

## ANEXO I

### EMPADRONAMIENTO Y PUESTA A NORMA DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS CONSOLIDADOS- ETAPA FINAL

**ARTÍCULO 1º. ALCANCE.** El Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados (Etapa final), se desarrollará en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires, con el procedimiento establecido en el presente Anexo.

**ARTÍCULO 2º. OBJETO.** El Empadronamiento tendrá por objeto llevar adelante un procedimiento de regularización de la situación urbanística, hídrica, ambiental y tributaria de aquellos inmuebles consolidados irregularmente, compatibles con las figuras de Club de Campo o Barrios Cerrados y que no contarán con Convalidación Técnica Final otorgada en el marco de los decretos Nº 9404/86, Nº 27/98

**ARTICULO 3º. REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD.** Constituyen requisitos para adherir al empadronamiento:

- Ser titular de dominio y/o representante legal de inmuebles con desarrollos consolidados compatibles con las figuras de Club de Campo o Barrio Cerrado.
- Tener un grado de consolidación de obras que impida la tramitación de prefectibilidad en el marco de los Decretos Nº 9404/86, Nº 27/98.
- Inscribirse en el plazo establecido en el artículo 5º del presente en la página del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires

La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano evaluará el cumplimiento de los requisitos y en caso de corresponder inscribirá el inmueble en el empadronamiento, dando comienzo al procedimiento de regularización.

Si la documentación presentada fuere insuficiente se intimará al solicitante a que en el plazo de 15 días la acredite en debida forma, bajo apercibimiento de tenerlo por desistido y remitir las actuaciones a los organismos pertinentes.

**ARTÍCULO 4º. ARTICULACION.** El Ministerio de Gobierno en su carácter de autoridad de aplicación del Decreto Ley Nº 8912/77, los Decretos Nº 9404/86, Nº 27/98, y la Ley 14.449, articulará con los Municipios, en su carácter de responsables primarios del ordenamiento territorial (Art. 70 del Dec. Ley 8912/77), la gestión en forma conjunta y articulada del Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados-Etapa final.

**ARTICULO 5º. PLAZO DE ADHESIÓN.** Los titulares de dominio y/o sus representantes legales, podrán inscribirse en el empadronamiento, desde la publicación de la resolución y hasta el día 31 de marzo de 2021, cuyo plazo será perentorio.

Aquellos poseedores de parcelas, lotes de terreno, unidades funcionales o privativas de urbanizaciones que se encontraren en infracción y los titulares de dominio de los inmuebles no se hubieran inscripto en el empadronamiento en el plazo establecido en el párrafo que antecede, podrán hacerlo desde el día 1º y hasta el 30 de abril de 2021. Para ello deberán acreditar haber intimado en forma fehaciente al titular de dominio y los responsables del desarrollo a

inscribirse en el empadronamiento. La falta de representación legal deberá ser subsanada al 31 de julio de 2021, vencido el cual solo continuaran con el procedimiento de empadronamiento quienes hubieran acreditado la personería suficiente.

La inscripción se realizara en el formulario publicado en la página oficial del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires ([www.gob.gba.gov.ar](http://www.gob.gba.gov.ar)) y serán válidas las notificaciones realizadas en los domicilios electrónicos constituidos al efecto por el Municipio y los desarrolladores.

**ARTICULO 6º.** Vencidos los plazos indicados en el artículo 5º, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial comunicará a la Autoridad del Agua, al Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible y a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires:

- Aquellos inmuebles y sus titulares de dominio que hubieren adherido al presente empadronamiento y se encuentren en trámite de regularización;
- Aquellos inmuebles y sus titulares de dominio que no hubieran adherido al empadronamiento y continúen en infracción, a los fines de sus respectivas competencias.

**ARTICULO 7º.** La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial notificará a cada Municipio las urbanizaciones de su jurisdicción que hubieran ingresado al empadronamiento para que en el plazo de 15 días presenten la siguiente documentación:

I. Memoria descriptiva final del emprendimiento, firmada por profesional con incumbencia y visada por el Colegio Profesional correspondiente y aprobada por el Municipio 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, incluyendo su localización e individualización por bloque edificatorio en cada unidad funcional
- 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 adoptado para la recolección de residuos.
- k. Indicación del plan de forestación de las medias calles perimetrales a ceder.
- l. Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento.

Este documento deberá estar firmado por los profesionales actuantes, el propietario y aprobada por el Municipio

II. Plano urbanístico del emprendimiento según mensura, firmado por profesional con incumbencia, visado por el Colegio Profesional correspondiente y aprobado por el municipio, en el que conste:

a. Localización con indicación de las dimensiones y balance de superficies con indicación de los porcentajes, tanto de las áreas residenciales como de las unidades resultantes, de las áreas de esparcimiento y uso común, y de las áreas destinadas a vías circulatorias con la indicación de anchos de calles. Para los clubes de campo, se verificará el cumplimiento de lo establecido por el art. 66 inciso a del Decreto Ley 8912/77).

b. 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.

c. Cantidad de unidades con destino vivienda unifamiliar y cantidad de unidades con destino vivienda multifamiliar.

d. Tipo de equipamiento del área de esparcimiento y uso común.

e. Datos del propietario, del desarrollador y del profesional interviniente.

f. Indicadores urbanísticos de la zona (F.O.S., F.O.T. Superficie Mínima de parcela y Densidad Neta y Bruta) según Ordenanza.

g. 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 la indicación que la misma se realiza fuera del predio.

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

i. 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 versen 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 (gasoductos, rutas provinciales, electroductos, etc).

III. Para el caso de que el conjunto inmobiliario cuente con Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) o Final (Factibilidad), otorgada en el marco de la descentralización administrativa operada entre los años 2002 y 2013, se deberá acompañar constancias de las mismas, sin perjuicio de lo cual, se dará cumplimiento a la totalidad de los requerimientos de empadronamiento.

En el caso de factibilidad municipal deberá estar acompañada por el plano de proyecto urbanístico y memoria descriptiva definitiva que fueran aprobados por dicho acto

IV. Constancia de cumplimiento de contratación de tareas de los profesionales intervinientes, mediante visado de los correspondientes colegios profesionales.

V. Plano de Mensura del predio afectado 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, o bien,
- b. Plano de Origen de las parcelas afectadas al emprendimiento, aprobado por la Dirección de Geodesia o por el Departamento de Mensura de Tierras de ARBA;

VI. Reglamento Urbanístico o de Edificación del emprendimiento en el que se establezca: indicadores urbanísticos, tipos de viviendas, materiales, altura máxima de edificación, retiros y toda otra norma que se considere conveniente para la obtención de una tipología edilicia adecuada al predio, aprobado por la comuna.

El documento deberá estar firmado por el profesional interviniente y aprobado por el Municipio.

Una vez recepcionada la documentación por el Municipio, será visada por el área correspondiente y remitida a la DPOUyT en formato papel original y el correspondiente respaldo digital, para su evaluación.

**ARTÍCULO 8º.** Una vez cumplida la presentación de la documentación que antecede los titulares podrán iniciar en forma simultánea y bajo su responsabilidad los trámites respectivos ante la Autoridad del Agua y/o el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible.

**ARTICULO 9º. PLAN DE TRABAJO.** Evaluada la documentación requerida en el artículo 7º y con los informes técnico legales correspondientes, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial determinará, en el caso que corresponda, las obras que deberán realizarse a efectos de ajustar la realidad del Conjunto Inmobiliario a la normativa urbanística prevista en Dec. Ley 8912/77 y los Decretos Provinciales 9404/86 y 27/98 y determinará un plazo de ejecución de las mismas, el cual de no ser cumplido significará la exclusión del empadronamiento.

Si del informe técnico urbanístico surgiera que el ajuste a la norma es de imposible cumplimiento por condicionamientos físico espaciales materializados en el territorio, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial propondrá al Municipio y al desarrollador, previa intervención de Fiscalía de Estado y Asesoría General de Gobierno, opciones técnicas para un plan de mitigación y/o compensación, ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones contravencionales que correspondieren por construcción irregular.

**ARTICULO 10º. INFRAESTRUCTURA. CESIONES.** A efectos de acreditar el cumplimiento de las obras de infraestructura y las cesiones de EVLP y REC se deberá presentar

I Para los conjuntos inmobiliarios del tipo Barrio Cerrado, el acto administrativo del municipio que acredite su cumplimiento, ó la escritura traslativa de dominio.

II.- Suministro de energía eléctrica: Certificado o constancia de la empresa prestataria del servicio por el suministro a las unidades del emprendimiento y plano conforme a obra aprobado por la empresa prestataria.

III.- Fijación y forestación del suelo 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.

IV.- Plano de forestación de medias calle perimetrales cedidas visada por el municipio.

V.- Vía de acceso y vías de circulación interna: Plano Conforme a Obra de las obras viales suscripto por el profesional interviniente y visado por el colegio profesional.

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

VII.- Plano de obras de equipamiento del área común de esparcimiento suscripto por profesional interviniente y visado por el colegio profesional.

**ARTÍCULO 11º. A.D.A.** La Autoridad del Agua expedirá las certificaciones correspondientes, y las remitirá a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial para la continuidad del trámite, a saber:

I.- 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.

II. Suministro de agua potable:

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

III. 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 establezca a los efectos del presente.

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.

En caso de haberse expedido en forma previa las certificaciones mencionadas, la Autoridad del Agua deberá refrendar las mismas convalidando la vigencia de las situaciones de hecho existentes.

**ARTÍCULO 12º. O.P.D.S.** La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial requerirá al Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible el instrumento que acredite el cumplimiento de las mitigaciones y compensaciones que se hubieren comprometido, como así también el pago de las multas correspondientes en el marco de la Ley 11.723 y sus modificatorias, si existieren.

Para el supuesto en que los titulares inicien tramitaciones en forma simultánea conforme lo establecido en el artículo 8º, el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible emitirá el instrumento previsto en el párrafo anterior una vez incorporado el informe técnico legal previsto en el artículo 9º y las certificaciones establecidas en el artículo 11º

**ARTICULO 13º.** Si de los informes técnico legales de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, la Autoridad del Agua y/o el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible surgiera que no ha sido posible acordar con el Municipio y el desarrollador un plan de compensación y/o mitigación, los organismos elevarán un informe conjunto y remitirán los antecedentes al Municipio y a Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires para su intervención.

**ARTÍCULO 14º. CONVALIDACIÓN TÉCNICA FINAL.** Cumplido con los artículos 9, 10, 11 y 12 y encontrándose convalidada la ordenanza de cambio de zonificación, en el caso que correspondiere, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial elevará proyecto de resolución de Convalidación Técnica Final.

Una vez dictado el acto administrativo se procederá a registrar el conjunto inmobiliario en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas y se expedirá copia de la resolución, acompañada por el Plano Urbanístico y la Memoria Descriptiva definitiva, a efectos de poder iniciarse ante la Autoridad Catastral el trámite de subdivisión.

**ARTÍCULO 15º. CONSTANCIA DE FINALIZACION.** La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial remitirá a la autoridad catastral constancia de finalización del empadronamiento cuando se hubiere acreditado:

- a. El cumplimiento de las cesiones de EVLP y REC establecidas por los artículos 56, 58 y 59 del Decreto Ley 8912/77
- b. En el caso que correspondiere, el otorgamiento por parte del Municipio de la constancia que acredite el cumplimiento de la Contribución por Valorización Inmobiliaria previsto en la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.
- c. La aprobación del plano de mensura de las parcelas del emprendimiento en el que consten las medias calles cedidas.
- e. Se acredite el pago de las multas que se hubieren establecido en concepto de sanciones contravencionales impuestas por los Municipios y las aplicadas

por la Autoridad del Agua y el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible.  
f. El pago en concepto de deudas por impuestos provinciales y/o tasas municipales con el correspondiente levantamiento de medidas cautelares inscriptas por la Provincia de Buenos Aires y/o el Municipio correspondiente.

**ARTICULO 16º.** Los Clubes de Campo y Barrios Cerrados 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.



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Anexo**

**Número:**

**Referencia:** Anexo I. EPCIC Etapa Final

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.