



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 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

Resolución

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 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 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.

Digitally signed by DE LA TORRE Joaquin
Date: 2019.05.07 09:52:19 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

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=CUIIT 30715471511
Date: 2019.05.07 09:52:26 -03'00'

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 “conforme 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 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	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.
- 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 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	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 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

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 XXXXXXXXX



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

Hoja 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 GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2019.05.06 14:01:24 -03'00'

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'