación de los asentamientos humanos deberá tenerse en cuenta: a) La naturaleza y características de cada bioma; b) La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos, la distribución de la población y sus características geo-económicas en general; c) Las alteraciones existentes en los biomas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

Que mediante Ley N° 12.257 se aprobó el Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires, que establece el régimen de protección, conservación y manejo del recurso hídrico de la Provincia, del cual es Autoridad de Aplicación la Autoridad del Agua;

Que asimismo el ordenamiento del territorio de la Provincia, se rige por el Decreto Ley N° 8.912/77 el cual regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, con el objetivo de preservar y mejorar la calidad del ambiente través de una adecuada gestión del territorio;

Que toda vez que las leyes mencionadas en el exordio atribuyen competencias específicas en la materia a distintos órganos provinciales, se ha realizado un trabajo conjunto y coordinado entre la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT), el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) y la Autoridad del Agua (ADA), a través del cual se han establecido procesos formalizados en la aplicación de la totalidad de las normas que hacen al ordenamiento territorial de la provincia, con el objeto de asegurar las gestiones y los trámites bajo el estricto cumplimiento de las normas que lo rigen, con el máximo de criterio de eficiencia y transparencia, vinculando para ello los trámites, registro, y gestiones ante los diversos órganos técnicos y Municipios a través de una plataforma tecnológica;

Que dicho trabajo se ha llevado a cabo con el objetivo de brindar un servicio transparente y de fácil acceso que asegure igualdad de trato en la gestión de los intereses particulares, certidumbre en los plazos para la toma de decisiones administrativas, y previsibilidad en cuanto al tenor de estas, además de la definición de parámetros técnicos respecto de las condiciones tanto para la aprobación como para el rechazo de proyectos;

Que como consecuencia de dicha labor, se dictó el Decreto N° 1072/18, y la posterior Resolución complementaria 167/18, donde se establecieron procedimientos totalmente integrados entre el Estado Provincial, a través de sus organismos técnicos y los Municipios, para la convalidación de cambios de uso del suelo establecidos en el Decreto

Ley N° 8912/77 y la aprobación de conjuntos inmobiliarios regulados por los Decretos N° 27/98 y N°9404/86, a aplicar para todos los nuevos procesos a iniciarse de acuerdo a lo allí dispuesto, posibilitando una debida planificación del territorio;

Que la nueva modalidad de tramitación y aprobación de dichos conjuntos inmobiliarios no resuelve, sin embargo, la situación irregular en que se encuentran diversos desarrollos urbanísticos consolidados, con infraestructura de servicios y condiciones de habitabilidad, pero que por diversas razones no han finalizado los trámites de aprobación y que, de todos modos, fueron consentidos por los Municipios en donde se encuentran, generando éstos, incluso, distintos actos de la administración en pos de su aprobación y permiso (devengamiento y recaudación de tasas por servicios generales, derechos de construcción y registración o aprobación de obras particulares, prefactibilidades, factibilidades, aptitudes de localización, etc);

Que por otra parte, la normativa actual que rige a los conjuntos inmobiliarios está diseñada para Conjuntos Inmobiliarios en etapa de proyecto, es decir, no refiere a obras ni conjuntos inmobiliarios ya ejecutados, quedando un vacío legal sobre el tratamiento que debe darse a esas situaciones existentes;

Que asimismo por RESFC-2019-523-GDEBA-ADA de los organismos mencionados, se aprobó el “Programa de Asistencia Técnica para el Ordenamiento Territorial de los Municipios de la Provincia de Buenos Aires” a fin de posibilitar que las comunas desarrollen los instrumentos para una debida planificación de sus territorios, propiciando la generación de Planes de Ordenamiento Urbano que garanticen un crecimiento ordenado en el futuro;

Que por la misma Resolución Conjunta se conformó una mesa técnica con la finalidad de proyectar subprogramas específicos para el abordaje interdisciplinario de las realidades territoriales existentes y consolidadas, relacionadas con el crecimiento urbano, el desarrollo productivo e industrial, a fin de propiciar en los casos en los que corresponda, su adecuación y/o la disposición de medidas tendientes a la corrección, mitigación y/o compensación de los distintos impactos para un mejor ordenamiento territorial;

Que en virtud del trabajo desarrollado por los distintos organismos y posteriormente sistematizado a través de la mesa técnica, se detectaron en la Provincia, según el informe elevado por esta (orden x), más de doscientos conjuntos inmobiliarios (enmarcados en los Decretos 27/98 ó 9404/86) ejecutados, que no

habrían completado las gestiones necesarias para lograr la escrituración de los aproximadamente cien mil lotes que representan en su totalidad y que, en general, hoy están bajo distintas figuras en posesión de buena fe de vecinos que no cuentan con el justo título;

Que en consecuencia resulta de vital importancia regularizar a los desarrollos urbanísticos con principio de ejecución y en especial a aquellos consolidados, con infraestructura y servicios implementados, pero que aún no cuentan con encuadre legal, observando la plena compatibilidad con los objetivos y principios del Decreto Ley N° 8912/77;

Que el interés público comprometido en la necesidad de no frustrar el derecho a la vivienda de los vecinos que hoy no cuentan el título de propiedad de los inmuebles, amerita la creación de un régimen procedimental que permita resolver esta situación particularizada en el marco de lo dispuesto por el art. 102 del Dec.Ley 8912/77, y en virtud de facultades delegadas en el art 6° del Decreto 1668/2018, sin desmedro del desarrollo sostenible;

Que en tal sentido, previo a constituir derechos plenos de propiedad al posibilitar la escrituración, se debe verificar que se encuentren cumplidas las condiciones técnicas suficientes de habitabilidad y no daño a terceros, realizando en su caso el/los respon-



sables todas las adecuaciones y/o compensaciones que correspondieren, sin perjuicio de las sanciones que además pudieran caberles;

Que por ello y en virtud del trabajo integrado de los distintos organismos en la mesa técnica, se implementará un régimen que contempla las situaciones existentes, estableciendo con carácter general los requisitos y procedimientos que permitirán el cumplimiento de las condiciones técnicas y las adecuaciones suficientes para garantizar la compatibilidad con los principios y objetivos del Dec. Ley 8912/77 según lo mencionado precedentemente;

Que tal medida posibilitará en el futuro inmediato, una debida planificación territorial de los Municipios y con ello también la adecuada tributación y registro de los inmuebles;

Que cuando las normas citadas en el visto previeran expresamente la intervención de los Municipios, la misma se efectuará a través de las notas modelo que forman parte de la presente, de forma tal de agilizar la intervención de aquellos como responsables primarios del ordenamiento territorial;

Que el presente proyecto de carácter general para el abordaje de las situaciones particularizadas que se mencionaron, ha sido desarrollado y propuesto en el marco del estudio sobre las mismas realizado por la Mesa Técnica aprobada por RESFC-2019-523-GDEBA-ADA, según el informe mencionado *supra*;

Que han tomado la intervención de su competencia Asesoría General de Gobierno y Fiscalía de Estado;

Que la presente medida se dicta en un uso de las atribuciones conferidas por las Leyes N° 14.989, el Decreto Ley N° 8912/77 y el DECTO-2018-1668-GDEBA-GPBA ;

Por ello,

EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL DECRETO N° DECTO-2018-1668-GDEBA-GPBA

EL MINISTRO DE GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.** Establecer el Régimen para la regularización de conjuntos inmobiliarios consolidados en el marco del Decreto 27/98 y 9404/86, con los alcances establecidos en el Anexo I a V (IF-2019-10254310-GDEBA-DPOUYTMGGP), de la presente Resolución, que forma parte integrante de la misma.

**ARTÍCULO 2°.** Determinase el plazo de 90 días hábiles para que los responsables den inicio al procedimiento establecido en el artículo 1, a partir de la publicación de la presente resolución.

**ARTÍCULO 3°.** Los organismos técnicos involucrados en el presente emitirán los actos administrativos que permitan dar cumplimiento a la presente en el marco de su competencia específica.

**ARTÍCULO 4°.** Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

Agustín Sanchez Sorondo

Director Provincial

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial

Ministerio de Gobierno

**Número:**

**Referencia:** Anexos Resolución Régimen para Regularización de Conjuntos Inmobiliarios

## **ANEXO I**

**Artículo 1º. ALCANCE.** El presente procedimiento tiene por finalidad posibilitar la subdivisión y correspondiente escrituración de las parcelas, lotes de terreno, unidades funcionales o privativas, de conjuntos inmobiliarios consolidados, desarrollados bajo la figura establecida en el marco del Decreto 27/98 y concordantes, ó bajo la figura de establecida en el marco del Decreto 9404/86 y concordantes.

**Artículo 2º: PROYECTOS COMPRENDIDOS.** Se considerarán consolidados y susceptibles de ser incluidos en el presente régimen, aquellos conjuntos inmobiliarios ejecutados que acrediten el cumplimiento de la totalidad de los siguientes requisitos:

I) Hubieren finalizado su ejecución con anterioridad a la presente en el marco del Decreto Ley 8912/77, los Decretos Provinciales 9404/86 y 27/98 y sus normas modificatorias y complementarias.

II) Acrediten la ejecución de la infraestructura establecida por el artículo 62 del Decreto Ley 8912/77, a saber:

a) En áreas urbanas: pavimentos, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, agua, cloacas y alumbrado de espacios circulatorios.

b) En áreas rurales o complementarias: pavimento o tratamiento de mejorado, consolidación ó estabilización de calle de acceso, calles principales y secundarias, desagües pluviales, energía eléctrica, agua, cloacas –en caso de sectores con densidades netas mayores a 150 habitantes por hectárea- y alumbrado de espacios circulatorios.

III) Hubieren entregado, la posesión de parcelas, lotes o unidades a los beneficiarios, propietarios y/o poseedores a título de dueño, cualquiera sea el estado constructivo actual –baldío o edificado- de las mismas.

### **Artículo 3º. EMPADRONAMIENTO**

Los desarrolladores o proponentes responsables deberán empadronarse e iniciar el presente procedimiento dentro del plazo establecido por el art. 2 de la Resolución aprobatoria del presente, ingresando el formulario conforme Anexo II completado con carácter de Declaración Jurada. La falsedad en los datos e información consignada en el mismo, así como en toda la documentación que acompañe, hará responsable civil y/o penalmente al firmante y generará las sanciones previstas por la Ley 8912/77 y/u otras concordantes.

Finalizado el plazo indicado, en el caso de que la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial identifique Conjuntos Inmobiliarios que no hayan adherido al presente, notificará a los Municipios en donde se encuentren implantados a fin de que establezcan las sanciones y/u otras medidas que la Ley pone en su cargo. Asimismo, procederá a notificar a aquellos Organismos Provinciales con competencias de control, a fin de que tomen las medidas que estimen corresponder.

Para dar inicio al procedimiento el proponente deberá gestionar los procesos “Alta de Usuario” y Alta de Inmueble” conforme lo establecido por la Resolución MJGM 167/18. Una vez completados dichos procesos, el trámite deberá ser presentado y gestionado por ante la DPOUT, mediante el trámite de Convalidación Técnica Final en el cual se indicará además del Inmueble seleccionado, “Nombre del emprendimiento”; “Tipo de emprendimiento”, según corresponda. En dicho trámite electrónico se presentará la documentación correspondiente a los requisitos en los términos del artículo subsiguiente.

La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial procederá a analizar la documentación ingresada y una vez verificada la misma procederá a dar el alta al expediente electrónico correspondiente, el cual finalizará –en una primera etapa- con el otorgamiento del “Convalidación Técnica Final” con todos los efectos establecidos por los Decretos 27/98 y 9404/86 según corresponda y la consecuente anotación en el Registro Provincial establecido por el art. 7º del Decreto 1727/02 (Derogado parcialmente).

te por Decreto N° 1069/13), del Conjunto Inmobiliario empadronado bajo el carácter de “Empadronamiento de Conjunto Inmobiliario Consolidado”, a los efectos de un correcto seguimiento.

**Artículo 4: Convalidación Técnica Final –Factibilidad-**

**Inciso 4.1:** Para la obtención de la “Convalidación Técnica Final” será condición necesaria y suficiente el ingreso al trámite y la acreditación de la Declaración Jurada conforme Anexo II de la presente, en conjunto con la presentación de la siguiente documentación:

- i. Memoria descriptiva final del emprendimiento en la que conste:
  - a. Principales actividades a desarrollar en el emprendimiento, con indicación de las dominantes.
  - b. Tipo de emprendimiento (Club de Campo ó Barrio Cerrado).
  - c. Cantidad de unidades con destino vivienda unifamiliar y cantidad de unidades con destino vivienda multifamiliar ó colectiva.
  - d. Densidad bruta y densidad neta residencial expresada en unidades de viviendas por hectárea para Clubes de Campo o en habitantes por hectárea para Barrios Cerrados.
  - e. Forma en que se efectúa el suministro y la distribución de energía eléctrica a las unidades.
  - f. Forma en que se efectúa el suministro y/o la distribución de agua potable a las unidades.
  - g. Forma en que se efectúa la evacuación de líquidos cloacales, indicando su tratamiento.
  - h. Forma en que se evacúan los excedentes pluviales.
  - i. Tratamiento de calles internas, principales y secundarias, y de la vía de conexión con la red externa.
  - j. Sistema a adoptado para la recolección de residuos.
  - k. Indicación del compromiso de forestación de las medias calles perimetrales a ceder.
  - l. Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento.
- i. Plano urbanístico del emprendimiento según mensura, firmado por profesional con incumbencia, en el que conste:
  - a. Localización de las áreas residenciales con indicación de las dimensiones y superficie de las unidades resultantes, localización de las áreas de esparcimiento y uso común, y de las áreas destinadas a vías circulatorias, con la indicación de anchos de calles.
  - b. Balance de superficies con indicación de los porcentajes resultantes de cada tipo de área (residencial, circulatoria y de esparcimiento y uso común). Para los clubes de campo, se verificará el cumplimiento de lo establecido por el art. 66 inciso a del Decreto Ley 8912/77).
  - c. Densidad Bruta Residencial y Densidad Neta Residencial indicada en habitantes por hectárea para los emprendimientos del tipo Barrio Cerrado y en viviendas por hectárea para los emprendimientos del tipo Club de Campo.
  - d. Cantidad de unidades con destino vivienda unifamiliar y cantidad de unidades con destino vivienda multifamiliar.
  - e. Ubicación y tipo de equipamiento del área de esparcimiento y uso común.
  - f. Datos del propietario, del desarrollador y del profesional interviniente.
  - g. Indicadores urbanísticos principales (F.O.S., F.O.T. y Densidad Neta) para las unidades con destino vivienda unifamiliar y para las unidades con destino vivienda multifamiliar, si las hubiere.
  - h. Para los emprendimientos del tipo Barrio Cerrado, superficies de la cesión de tierra para Espacio Verde y Libre Público y para Reserva para Equipamiento Comunitario,

según artículo 56 del Decreto Ley 8912/77, y localización en el caso que se realice en el lugar del emprendimiento ó indicación que la misma se realiza fuera del predio.

i. Indicación de actos administrativos municipales o provinciales con que cuente el emprendimiento.

j. Indicación de las restricciones al dominio ó de otro tipo que afectan al inmueble y/o a las unidades que se generan. Cuando estas versaren sobre Cursos de Agua de la Provincia de Buenos Aires, las mismas deberán contener la restricción establecida en el Proyecto de Saneamiento y/o Desagües Pluviales que fuera aprobado por acto administrativo pertinente, o bien, en caso de no haber tenido aún dicha aprobación, deberá el Agrimensor respetar las que surgen de ley. Todo esto según lo disponga la Autoridad del Agua en la reglamentación que a tal fin establezca.

ii. Certificado de Aptitud de Localización y/o Prefactibilidad de Uso y/o Viabilidad Urbanística y/o documentación equivalente otorgada por el Municipio que acredite la aprobación o no objeción del Municipio respecto de la localización del emprendimiento. Este requisito no será necesario, en caso que el conjunto inmobiliario cuente con Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) ó Final (Factibilidad). De no contar con ninguno de éstos o aquellos documentos o constancias, la no objeción municipal se acreditará mediante el Formulario de No Objeción Municipal según Anexo III ó el trámite equivalente que disponga la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial al mismo efecto.

iii. Constancia de cumplimiento de contratación de tareas profesionales del profesional interviniente, mediante visado del correspondiente colegio profesional o documentación equivalente que acredite dicho cumplimiento.

iv. Plano de Mensura del predio a afectar al proyecto:

a. Proyecto de Plano de Mensura del predio afectado al Emprendimiento firmado por profesional competente, ó bien,

b. Plano de Origen de las parcelas afectadas al emprendimiento, aprobado por la Dirección de Geodesia ó por el Departamento de Mensura de Tierras de ARBA;

v. Reglamento Urbanístico o de Edificación del emprendimiento.

**Inciso 4.2)**

4.2.1) Aquellos Conjuntos Inmobiliarios que hayan obtenido el acto administrativo de Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) por parte del Municipio donde se encuentren implantados, sólo deberán acreditar el mismo, certificado por autoridad competente, junto a la documentación que este aprobó (plano urbanístico, memoria, etc.), considerándose suficiente el mismo, a los efectos de la presente. Una vez acreditado ello, se considerará a los mismos efectos, que el desarrollo ha contado con el aval municipal y por lo tanto no le será requerido el mismo, no siendo necesaria la presentación del requisito indicado en el punto iii) del inciso 4.1 anterior.

4.2.2) Aquellos Conjuntos Inmobiliarios que hayan obtenido Convalidación Técnica Final (Factibilidad) otorgada por autoridad municipal ó provincial, y aún no cuenten con la certificación de infraestructura, podrán empadronarse bajo el presente régimen. Para ello, deberán acreditar dicho acto administrativo certificado por autoridad competente, junto a la documentación que el mismo aprueba (plano, memoria, etc.), considerándose el mismo en todos los casos válidos a los efectos del presente. A fin de acreditar las Obras de Infraestructura deberán cumplir los requisitos establecidos en los puntos iii) a viii) del artículo 5°;

4.2.3) Aquellos Conjuntos Inmobiliarios que hayan obtenido Convalidación Técnica Final (Factibilidad) y cuenten con la correspondiente certificación de ejecución de las obras de infraestructura, pero aún no han sido registrados en el Registro Provincial (RPUC), deberán acreditar el Acto Administrativo certificado por autoridad competen-

te, y de corresponder, la documentación que el mismo apruebe. Con ello se emitirá, sin más trámite la Disposición que acredite el registro los documentos obrantes, y se anotará el Conjunto Inmobiliario en el Registro Provincial mencionado.

**Inciso 4.3).** Acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 4, Inciso 4.1) y –en caso de corresponder- los establecidos en el Inciso 2.1); la DPOUT elevará al Ministro un Proyecto de Resolución para que emita, en caso de conformidad, la "Convalidación Técnica Final (Factibilidad)". Luego la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial procederá a registrarlo en el Registro Provincial establecido por Dec. 1727/02. Dicha Convalidación irá acompañada por el Plano Urbanístico correspondiente a fin de que el presentante pueda acreditarla ante la Autoridad Catastral para iniciar su trámite de Subdivisión o finalizarlo, en este último caso siempre cumpla lo establecido por el artículo 5.

Todo usuario que ingrese en la presente regularización deberá acreditar las obras de infraestructura conforme lo dispuesto por la presente.

**Artículo 5. ACREDITACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y CONSOLIDACION DE CONJUNTO INMOBILIARIO.** Para obtener la constancia, se deberá acreditar:

- i. Plano de obras de equipamiento del área común de esparcimiento.
- ii. Declaratoria de Impacto Ambiental otorgada por autoridad ambiental municipal o provincial; ó, en su defecto Auditoría Ambiental y Plan de Gestión Ambiental con no objeción municipal, conforme lo establezca la Autoridad de Aplicación a los efectos del presente programa.

iii. Aptitud Hidráulica del emprendimiento:

Constancia de Aptitud Hidráulica en los términos de lo especificado por la normativa vigente o normativa específica que disponga la Autoridad del Agua a tal efecto.

i. Suministro de agua potable:

1. Para emprendimientos con suministro por perforaciones individuales: Permiso de la Autoridad del Agua conforme normativa vigente o específica que ésta establezca a los efectos del presente Programa.

2. Para emprendimientos con suministro por empresa prestataria del servicio o perforaciones centralizadas y distribución por red interna: Certificado o Constancia de suministro por empresa prestataria del servicio en la zona ó Permiso de explotación de la Autoridad del Agua conforme normativa vigente o normativa específica que ésta establezca a los efectos del presente Programa.

ii. Tratamiento y disposición de efluentes cloacales:

1. Para emprendimientos con tratamiento y disposición individual, Permiso de la Autoridad del Agua conforme normativa vigente o normativa específica que esta establezca a los efectos del presente Programa.

2. Para emprendimientos con red colectora interna y disposición centralizada: Constancia de servicio de cloaca por parte de la empresa prestataria del servicio o Permiso de Vuelco, conforme normativa vigente o normativa específica que la Autoridad del Agua establezca a los efectos del presente Programa.

iii. Suministro de energía eléctrica:

Certificado ó constancia de la empresa prestataria del servicio por el suministro a las unidades del emprendimiento; ó, en su defecto:

Plano "confome a obra" aprobado por la empresa prestataria del servicio y Declaración Jurada del Desarrollador que asegure el que servicio está siendo brindado a las unidades y compromiso de adecuación en caso de notificación en tal sentido de la empresa prestataria del servicio.

Plano de proyecto de la obra de la red eléctrica aprobado por la empresa prestataria del servicio y Declaración Jurada del Desarrollador que asegure el que servicio está

siendo brindado a las unidades y compromiso de adecuación en caso de notificación en tal sentido de la empresa prestataria del servicio.

iv. Vía de acceso y vías de circulación interna:

Plano Conforme a Obra de las obras viales suscripto por el profesional que haya realizado la Dirección de Obra o por el Representante Técnico de la empresa constructora ó por un profesional competente que haya realizado la Medición e Informe Técnico de la obra vial.

i. Alumbrado de Espacios Circulatorios y Comunes:

Plano Conforme a Obra de las obras de alumbrado de espacios circulatorios y comunes suscripto por profesional competente.

i. Cesión de Espacios Verdes prevista por el art. 56 del Decreto Ley 8912/77: Para los conjuntos inmobiliarios del tipo Barrio Cerrado, será suficiente para acreditar tal requisito, la conformidad prestada por el Municipio respectivo, conforme al Modelo de Nota obrante como Anexo IV, firmado por el funcionario con competencia a tal efecto, ó el trámite equivalente que la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial disponga al mismo efecto; ó el acto administrativo del municipio que acredite su cumplimiento, ó la escritura traslativa de dominio.

xi) Fijación y forestación del suelo (cuando el suelo está constituido total o parcialmente por formaciones medanosas): Certificado de aprobación de la fijación y forestación de suelos otorgado por el Ministerio de Agroindustria o la repartición u organismo que lo reemplace en el futuro.

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente anexo, en el marco de las disposiciones que surgen del mismo, o las normas que puedan complementarlo, será instrumento suficiente para acreditar los requisitos de infraestructura regulados para los Conjuntos Inmobiliarios, establecidos por el Dec.27/98 y 9404/83 en el marco de la Ley 8912/77 y normas reglamentarias y/o complementarias, no siendo exigible ninguna otra documentación por otra entidad pública.

Presentada tal documentación, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial otorgará sin más trámite la Disposición que de constancia de la acreditación de Infraestructura y Consolidación de Conjunto Inmobiliario acompañado por los documentos pertinentes, el cual será suficiente constancia para presentar por ante el Departamento de Propiedad Horizontal de la Gerencia General de Geodesia y Catastro de la Agencia de Recaudación de Buenos Aires (ARBA) a los efectos de la continuidad y finalización del trámite aprobación del plano de subdivisión, registración de su legajo parcelario, apertura de partidas y comunicación a la Dirección del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

**Artículo 6°. ZONIFICACION.** Cuando un Conjunto Inmobiliario no cuente con alguno de los requisitos establecidos en el punto iii) del artículo 4° Inciso 1, por no contar con zonificación acorde, el Municipio respectivo podrá realizar la Zonificación, mediante las operatoria dispuesta por el Decreto 1072/18.

Sin perjuicio de ello, para obtener la Convalidación Técnica Final, el interesado elevará a consideración de Municipio el requerimiento de zonificación en el marco del presente, debiendo el mismo prestar conformidad mediante Nota Modelo establecida en el Anexo V ó trámite equivalente que disponga la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial al mismo efecto, debiendo iniciar luego el procedimiento establecido en el Decreto 1072/18. No se otorgará “Acreditación de Infraestructura y consolidación del Conjunto Inmobiliario” sin haber acreditado la finalización del trámite de convalidación.

**Artículo 7°.** Los Conjuntos Inmobiliarios que se encuentren con inicio de ejecución de obras, sin para ello haber obtenido la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad), tendrán 90 días hábiles a partir de la publicación de la presente, para solicitar su aprobación mediante las disposiciones establecidas en el Decreto 1072/18,

su aprobación mediante las disposiciones establecidas en el Decreto 1072/18, y Resolución MJDG 167/18 bajo apercibimiento de requerirse a los Municipios respectivos y/u otras Autoridades que pudieran resultar competentes, la inmediata paralización de las obras que pudieran encontrarse en ejecución, independientemente de autorizaciones parciales que pudieran haber obtenido.

En el caso de cumplir los requisitos establecidos para la Convalidación Técnica Final, podrán iniciar por única vez, el proceso electrónico integrado establecido por la norma mencionada, no exigiéndosele la Prefactibilidad, toda vez que se trata de un proyecto en ejecución, y no de un anteproyecto. Si en el marco de la tramitación surgiera la necesidad de realizar cambios en el proyecto, el proponente deberá realizarlos a su costa por haber iniciado a su riesgo la obra, en el marco de lo establecido por el artículo 9° del Decreto Provincial 27/98 y art. 6, último párrafo, del Dec. 9404/86.

**Artículo 8°:** Los Conjuntos Inmobiliarios que se empadronen en el marco del presente programa deberán subdividirse bajo el régimen de Propiedad Horizontal Especial (Conjunto Inmobiliario) de acuerdo a lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación –Ley 26.994- en su Libro IV Título VI.

## **ANEXO II**

### **REGIMEN PARA LA REGULARIZACION DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS CON OBRAS EJECUTADAS**

#### **RESOLUCION N° XX/19.**

#### **SOLICITUD DE CONVALIDACION TECNICA FINAL –FACTIBILIDAD** Ministerio de Gobierno.

Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Públicos.

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

*Lugar y fecha.*

De nuestra consideración:

Por la presente, en nuestro carácter de *desarrolladores, propietarios fiduciarios, titulares de dominio, administradores (\*)*, nos dirigimos a Ud. en el marco del Programa de Aprobación de Conjuntos Inmobiliarios Resolución N° XX/19, a fin de solicitar la correspondiente **Convalidación Técnica Final –**

**Factibilidad-**, para el emprendimiento denominado comercialmente \_\_\_\_\_, del tipo

*Barrio Cerrado / Club de Campo (\*)* desarrollado en el predio sito en el partido de \_\_\_\_\_ (número y nombre) con la siguiente nomenclatura catastral:

**Circunscripción Sección Chacra Quinta Fracción Manzana Parcela**

**Partida Inmobiliaria (ARBA)**

**N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra Partido Partida**

por contar con los requisitos establecidos en dicha resolución.

A tal efecto, se manifiesta en carácter de Declaración Jurada lo siguiente:

Que el emprendimiento fue desarrollado y finalizado con anterioridad a la fecha de la Resolución XX. (aprobatoria del programa de regularización)

Que se han ejecutado las obras de infraestructura indicadas en el Inciso II del artículo 2° de la Resolución N° XX/19 apartado a) / b) (\*) de acuerdo al detalle y documentación que al respecto se adjunta.

Que en el caso que las obras que se hubieren ejecutado no hayan contado con el permiso o aprobación previa correspondiente, el proponente se compromete a ejecutar las obras o tareas que la aprobación de las mismas ante los entes que correspondan requieran.

Que el proponente, o en el futuro el Consorcio de Propiedad Horizontal Especial (Conjunto Inmobiliario) que se inscriba, se compromete a forestar las medias calles perimetrales a ceder o la franja perimetral según corresponda.

Que, el proponente se compromete a ejecutar las obras o tareas que el Plan de Gestión Ambiental que se apruebe establezca, así como modificar –de ser necesario el proyecto urbanístico presentado. (en caso de no contar con Declaratoria de Impacto Ambiental, ni –en su defecto- con Estudio de Impacto Ambiental con dictamen favorable de la autoridad ambiental municipal o provincial, ni –en su defecto- Auditoría Ambiental y Plan de Gestión Ambiental aprobado por la autoridad ambiental municipal o provincial).

Solicitamos asimismo, la correspondiente anotación en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas.

Suscribo la presente en carácter de Declaración Jurada, consignando así mismo que cuento con facultades suficientes para dicha suscripción, la que realizo en tres ejemplares: uno para el expediente, otro para el suscripto y el tercero para ser presentado ante quien pueda corresponder.

Razón social: Firma: Aclaración: Carácter: (\*) Indicar según corresponda.

### **ANEXO III**

#### **PROGRAMA DE REGULARIZACION DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS.**

#### **RESOLUCION N° XX/2019.**

#### **CERTIFICADO DE NO OBJECION MUNICIPAL.**

Lugar y Fecha.

At.

Ministerio de Gobierno.

Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Públicos.

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

Expediente N°: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ /2019.

La Municipalidad de \_\_\_\_\_, informa desde el ámbito de su competencia, en el marco de la Resolución N° XX/19, la NO OBJECION a la regularización del emprendimiento denominado \_\_\_\_\_, del tipo *Barrio Cerrado / Club de Campo* (\*) desarrollado en el predio sito en el partido de \_\_\_\_\_ (número y nombre) con la siguiente nomenclatura catastral:

#### **Circunscripción Sección Chacra Quinta Fracción Manzana Parcela**

**N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra**

cuyo Plano Urbanístico se adjunta e integra el presente Certificado.

En tal sentido, se manifiesta, que -cumplidos que sean los restantes requisitos establecidos por la

Resolución XX/19- se le otorgue la correspondiente Factibilidad y la consecuente anotación en el Registro

Provincial de Urbanizaciones Cerradas.

Firma: Sello: Municipalidad de XXXXXXXXX

### **ANEXO IV**

#### **PROGRAMA DE REGULARIZACION DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS.**

#### **RESOLUCION N° XX/2019.**

#### **CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE CESION DE TIERRAS PARA ESPACIOS VERDES Y LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ART. 56° DECRETO LEY 8912/77.**

Lugar y Fecha.

At.



Ministerio de Gobierno.

Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Públicos.

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

Expediente N°: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ /2019.

La Municipalidad de \_\_\_\_\_, CERTIFICA desde el ámbito de su competencia, en el marco de la Resolución N° XX/19, y de lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77, del artículo 6° del Decreto Provincial 27/98 y de los artículos 1°, 2° y 3° del Decreto Ley 9533/80, que el emprendimiento denominado \_\_\_\_\_, del tipo Barrio Cerrado desarrollado en el predio sito en el partido de \_\_\_\_\_ (número y nombre) con la siguiente nomenclatura catastral: **Circunscripción Sección Chacra Quinta Fracción Manzana Parcela N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra**

ha cumplido con el requisito establecido en el artículo 6° del decreto 27/98.

El presente certificado acredita el cumplimiento mencionado, a los efectos de la presentación ante la Gerencia General de Geodesia y Catastro del plano de subdivisión por Propiedad Horizontal Especial (Conjunto Inmobiliario) resultando el presente constancia suficiente para la aprobación de dicho plano en el aspecto citado.

Firma: Sello: Municipalidad de XXXXXXXXX

#### **ANEXO V**

#### **PROGRAMA DE REGULARIZACION DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS. RESOLUCION N° XX/2019.**

#### **CERTIFICADO DE NO OBJECION MUNICIPAL PARA EMPRENDIMIENTO QUE REQUIERE CAMBIO DE USO DE SUELO.**

Lugar y Fecha.

At.

Ministerio de Gobierno.

Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Públicos.

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

La Municipalidad de \_\_\_\_\_, certifica desde el ámbito de su competencia, en el marco de la Resolución N° XX/19, la NO OBJECION en el marco del Programa de Regularización de Conjuntos Inmobiliarios a la regularización del emprendimiento denominado \_\_\_\_\_, del tipo

*Barrio Cerrado / Club de Campo (\*)* desarrollado en el predio sito en el partido de \_\_\_\_\_ (número y nombre) con la siguiente nomenclatura catastral:

**Circunscripción Sección Chacra Quinta Fracción Manzana Parcela**

**N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra** cuyo Plano Urbanístico se adjunta e integra el presente Certificado.

En tal sentido, se manifiesta, que -cumplidos que sean los restantes requisitos establecidos por la Resolución N° XX/19- se le otorgue el correspondiente Certificado de Factibilidad y Registración Preliminar.

Sin perjuicio de la no objeción mencionada ut-supra, por la presente se informa que a los efectos del otorgamiento del Acreditación de Infraestructura y Consolidación de Conjunto Inmobiliario, se deberá haber cumplimentado el Cambio de Uso de Suelo, en el marco de lo dispuesto por el Decreto 1072/18 y Resolución MJGM 167/18.

Firma: Sello: Municipalidad de XXXXXXXXX

Agustín Sanchez Sorondo

Director Provincial

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial

Ministerio de Gobierno

7/5/2019

**RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP** *ver addenda al final Pág 27*

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS, ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511 Date: 2019.05.06 14:01:24 -03'00'

Agustín Sánchez Sorondo, Director Provincial

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, Ministerio de Gobierno

Número: Referencia: Régimen para la regularización de conjuntos inmobiliarios consolidados VISTO el Expediente N° EX-2019-10317929-GDEBA-DTAMGGP, por el cual se propicia la creación del “Régimen para la Regularización de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados en el marco de los Decretos N° 27/98 y N° 9404/86”, el Código Civil y Comercial sancionado por Ley Nacional N 26.994, las Leyes provinciales N° 11.723, 12.257 y 14.989, el Decreto Ley N° 8912/77 y los Decretos N° 9404/86, N° 27/98, N° 1072/18 y N° 1668/18; y CONSIDERANDO:

Que el ordenamiento del territorio constituye uno de los instrumentos de política y gestión ambiental enunciados en el artículo 8° de la Ley General del Ambiente N° 25.675, de la cual surgen los presupuestos mínimos generales a complementar por las Provincias en la materia, conforme lo manda la Constitución Nacional en su artíc 41;

Que en ese marco, la Ley N° 11.723 refiere asimismo al Planeamiento y Ordenamiento Ambiental como instrumento de política ambiental, disponiendo en su artículo 7° que en la localización de actividades productivas de bienes y/o servicios, en el aprovechamiento de los recursos naturales y en la localización y regulación de los asentamientos humanos deberá tenerse en cuenta: a) La naturaleza y características de cada bioma; b) La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos, la distribución de la población y sus características geo-económicas en general; c) Las alteraciones existentes en los biomas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

Que mediante Ley N° 12.257 se aprobó el Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires, que establece el régimen de protección, conservación y manejo del recurso hídrico de la Provincia, del cual es Autoridad de Aplicación la Autoridad del Agua; Que asimismo el ordenamiento del territorio de la Provincia, se rige por el Decreto Ley N° 8.912/77, el cual regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, con el objetivo de preservar y mejorar la calidad del ambiente través de una adecuada gestión del territorio;

Que toda vez que las leyes mencionadas en el exordio atribuyen competencias específicas en la materia a distintos órganos provinciales, se ha realizado un trabajo conjunto y coordinado entre la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT), el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) y la Autoridad el Agua (ADA), a través del cual se han establecido procesos formalizados en la aplicación de la totalidad de las normas que hacen al ordenamiento territorial de la provincia, con el objeto de asegurar las gestiones y los trámites bajo el estricto cumplimiento de las normas que lo rigen, con el máximo de criterio de eficiencia y transparencia, vinculando para ello los trámites, registro, y gestiones ante los diversos órganos técnicos y Municipios a través de una plataforma tecnológica;

Que dicho trabajo se ha llevado a cabo con el objetivo de brindar un servicio transparente y de fácil acceso que asegure igualdad de trato en la gestión de los intereses particulares, certidumbre en los plazos para la toma de decisiones administrativas, y pre-

visibilidad en cuanto al tenor de estas, además de la definición de parámetros técnicos respecto de las condiciones tanto para la aprobación como para el rechazo de proyectos; Que como consecuencia de dicha labor, se dictó el Decreto N° 1072/18, y la posterior Resolución complementaria 167/18, donde se establecieron procedimientos totalmente integrados entre el Estado Provincial, a través de sus organismos técnicos y los Municipios, para la convalidación de cambios de uso del suelo establecidos en el Decreto Ley N° 8912/77 y la aprobación de conjuntos inmobiliarios regulados por los Decretos N° 27/98 y N°9404/86, a aplicar para todos los nuevos procesos a iniciarse de acuerdo a lo allí dispuesto, posibilitando una debida planificación del territorio;

Que la nueva modalidad de tramitación y aprobación de dichos conjuntos inmobiliarios no resuelve, sin embargo, la situación irregular en que se encuentran diversos desarrollos urbanísticos consolidados, con infraestructura de servicios y condiciones de habitabilidad, pero que por diversas razones no han finalizado los trámites de aprobación y que, de todos modos, fueron consentidos por los Municipios en donde se encuentran, generando éstos, incluso, distintos actos de la administración en pos de su aprobación y permiso (devengamiento y recaudación de tasas por servicios generales, derechos de construcción y registración o aprobación de obras particulares, prefactibilidades, factibilidades, aptitudes de localización, etc);

Que por otra parte, la normativa actual que rige a los conjuntos inmobiliarios está diseñada para Conjuntos Inmobiliarios en etapa de proyecto, es decir, no refiere a obras ni conjuntos inmobiliarios ya ejecutados, quedando un vacío legal sobre el tratamiento que debe darse a esas situaciones existentes;

Que asimismo por RESFC-2019-523-GDEBA-ADA de los organismos mencionados, se aprobó el “Programa de Asistencia Técnica para el Ordenamiento Territorial de los Municipios de la Provincia de Buenos Aires” a fin de posibilitar que las comunas desarrollen los instrumentos para una debida planificación de sus territorios, propiciando la generación de Planes de Ordenamiento Urbano que garanticen un crecimiento ordenado en el futuro;

Que por la misma Resolución Conjunta se conformó una mesa técnica con la finalidad de proyectar subprogramas específicos para el abordaje interdisciplinario de las realidades territoriales existentes y consolidadas, relacionadas con el crecimiento urbano, el desarrollo productivo e industrial, a fin de propiciar en los casos en los que corresponda, su adecuación y/o la disposición de medidas tendientes a la corrección, mitigación y/o compensación de los distintos impactos para un mejor ordenamiento territorial;

Que en virtud del trabajo desarrollado por los distintos organismos y posteriormente sistematizado a través de la mesa técnica, se detectaron en la Provincia, según el informe elevado por esta en el orden N° 4 (NO- 2019-10258553-GDEBA-DPGHADA), más de doscientos conjuntos inmobiliarios -enmarcados en los Decretos Nros. 27/98 o 9404/86- ejecutados, que no habrían completado las gestiones necesarias para lograr la escrituración de los aproximadamente cien mil lotes que representan en su totalidad y que, en general, hoy están bajo distintas figuras en posesión de buena fe de vecinos que no cuentan con el justo título;

Que en consecuencia resulta de vital importancia regularizar a los desarrollos urbanísticos con principio de ejecución y en especial a aquellos consolidados, con infraestructura y servicios implementados, pero que aún no cuentan con encuadre legal, observando la plena compatibilidad con los objetivos y principios del Decreto Ley N° 8912/77; Que el interés público comprometido en la necesidad de no frustrar el derecho a la vivienda de los vecinos que hoy no cuentan el título de propiedad de los inmuebles, amerita la creación de un régimen procedimental que permita resolver esta

situación particularizada en el marco de lo dispuesto por el art. 102 del Decreto -Ley N° 8912/77, y en virtud de facultades delegadas en el art 6° del Decreto N° DECTO-2018-1668-GDEBA-GPBA, sin desmedro del desarrollo sostenible;

Que en tal sentido, previo a constituir derechos plenos de propiedad al posibilitar la escrituración, se debe verificar que se encuentren cumplidas las condiciones técnicas suficientes de habitabilidad y no daño a terceros, realizando en su caso el/los responsables todas las adecuaciones y/o compensaciones que correspondieren, sin perjuicio de las sanciones que además pudieran caberles;

Que por ello y en virtud del trabajo integrado de los distintos organismos en la mesa técnica, se implementará un régimen que contempla las situaciones existentes, estableciendo con carácter general los requisitos y procedimientos que permitirán el cumplimiento de las condiciones técnicas y las adecuaciones suficientes para garantizar la compatibilidad con los principios y objetivos del Decreto-Ley N° 8912/77 según lo mencionado precedentemente; Que tal medida posibilitará en el futuro inmediato, una debida planificación territorial de los Municipios y con ello también la adecuada tributación y registro de los inmuebles;

Que cuando las normas citadas en el visto previeran expresamente la intervención de los Municipios, la misma se efectuará a través de las notas modelo que forman parte de la presente, de forma tal de agilizar la intervención de aquellos como responsables primarios del ordenamiento territorial;

Que el presente proyecto de carácter general para el abordaje de las situaciones particularizadas que se mencionaron, ha sido desarrollado y propuesto en el marco del estudio sobre las mismas realizado por la Mesa Técnica aprobada por la Resolución N° RESFC-2019-523-GDEBA-ADA, según el informe mencionado supra;

Que han tomado la intervención de su competencia Asesoría General de Gobierno y Fiscalía de Estado;

Que la presente medida se dicta en un uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 14.989, el Decreto Ley N° 8912/77 y el DECTO-2018-1668-GDEBA-GPBA; Por ello, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL DECRETO N° DECTO-2018-1668-GDEBA-GPBA EL MINISTRO DE GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. Establecer el Régimen para la regularización de conjuntos inmobiliarios consolidados en el marco de los Decretos N° 27/98 y N° 9404/86, con los alcances establecidos en los Anexos I a V (IF- 2019- 11264782-GDEBA-DPOUYTMGGP), de la presente Resolución, que forma parte integrante de la misma.

ARTÍCULO 2°. Determinar el plazo de 90 días hábiles para que los responsables den inicio al procedimiento establecido en el artículo 1, a partir de la publicación de la presente resolución.

ARTÍCULO 3°. Los organismos técnicos involucrados en el presente emitirán los actos administrativos que permitan dar cumplimiento a la presente en el marco de su competencia específica.

ARTÍCULO 4°. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar

Joaquín de la Torre  
Ministro de Gobierno

## ANEXO I

Artículo 1°. ALCANCE. El presente procedimiento tiene por finalidad posibilitar la subdivisión y correspondiente escrituración de las parcelas, lotes de terreno, unidades funcionales o privativas, de conjuntos inmobiliarios consolidados, ejecutados bajo la figura establecida en el marco del Decreto 27/98 y concordantes, ó bajo la figura de establecida en el marco del Decreto 9404/86 y concordantes.

Artículo 2°: PROYECTOS COMPRENDIDOS. Se considerarán consolidados y susceptibles de ser incluidos en el presente régimen, aquellos conjuntos inmobiliarios desarrollados que acrediten el cumplimiento de la totalidad de los siguientes requisitos: I. Hubieren finalizado su ejecución con anterioridad a la presente en el marco del Decreto Ley 8912/77, los Decretos Provinciales 9404/86 y 27/98 y sus normas complementarias. II. Acrediten la ejecución de la infraestructura establecida por el artículo 62 del Decreto Ley 8912/77, a saber: a. En áreas urbanas: pavimentos, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, agua, cloacas y alumbrado de espacios circulatorios. b. En áreas rurales o complementarias: pavimento o tratamiento de mejorado, consolidación ó estabilización de calle de acceso, calles principales y secundarias, desagües pluviales, energía eléctrica, agua, cloacas –en caso de sectores con densidades netas mayores a 150 habitantes por hectárea- y alumbrado de espacios circulatorios. III. Hubieren entregado, la posesión de parcelas, lotes o unidades a los beneficiarios, propietarios y/o poseedores a título de dueño, cualquiera sea el estado constructivo actual –baldío o edificado- de las mismas.

Artículo 3°. EMPADRONAMIENTO Los desarrolladores o proponentes responsables deberán empadronarse e iniciar el presente procedimiento dentro del plazo establecido por el art. 2 de la Resolución aprobatoria del presente, ingresando el formulario conforme Anexo II completado con carácter de Declaración Jurada. La falsedad en los datos e información consignada en el mismo, así como en toda la documentación que acompañe, hará responsable civil y/o penalmente al firmante y generará las sanciones previstas por la Ley 8912/77 y/u otras concordantes. Finalizado el plazo indicado, en el caso de que la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial identifique Conjuntos Inmobiliarios que no hayan adherido al presente, notificará a los Municipios en donde se encuentren implantados a fin de que establezcan las sanciones y/u otras medidas que la Ley pone en su cargo. Asimismo, procederá a notificar a aquellos Organismos Provinciales con competencias de control, a fin de que tomen las medidas que estimen corresponder. Para dar inicio al procedimiento el proponente deberá gestionar los procesos “Alta de Usuario” y Alta de Inmueble” conforme lo establecido por la Resolución MJGM 167/18. Una vez completados dichos procesos, el trámite deberá ser presentado y gestionado por ante la DPOUT, mediante el trámite de Convalidación Técnica Final en el cual se indicará además del Inmueble seleccionado, “Nombre del emprendimiento”; “Tipo de emprendimiento”, según corresponda. En dicho trámite electrónico se presentará la documentación correspondiente a los requisitos en los términos del artículo subsiguiente. La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial procederá a analizar la documentación ingresada y una vez verificada la misma procederá a dar el alta al expediente electrónico correspondiente, el cual finalizará –en una primera etapa- con el otorgamiento del “Convalidación Técnica Final” con todos los efectos establecidos por los Decretos 27/98 y 9404/86 según corresponda y la consecuente anotación en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas establecida por el art. 7° del Decreto 1727/02 y artículo 2° del Decreto N° 1069/13 que deroga parcialmente a aquel, del Conjunto Inmobiliario empadronado bajo el carácter

de “Empadronamiento de Conjunto Inmobiliario Consolidado. Convalidación Técnica Final”, a los efectos de un correcto seguimiento.

**Artículo 4: Convalidación Técnica Final –Factibilidad**

**Inciso 4.1:** Para la obtención de la “Convalidación Técnica Final” será condición necesaria el ingreso al trámite y la acreditación de la Declaración Jurada conforme Anexo II de la presente, en conjunto con la presentación de la siguiente documentación:

I . Memoria descriptiva final del emprendimiento en la que conste: a. Principales actividades a desarrollar en el emprendimiento, con indicación de las dominantes. b. Tipo de emprendimiento (Club de Campo ó Barrio Cerrado). c. Cantidad de unidades con destino vivienda unifamiliar y cantidad de unidades con destino vivienda multifamiliar ó colectiva. d. Densidad bruta y densidad neta residencial expresada en unidades de viviendas por hectárea para Clubes de Campo o en habitantes por hectárea para Barrios Cerrados. e. Forma en que se efectúa el suministro y la distribución de energía eléctrica a las unidades. f. Forma en que se efectúa el suministro y/o la distribución de agua potable a las unidades. g. Forma en que se efectúa la evacuación de líquidos cloacales, indicando su tratamiento. h. Forma en que se evacúan los excedentes pluviales. i. Tratamiento de calles internas, principales y secundarias, y de la vía de conexión con la red externa. j. Sistema a adoptado para la recolección de residuos. k. Indicación del compromiso de forestación de las medias calles perimetrales a ceder. l. Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento.

II. Plano urbanístico del emprendimiento según mensura, firmado por profesional con incumbencia, en el que conste: a. Localización de las áreas residenciales con indicación de las dimensiones y superficie de las unidades resultantes, localización de las áreas de esparcimiento y uso común, y de las áreas destinadas a vías circulatorias, con la indicación de anchos de calles. b. Balance de superficies con indicación de los porcentajes (cuando corresponda) resultantes de cada tipo de área (residencial, circulatoria y de esparcimiento y uso común). Para los clubes de campo, se verificará el cumplimiento de lo establecido por el art. 66 inciso a del Decreto Ley 8912/77). c. Densidad Bruta Residencial y Densidad Neta Residencial indicada en habitantes por hectárea para los emprendimientos del tipo Barrio Cerrado y en viviendas por hectárea para los emprendimientos del tipo Club de Campo. d. Cantidad de unidades con destino vivienda unifamiliar y cantidad de unidades con destino vivienda multifamiliar. e. Ubicación y tipo de equipamiento del área de esparcimiento y uso común. f. Datos del propietario, del desarrollador y del profesional interviniente. g. Indicadores urbanísticos de la zona (F.O.S., F.O.T. Superficie Mínima y Densidad Neta) vigentes según Ordenanza. h. Para los emprendimientos del tipo Barrio Cerrado, superficies de la cesión de tierra para Espacio Verde y Libre Público y para Reserva para Equipamiento Comunitario, según artículo 56 del Decreto Ley 8912/77, y localización en el caso que se realice en el lugar del emprendimiento ó indicación que la misma se realiza fuera del predio. i. Indicación de actos administrativos municipales o provinciales con que cuente el emprendimiento. j. Indicación de las restricciones al dominio ó de otro tipo que afectan al inmueble y/o a las unidades que se generan bajo responsabilidad del profesional actuante. Cuando estas versaren sobre Cursos de Agua de la Provincia de Buenos Aires, las mismas deberán contener la restricción establecida en el Proyecto de Saneamiento y/o Desagües Pluviales que fuera aprobado por acto administrativo pertinente, o bien, en caso de no haber tenido aún dicha aprobación, deberá el Agrimensor respetar las que surgen de ley. Todo esto según lo disponga la Autoridad del Agua en la reglamentación

que a tal fin establezca. Asimismo deberá contemplarse las restantes restricciones que pudieran caberle por ley (gaseoductos, rutas provinciales, electroductos, etc).

III. Certificado de Aptitud de Localización y/o Prefactibilidad de Uso y/o Viabilidad Urbanística y/o documentación equivalente otorgada por el Municipio que acredite la aprobación o no objeción del Municipio respecto de la localización del emprendimiento. Este requisito no será necesario, en caso que el conjunto inmobiliario cuente con Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) ó Final (Factibilidad). De no contar con ninguno de éstos o aquellos documentos o constancias, la no objeción municipal se acreditará mediante el Formulario de No Objeción Municipal según Anexo III ó el trámite equivalente que disponga la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial al mismo efecto.

IV. Constancia de cumplimiento de contratación de tareas profesionales del profesional interviniente, mediante visado del correspondiente colegio profesional o documentación equivalente que acredite dicho cumplimiento.

V. Plano de Mensura del predio a afectar al proyecto: a. Proyecto de Plano de Mensura del predio afectado al Emprendimiento firmado por profesional competente en el que consten medias calles a ceder, cuando corresponda, y bajo responsabilidad del profesional actuante, ó bien, b. Plano de Origen de las parcelas afectadas al emprendimiento, aprobado por la Dirección de Geodesia ó por el Departamento de Mensura de Tierras de ARBA;

VI. Reglamento Urbanístico o de Edificación del emprendimiento. Inciso 4.2: Aquellos Conjuntos Inmobiliarios que hayan obtenido el acto administrativo de Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) por parte del Municipio donde se encuentren implantados, sólo deberán acreditar el mismo, certificado por autoridad competente, junto a la documentación que este aprobó (plano urbanístico, memoria, etc.), considerándose suficiente el mismo, a los efectos de la presente. Una vez acreditado ello, se considerará a los mismos efectos, que el desarrollo ha contado con el aval municipal y por lo tanto no le será requerido el mismo, no siendo necesaria la presentación del requisito indicado en el punto iii) del inciso 4.1 anterior.

Aquellos Conjuntos Inmobiliarios que hayan obtenido Convalidación Técnica Final (Factibilidad) otorgada por autoridad municipal (en el marco de la descentralización administrativa) ó provincial, y aún no cuenten con la certificación de infraestructura, podrán empadronarse bajo el presente régimen. Para ello, deberán acreditar dicho acto administrativo certificado por autoridad competente, junto a la documentación que el mismo aprueba (plano, memoria, etc.), considerándose el mismo en todos los casos válidos a los efectos del presente. A fin de acreditar las Obras de Infraestructura deberán cumplir los requisitos establecidos en los puntos iii) a viii) del artículo 5°;

Aquellos Conjuntos Inmobiliarios que hayan obtenido Convalidación Técnica Final (Factibilidad) y cuenten con la correspondiente certificación de ejecución de las obras de infraestructura, pero aún no han sido registrados en el Registro Provincial (RPUC), deberán acreditar el Acto Administrativo certificado por autoridad competente, y la documentación que el mismo apruebe.

Con ello se anotará el Conjunto Inmobiliario en el Registro Provincial mencionado.

Inciso 4.3: Acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 4, Inciso 4.1) y –en caso de corresponder– los establecidos en el Inciso 2.1); la DPOUT

elevará al Ministro un Proyecto de Resolución para que emita, en caso de conformidad, la "Convalidación Técnica Final (Factibilidad)".

Luego la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial procederá a registrarlo en el Registro Provincial establecido por Dec. 1727/02. Dicha Convalidación irá acompañada por el Plano Urbanístico y la Memoria Técnica Final correspondiente a fin de que el presentante pueda acreditarla ante la Autoridad Catastral para iniciar su trámite de Subdivisión o finalizarlo, en este último caso siempre cumpla lo establecido por el artículo 5. Todo usuario que ingrese en la presente regularización deberá acreditar las obras de infraestructura conforme lo dispuesto por la presente.

**Artículo 5. ACREDITACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y CONSOLIDACION DE CONJUNTO INMOBILIARIO.** Para obtener la constancia, se deberá acreditar: I. Plano de obras de equipamiento del área común de esparcimiento. II. Declaratoria de Impacto Ambiental otorgada por autoridad ambiental municipal o provincial; ó, en su defecto Auditoría Ambiental y Plan de Gestión Ambiental con no objeción municipal, conforme lo establezca la Autoridad de Aplicación a los efectos del presente programa. III. Aptitud Hidráulica del emprendimiento: a. Constancia de Aptitud Hidráulica en los términos de lo especificado por la normativa vigente o normativa específica que disponga la Autoridad del Agua a tal efecto. IV. Suministro de agua potable: a. Para emprendimientos con suministro por perforaciones individuales: Permiso de la Autoridad del Agua conforme normativa vigente o específica que ésta establezca a los efectos del presente Programa. b. Para emprendimientos con suministro por empresa prestataria del servicio o perforaciones centralizadas y distribución por red interna: Certificado o Constancia de suministro por empresa prestataria del servicio en la zona ó Permiso de explotación de la Autoridad del Agua conforme normativa vigente o normativa específica que ésta establezca a los efectos del presente Programa.

V. Tratamiento y disposición de efluentes cloacales: a. Para emprendimientos con tratamiento y disposición individual, Permiso de la Autoridad del Agua conforme normativa vigente o normativa específica que esta establezca a los efectos del presente Programa. b. Para emprendimientos con red colectora interna y disposición centralizada: Constancia de servicio de cloaca por parte de la empresa prestataria del servicio o Permiso de Vuelco, conforme normativa vigente o normativa específica que la Autoridad del Agua establezca a los efectos del presente Programa.

VI. Suministro de energía eléctrica: a. Certificado ó constancia de la empresa prestataria del servicio por el suministro a las unidades del emprendimiento; ó, en su defecto: b. Plano "confome a obra" aprobado por la empresa prestataria del servicio y Declaración Jurada del Desarrollador que asegure el que servicio está siendo brindado a las unidades y compromiso de adecuación en caso de notificación en tal sentido de la empresa prestataria del servicio. c. Plano de proyecto de la obra de la red eléctrica aprobado por la empresa prestataria del servicio y Declaración Jurada del Desarrollador que asegure el que servicio está siendo brindado a las unidades y compromiso de adecuación en caso de notificación en tal sentido de la empresa prestataria del servicio.

VII. Vía de acceso y vías de circulación interna: Plano Conforme a Obra de las obras viales suscripto por el profesional que haya realizado la Dirección de Obra o por el Representante Técnico de la empresa constructora ó por un profesional competente que haya realizado la Medición e Informe Técnico de la obra vial.



VIII. Alumbrado de Espacios Circulatorios y Comunes: Plano Conforme a Obra de las obras de alumbrado de espacios circulatorios y comunes suscripto por profesional competente.

IX. Cesión de Espacios Verdes prevista por el art. 56 del Decreto Ley 8912/77: Para los conjuntos inmobiliarios del tipo Barrio Cerrado, será suficiente para acreditar tal requisito, la conformidad prestada por el Municipio respectivo, conforme al Modelo de Nota obrante como Anexo IV, firmado por el funcionario con competencia a tal efecto, ó el trámite equivalente que la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial disponga al mismo efecto; ó el acto administrativo del municipio que acredite su cumplimiento, ó la escritura traslativa de dominio.

X. Fijación y forestación del suelo (cuando el suelo está constituido total o parcialmente por formaciones medanosas): Certificado de aprobación de la fijación y forestación de suelos otorgado por el Ministerio de Agroindustria o la repartición u organismo que lo reemplace en el futuro. El cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente anexo, en el marco de las disposiciones que surgen del mismo, o las normas que puedan complementarlo, será instrumento suficiente para acreditar los requisitos de infraestructura regulados para los Conjuntos Inmobiliarios, establecidos por los Decretos N° 27/98 y N° 9404/86 en el marco de la Ley 8912/77 y normas reglamentarias y/o complementarias, no siendo exigible ninguna otra documentación por otra entidad pública. Presentada tal documentación, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial otorgará sin más trámite la Disposición que dé constancia de la acreditación de Infraestructura y Consolidación de Conjunto Inmobiliario acompañado por los documentos pertinentes, el cual será suficiente instrumento para presentar por ante el Departamento de Propiedad Horizontal de la Gerencia General de Geodesia y Catastro de la Agencia de Recaudación de Buenos Aires (ARBA) a los efectos de la continuidad y finalización del trámite aprobación del plano de subdivisión, registración de su legajo parcelario, apertura de partidas y comunicación a la Dirección del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 6°. ZONIFICACION. Cuando un Conjunto Inmobiliario no cuente con alguno de los requisitos establecidos en el punto iii) del artículo 4° Inciso 1, por no contar con zonificación acorde, el Municipio respectivo podrá realizar la Zonificación, mediante las operatoria dispuesta por el Decreto 1072/18. Sin perjuicio de ello, para obtener la Convalidación Técnica Final, el interesado elevará a consideración de Municipio el requerimiento de zonificación en el marco del presente, debiendo el mismo prestar conformidad mediante Nota Modelo establecida en el Anexo V ó trámite equivalente que disponga la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial al mismo efecto, debiendo iniciar luego el procedimiento establecido en el Decreto 1072/18. No se otorgará “Acreditación de Infraestructura y consolidación del Conjunto Inmobiliario” sin haber acreditado la finalización del trámite de convalidación.

Artículo 7°. Los Conjuntos Inmobiliarios que se encuentren con inicio de ejecución de obras, sin para ello haber obtenido la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad), tendrán 90 días hábiles a partir de la publicación de la presente, para solicitar su aprobación mediante las disposiciones establecidas en el Decreto 1072/18, y Resolución MJDG 167/18 bajo apercibimiento de requerirse a los Municipios respectivos y/u otras Autoridades que pudieran resultar competentes, la inmediata paralización de las obras que pudieran encontrarse en ejecución, independientemente de autorizaciones parciales que pudieran haber obtenido. En el caso de cumplir los requisitos estableci-

dos para la Convalidación Técnica Final, podrán iniciar por única vez, el proceso electrónico integrado establecido por la norma mencionada, no exigiéndosele la Prefactibilidad, toda vez que se trata de un proyecto en ejecución, y no de un anteproyecto. Si en el marco de la tramitación surgiera la necesidad de realizar cambios en el proyecto, el proponente deberá realizarlos a su costa por haber iniciado a su riesgo la obra, en el marco de lo establecido por el artículo 9° del Decreto Provincial 27/98 y art. 6, último párrafo, del Dec. 9404/86.

Artículo 8°: Los Conjuntos Inmobiliarios que se empadronen en el marco del presente programa deberán subdividirse bajo el régimen de Propiedad Horizontal Especial (Conjunto Inmobiliario) de acuerdo a lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación –Ley 26.994- en su Libro IV Título VI.

**ANEXO II REGIMEN PARA LA REGULARIZACION DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS CON OBRAS EJECUTADAS RESOLUCION N° XX/19. SOLICITUD DE CONVALIDACION TECNICA FINAL –FACTIBILIDAD** Ministerio de Gobierno. Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Públicos. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Lugar y fecha. De nuestra consideración:

Por la presente, en nuestro carácter de desarrolladores, propietarios fiduciarios, titulares de dominio, administradores (\*), nos dirigimos a Ud. en el marco del Programa de Aprobación de Conjuntos Inmobiliarios Resolución N° XX/19, a fin de solicitar la correspondiente Convalidación Técnica Final – Factibilidad-, para el emprendimiento denominado comercialmente , del tipo Barrio Cerrado / Club de Campo (\*) desarrollado en el predio sito en el partido de (número y nombre) con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción Sección Chacra Quinta Fracción Manzana Parcela Partida Inmobiliaria (ARBA) N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra Partido Partida por contar con los requisitos establecidos en dicha resolución. A tal efecto, se manifiesta en carácter de Declaración Jurada lo siguiente:

Que el emprendimiento fue desarrollado y finalizado con anterioridad a la fecha de la Resolución. XX. (aprobatoria del programa de regularización)

Que se han ejecutado las obras de infraestructura indicadas en el Inciso II del artículo 2° de la Resolución N° XX/19 apartado a) / b)

Que en el caso que las obras que se hubieren ejecutado no hayan contado con el permiso o aprobación previa correspondiente, el proponente se compromete a ejecutar las obras o tareas que la aprobación de las mismas ante los entes que correspondan requieran.

Que el proponente, o en el futuro el Consorcio de Propiedad Horizontal Especial (Conjunto Inmobiliario) que se inscriba, se compromete a forestar las medias calles perimetrales a ceder o la franja perimetral según corresponda.

Que, el proponente se compromete a ejecutar las obras o tareas que el Plan de Gestión Ambiental que se apruebe establezca, así como modificar –de ser necesario el desarrollo urbanístico presentado. (en caso de no contar con Declaratoria de Impacto Ambiental, ni –en su defecto- con Estudio de Impacto Ambiental con dictamen favorable de la autoridad ambiental municipal o provincial, ni –en su defecto- Auditoría Ambiental y Plan de Gestión Ambiental aprobado por la autoridad ambiental municipal o provincial). •

**Que no pesa sobre el emprendimiento medida judicial o administrativa alguna que impida la regularización del mismo. • ¿¿¿¿¿¿¿¿ !!!!!!!!!**

*Pesan 23 años de nuestras denuncias en 18 millones de caracteres. Solo en 47 demandas en SJPBA: 14 millones. <http://www.hidroensc.com.ar>*

y los 24 tomos de los expedientes del Valle de Santiago (cuencas Pinazo-Burgueño). Ver por [http://www.delriolujan.com.ar/EVS\\_index.html](http://www.delriolujan.com.ar/EVS_index.html)  
 Con adicionales 30 millones de caracteres y más de 15.000 imágenes de estos crímenes subidos a la web y visibles por las páginas  
<http://www.hidroensc.com.ar> <http://www.delriolujan.com.ar>  
<http://www.alestuariodelplata.com.ar>  
<http://www.lineaderibera.com.ar>  
<http://www.paisajeprotegido.com.ar>  
 Ver más de 100 videos por “youtube. Amorrortu”

*sigue el texto de la Res 400/19...*

Que han sido entregadas en posesión de parcelas, lotes o unidades a los beneficiarios, propietarios y/o poseedores a título de dueño. Solicitamos asimismo, la correspondiente anotación en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas.

Suscribo la presente en carácter de Declaración Jurada, consignando así mismo que cuento con facultades suficientes para dicha suscripción. Razón social: Firma: Aclaración: Carácter: (\*) Indicar según corresponda.

### ANEXO III

PROGRAMA DE REGULARIZACION DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS. RESOLUCION N° XX/2019. CERTIFICADO DE NO OBJECION MUNICIPAL. Lugar y Fecha. At. Ministerio de Gobierno. Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Públicos. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Expediente N°: - /2019. La Municipalidad de , informa desde el ámbito de su competencia, en el marco de la Resolución N° XX/19, la NO OBJECION a la regularización del emprendimiento denominado , del tipo Barrio Cerrado / Club de Campo (\*) desarrollado en el predio sito en el partido de (número y nombre) con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción Sección Chacra Quinta Fracción Manzana Parcela N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra cuyo Plano Urbanístico se adjunta e integra el presente Certificado. En tal sentido, se manifiesta, que -cumplidos que sean los restantes requisitos establecidos por la Resolución XX/19- se le otorgue la correspondiente Factibilidad y la consecuente anotación en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas. Firma: Sello: Municipalidad de XXXXXXXX

ANEXO IV PROGRAMA DE REGULARIZACION DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS. RESOLUCION N° XX/2019. CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE CESION DE TIERRAS PARA ESPACIOS VERDES Y LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ART. 56° DECRETO LEY 8912/77. Lugar y Fecha. At. Ministerio de Gobierno. Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Públicos. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Expediente N°: - /2019. La Municipalidad de , CERTIFICA desde el ámbito de su competencia, en el marco de la Resolución N° XX/19, y de lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77, del artículo 6° del Decreto Provincial 27/98 y de los artículos 1°, 2° y 3° del Decreto Ley 9533/80, que el emprendimiento denominado , del tipo Barrio Cerrado desarrollado en el predio sito en el partido de (número y nombre) con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción Sección Chacra Quinta Fracción Manzana Parcela N°

Letra N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra ha cumplido con el requisito establecido en el artículo 6° del decreto 27/98.

El presente certificado acredita el cumplimiento mencionado, a los efectos de la presentación en el trámite de “Acreditación de Certificados de Infraestructura y Consolidación de Conjunto Inmobiliario” establecido por Resolución XX/2019 MG o por ante la Gerencia General de Geodesia y Catastro del plano de subdivisión por Propiedad Horizontal Especial (Conjunto Inmobiliario) resultando el presente constancia suficiente para la aprobación de dicho plano en el aspecto citado. Firma: Sello: Municipalidad de XXXXXXXX

**ANEXO V** PROGRAMA DE REGULARIZACION DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS. RESOLUCION N° XX/2019. CERTIFICADO DE NO OBJECION MUNICIPAL PARA EMPRENDIMIENTO QUE REQUIERE CAMBIO DE USO DE SUELO. Lugar y Fecha. At. Ministerio de Gobierno. Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Públicos. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

La Municipalidad de , certifica desde el ámbito de su competencia, en el marco de la Resolución N° XX/19, la NO OBJECION en el marco del Programa de Regularización de Conjuntos Inmobiliarios a la regularización del emprendimiento denominado , del tipo Barrio Cerrado / Club de Campo (\*) desarrollado en el predio sito en el partido de (número y nombre) con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción Sección Chacra Quinta Fracción Manzana Parcela N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra N° Letra cuyo Plano Urbanístico se adjunta e integra el presente Certificado.

En tal sentido, se manifiesta, que -cumplidos que sean los restantes requisitos establecidos por la Resolución N° XX/19- se le otorgue la correspondiente Convalidación Técnica Final. Sin perjuicio de la no objeción mencionada ut-supra, por la presente se informa que a los efectos del otorgamiento del “Acreditación de Certificados de Infraestructura y Consolidación de Conjunto Inmobiliario”, este Municipio dará cumplimiento al trámite de Cambio de Uso de Suelo, en el marco de lo dispuesto por el Decreto 1072/18 y Resolución MJGM 167/18. Firma: Sello: Municipalidad de XXXXXXXX

G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S 2019 - Adicional de Firmas Anexo Número: Referencia: Anexos I a IV El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 13 pagina/s. Digitally signed by GDE BUENOS AIRES DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE G  
Firma Agustín Sanchez Sorondo DPOUyT del MIN de Gobierno