



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2026 - "Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia. A 50 años de la última Dictadura cívico militar"

Informe

Número:

Referencia: ANEXO ÚNICO / EX-2025-42479303-GDEBA-DSTAMGGP

ANEXO ÚNICO

Permiso de Uso y Tenencia Precaria, con carácter oneroso o gratuito

La Autoridad de Aplicación podrá permitir el uso y otorgar la tenencia precaria de los inmuebles de dominio público de las islas del litoral fluvial y marítimo de la provincia de Buenos Aires y de la Isla Martín García, los cuales se regirán por las siguientes pautas y condiciones mínimas, sin perjuicio de lo que se establezca a futuro en la reglamentación, procedimientos administrativos y/u otras normas complementarias:

ARTÍCULO 1º. PRINCIPIOS RECTORES. Los Permisos de Uso y Tenencia Precaria de los inmuebles isleños de dominio público se encuentran regidos por los siguientes principios rectores:

- La posesión pacífica, prudente y razonable de los mismos siempre teniendo en miras como fin último al interés general;
- El pleno respeto de los propósitos para los que se haya afectado el bien como, asimismo, el aprovechamiento de buena fe de los mismos;
- La realización de tareas de conservación y mantenimiento necesarias para los bienes inmuebles,
- La contemplación gastos de conservación y mantenimiento;
- La preservación, protección y tutela de los inmuebles;
- El cabal cumplimiento de las obligaciones impositivas o de cualquier otra índole que se haya acordado o que deriven el normal usufructo del bien;
- La explotación de los mismos y el desarrollo productivo de manera ambientalmente sustentable, atendiendo a la protección del humedal y su biodiversidad, y a la prevención de la contaminación;
- La conservación de la insularidad y el fortalecimiento de la identidad isleña.

ARTÍCULO 2°. MODALIDAD. El otorgamiento del Permiso se materializará a través de un Convenio, por el que la Autoridad de Aplicación otorgará a un tercero el uso especial o privativo de un inmueble de dominio público de las islas bonaerenses, durante un tiempo determinado.

Con carácter previo al dictado del acto administrativo que apruebe el referido Convenio, deberán tomar intervención los Organismos de Asesoramiento y Control de acuerdo a las competencias previstas en sus Leyes Orgánicas.

ARTÍCULO 3°. PRECARIEDAD. La tenencia será precaria y, como consecuencia, el acto que aprobó el Permiso podrá ser revocado en cualquier momento por decisión de la Autoridad de Aplicación, por razones de oportunidad, mérito o conveniencia, sin que ello otorgue al permisionario derecho a indemnización o compensación alguna.

ARTÍCULO 4°. PERMISIONARIOS. Podrá ser otorgado a personas humanas o jurídicas, públicas o privadas, legalmente constituidas en el territorio provincial, para el desarrollo de sus actividades, debidamente fundamentadas en motivos técnicos, económicos, sociales, culturales, o de interés general.

Asimismo, podrá acordarse el uso gratuito de un inmueble a uno o varios organismos del Estado Provincial, Nacional o Municipal, con la finalidad de ser afectado a la implementación de sus políticas públicas. En aquellos casos en donde se otorgue un Permiso para el uso compartido de los inmuebles entre dos o más organismos del Estado Provincial, los términos y condiciones de su cohabitación deberán determinarse por medio de un “Reglamento de Administración Conjunta”, el cual deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 5°. DESTINO Y USOS. Se definen, de forma enunciativa y no taxativa, los siguientes usos permitidos de bajo impacto:

- Ganadería “de islas” extensiva controlada: respetando la capacidad de carga del ambiente, sin deforestación ni drenajes que alteren el ecosistema, y bajo la obligatoriedad de cumplir con los procedimientos para quemas prescritas.
- Silvicultura sustentable: plantaciones de especies nativas o mixtas, con planes de manejo.
- Producción agroecológica: cultivos compatibles con las condiciones de las islas, sin uso intensivo de agroquímicos que puedan afectar los cursos de agua.
- Aprovechamiento forestal racional: cultivo y extracción de madera, mimbre y sus derivados, de forma controlada, con planes de manejo y reforestación, así como también, bajo la obligatoriedad de cumplir con los procedimientos para quemas prescritas.
- Producción apícola: colmenares fijos y trashumantes para la producción orgánica de miel y de productos derivados de la colmena.
- Turismo sustentable o ecoturismo: con planes de manejo y de residuos, respetando la identidad y estilos de vida isleños.
- Actividades orientadas a permitir el traslado de personas, bienes y productos a través de embarcaciones: actividades deportivas, de pesca y acuáticas, recolección de juncos u otras especies vegetales autorizadas, de acuerdo a la normativa vigente.
- Residencial y Vivienda Familiar: asentamientos no intensivos relacionados con la residencia

permanente, emplazada en armonía con los humedales, y de acuerdo con especificaciones constructivas sustentables.

- Preservación y Conservación de Recursos Naturales: destinados a reservas naturales y/o a investigación vinculados a la protección del ambiente, la flora y la fauna.

Asimismo, se encuentran prohibidos los siguientes usos, de forma enunciativa y no taxativa:

- Minería: extracción de arena, cascajo, canto rodado, pedregullo y demás sustancias análogas, con excepción de quienes cuenten con un permiso debidamente otorgado por la Autoridad Minera Provincial.
- Agricultura intensiva de monocultivos.
- Actividades industriales contaminantes.
- Ganadería intensiva tipo feedlots.
- Desarrollos inmobiliarios a mediana y gran escala, modalidades de urbanizaciones de tipo cerradas.

Sin perjuicio de los usos precedentemente establecidos, la Autoridad de Aplicación podrá evaluar otros usos y destinos propuestos, disponiendo la intervención de los organismos provinciales que resulten competentes, en caso de corresponder.

El destino establecido en el Permiso no podrá ser modificado, y el permisionario no podrá ceder, total o parcialmente, los derechos emergentes del Permiso, ni alquilar y/o subalquilar el inmueble, con excepción de lo establecido en el artículo 14 del presente Anexo. El incumplimiento de esta exigencia podrá dar lugar a la rescisión del Permiso.

De acuerdo a la actividad a desarrollar en el inmueble objeto del permiso solicitado, previo a su otorgamiento, la Autoridad de Aplicación dará intervención a los organismos provinciales que tengan competencia en la materia, a fin de determinar los requisitos a cumplimentar de conformidad con la legislación vigente.

En ese sentido, en aquellos inmuebles en los cuales resulten de aplicación las leyes nacionales ambientales N° 23.919, N° 25.675, N° 26.331, y las leyes provinciales N° 10.907, N° 11.723, N° 14.888 y N° 12.704, o aquellas que se dictaren en un futuro, el Ministerio de Ambiente, en su carácter de Autoridad de Aplicación de dichas normas, deberá expedirse con carácter vinculante previo al otorgamiento de los Permisos.

El destino del bien y/o la actividad a desarrollar deberá ser compatible con la sustentabilidad del sistema isleño, y deberá respetar los principios rectores establecidos en el artículo 1° del presente, así como también, la normativa vigente en materia ambiental y de uso de suelo.

ARTÍCULO 6°. PLAZO. En el marco de lo previsto por el artículo 29 -segundo párrafo- del Decreto-Ley N° 9.533/1980, el término del Permiso será establecido en relación con el tipo de actividad y el destino para los cuales se lo solicite, debiendo tener en consideración que el mismo resulte suficiente para cubrir el ciclo productivo de la actividad a la que será destinado el inmueble, pero no pudiendo exceder en ningún caso los QUINCE (15) años. Cuando se trate de inmuebles que sean destinados a la producción forestal, o que tengan destino de vivienda familiar única y de ocupación permanente, el

plazo máximo podrá ser de VEINTICINCO (25) años.

La Autoridad de Aplicación podrá prorrogarlo por idéntico plazo por el cual se otorgó, siempre que no se hubieren producido modificaciones del destino previsto originalmente.

Vencidos dichos plazos, el Permiso quedará extinguido, de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

ARTÍCULO 7°. PRESERVACIÓN, ACREDITACIÓN DEL USO Y DESTINO. El Permiso deberá ser utilizado de manera eficiente, y será obligación del permisionario realizar todos los actos necesarios para la óptima conservación del inmueble, así como de su entorno, de conformidad a las exigencias que establezca la Autoridad de Aplicación en virtud del destino establecido.

En todos los supuestos, el permisionario deberá acreditar periódicamente ante la Autoridad de Aplicación el efectivo uso y destino del inmueble, así como su estado de conservación, de conformidad con las condiciones establecidas en el respectivo Permiso.

La primera acreditación deberá contemplar, asimismo, las condiciones iniciales del inmueble y las características del uso autorizado, conforme se determine en la reglamentación.

La Autoridad de Aplicación podrá disponer, en cualquier momento, verificaciones adicionales cuando las características del inmueble, el destino autorizado, las condiciones del Permiso o circunstancias particulares así lo justifiquen.

La reglamentación establecerá los requisitos, medios y procedimientos para acreditar el efectivo uso y destino del inmueble, así como su estado de conservación, pudiendo determinar modalidades diferenciadas según el tipo de actividad, destino, plazo y características del bien.

La acreditación deberá realizarse con una periodicidad que, como mínimo, será la siguiente:

- a)** Para los Permisos destinados a actividades productivas otorgados por un plazo igual o superior a QUINCE (15) años: cada CINCO (5) años.
- b)** Para los Permisos destinados a vivienda familiar otorgados por un plazo superior a QUINCE (15) años: cada DIEZ (10) años.
- c)** Para los Permisos otorgados por un plazo inferior a QUINCE (15) años, cualquiera sea su destino: cada TRES (3) años.

ARTÍCULO 8°. CANON DE USO ANUAL. El permisionario estará obligado al pago de un canon anual, con excepción de los casos establecidos en el artículo 10 del presente, como contraprestación por la disposición de uso de un bien público.

De conformidad con lo previsto en el artículo 29 -segundo párrafo- del Decreto-Ley N° 9.533/1980, dicho canon será determinado y actualizado por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires o aquella que en el futuro la reemplace, en función del análisis de la valuación fiscal y del valor locativo del inmueble que realice, de conformidad a las competencias establecidas en la Ley N° 13.766, normas modificatorias y complementarias, así como también, del análisis posterior acerca de la

pertinencia del valor estipulado que realice Fiscalía de Estado en su intervención.

Reglamentariamente dichos organismos establecerán las pautas para la determinación del valor del canon y su actualización, según los diferentes usos, destino y/o actividades productivas a desarrollar en los inmuebles, atendiendo a las circunstancias propias o derivadas de cada utilización, así como también, a las características del inmueble objeto del permiso.

Los recursos provenientes del cobro de dicho canon serán percibidos por la Autoridad de Aplicación y específicamente afectados a la autoridad competente para la realización de obras de infraestructura en las islas de la Provincia de Buenos Aires, al mejoramiento y saneamiento del medio ambiente, a la conservación de recursos naturales renovables y a la adquisición de bienes y servicios para cumplir dichos fines, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3° bis de la Ley N° 8.404 y normas modificatorias.

ARTÍCULO 9°. PAGO DE CANON. El pago del canon será de periodicidad anual y, en todos los casos, por año adelantado.

En caso de falta de pago o mora del canon determinado, se notificará de la deuda al permisionario, quien tendrá la obligación de abonarla en el plazo de TREINTA (30) días, bajo apercibimiento de proseguir su cobro sin más trámite por vía de apremio.

La Autoridad de Aplicación podrá, previa solicitud por parte del particular y por razones debidamente fundamentadas, autorizar un plan de pagos en cuotas de dicho canon.

ARTÍCULO 10. GRATUIDAD. El Permiso podrá ser otorgado a título gratuito cuando el interesado sea el Estado Nacional, Gobiernos Provinciales o Municipales, organizaciones sin fines de lucro o instituciones privadas legalmente constituidas en la provincia, siempre que tengan por objeto una finalidad cultural o requieran el mismo para la ejecución de una actividad concreta que satisfaga de modo directo e inmediato el interés público y que no tenga fin de lucro, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 segundo párrafo del Decreto-Ley N° 9.533/1980.

Con relación a las organizaciones sin fines de lucro y las instituciones privadas mencionadas en el párrafo precedente, la Autoridad de Aplicación establecerá, al momento del dictado del procedimiento administrativo para la implementación del presente, las condiciones y los requisitos que deberán presentar las mismas, con el objeto de justificar la solicitud de dicha gratuidad.

ARTÍCULO 11. DEUDAS POR OCUPACIÓN. Determinar que, para el caso de existir deudas pendientes de pago por periodos de ocupación previos al otorgamiento del Permiso, la gestión por el recupero de los créditos fiscales será canalizada a través de la Dirección Provincial de Gestión y Recupero de Créditos Fiscales del Ministerio de Economía, o aquella que en el futuro la reemplace, conforme las facultades conferidas por Decreto N° 667/2017.

ARTÍCULO 12. REALIZACIÓN DE OBRAS. El permisionario nunca podrá realizar obras y/o mejoras sin la autorización previa, por escrito, de la Autoridad de Aplicación. En el caso que el permisionario fuera autorizado por la Autoridad de Aplicación a realizar las mejoras solicitadas, las mismas quedarán incorporadas al patrimonio del Estado Provincial desde su ejecución y no darán lugar a indemnización,

derecho de reclamo o compensación alguna por parte de la Provincia.

A los efectos de la autorización de la obra la Autoridad de Aplicación deberá dar intervención a los organismos competentes de acuerdo con el tipo de obra a ejecutarse a efectos de que se expidan sobre su admisibilidad.

Asimismo, en aquellos supuestos en que la magnitud de las obras a llevar a cabo sea tal que puedan impactar negativamente en el medio ambiente, o pudieran modificar los flujos de agua de la cuenca hidrológica (movimientos de suelo, endicamientos, zanjeos y canalizaciones de magnitud, infraestructura de mediano y gran porte, etc.), se deberá dar intervención de los organismos de asesoramiento y control.

ARTÍCULO 13. EXTINCIÓN DEL PERMISO. El Permiso se extingue en los siguientes supuestos:

- a) Cumplimiento de los plazos establecidos en el artículo 6° del presente Anexo;
- b) Fallecimiento del permisionario, en caso de personas humanas;
- c) Revocación del Permiso, por razones de mérito, oportunidad o conveniencia, conforme lo establecido en el artículo 3° del presente Anexo.
- d) Rescisión del permiso, de acuerdo a lo regulado en el artículo 5° del presente Anexo.
- e) Rescisión del Permiso por incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 7° del presente Anexo.

ARTÍCULO 14. MUNICIPIOS. La Autoridad de Aplicación podrá también otorgar Permisos a los Gobiernos Municipales que tengan jurisdicción sobre las islas bonaerenses. A su vez, de manera excepcional, el gobierno local podrá a su vez subpermisionar y otorgar el uso de los inmuebles a terceros, cuando la ubicación y característica de los mismos aconseje la medida, con sujeción a las condiciones establecidas en el presente y en la reglamentación del presente, y limitándose, exclusivamente, a los destinos que hubiera determinado la Autoridad de Aplicación en el Permiso. Asimismo, será requisito esencial para cualquier tipo de otorgamiento del Permiso a terceros, la autorización, con carácter previo, de la Autoridad de Aplicación, así como también, de los organismos de asesoramiento y control.

A su vez, la información relativa a los permisos otorgados a terceros por parte de los gobiernos locales será incorporada en el Registro de Islas Bonaerenses de Dominio Público con la finalidad que la Administración Provincial cuente con el detalle de la situación de los inmuebles en cuestión.

Para la determinación del canon anual inicial y sus actualizaciones, el Municipio deberá solicitar a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires o aquella que en el futuro la reemplace, la determinación correspondiente, de conformidad a lo establecido en el artículo 8° del presente.

El canon que se determine y se perciba en esos supuestos ingresará al patrimonio municipal. El SESENTA POR CIENTO (60%) se afectará al Municipio y el cuarenta por ciento (40%) restante el Municipio lo transferirá a la Provincia en compensación por el uso del inmueble fiscal utilizado por un

tercero, de conformidad a lo establecido en el artículo 38 del Decreto-Ley N° 9.533/1980.

ARTÍCULO 15. DESOCUPACIÓN ADMINISTRATIVA. Si quien detentare la tenencia precaria de un inmueble, en carácter de permisionario, no lo restituyese una vez extinguido el permiso por algunas de las causales establecidas en el artículo 13 del presente Anexo, se lo intimará fehacientemente para que desaloje el lugar. Vencido el término de la intimación sin que se produzca la restitución, podrá efectuarse la desocupación administrativa.

A esos efectos, la Autoridad de Aplicación estará autorizada para ingresar al inmueble, con auxilio de la fuerza pública, forzar y romper cerraduras, candados y cualquier otra traba y, previo inventario, trasladará los bienes que sean propiedad del permisionario a un depósito designado a tal fin. En tal caso, el Estado Provincial no será responsable por los deterioros o pérdidas que sufran los mismos, quedando a cargo del permisionario los correspondientes gastos de traslado y depósito.