



## GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2022 - Año del bicentenario del Banco de la Provincia de Buenos Aires

### Resolución

**Número:**

**Referencia:** EX-2022-011035093-GDEBA-DSTAMGGP

---

**VISTO** el expediente N° EX-2022-011035093-GDEBA-DSTAMGGP, por el cual se propicia la modificación al Régimen de Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados - Etapa Final, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que por RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP se estableció el Régimen para la regularización de conjuntos inmobiliarios consolidados en el marco de los Decretos N° 9404/86 y 27/98, con los alcances establecidos en los Anexos I a V;

Que por RESO-2020-493-GDEBA-MGGP, se resolvió dejar sin efecto los Anexos II a V de la citada Resolución y modificar el procedimiento creado por el Anexo I, el cual se denominó "Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados";

Que por RESO-2020-650-GDEBA-MGGP, se crea una nueva etapa del Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados con carácter final, estableciendo en el artículo 2°, para los titulares de dominio o representantes legales de inmuebles con desarrollos compatibles con las figuras urbanísticas de Clubes de Campo y Barrios Cerrados, que por el grado de consolidación no pudieran obtener la convalidación técnica final, un plazo de inscripción que finalizó el 31 de marzo de 2021;

Que por el artículo 3° de la norma citada, para los poseedores de parcelas, lotes de terreno, unidades funcionales, privativas de urbanizaciones que se encontraren en infracción y cuyos titulares de dominio no se hubieran inscripto en el empadronamiento, se estableció la posibilidad de manifestar su interés en ingresar al mismo, desde el 1° al 30 de abril de 2021;

Que mediante RESO-2021-144-GDEBA-MGGP se modificó la RESO-2020-650-GDEBA-MGGP, prorrogando desde el día 1° de abril y hasta el día 30 de junio de 2021 inclusive, el plazo de inscripción al empadronamiento previsto en el artículo 2° y modificando desde el 1° al 31 de julio de 2021, el plazo establecido en el artículo 3°;

Que, mediante el procedimiento aquí regulado, procederán a analizarse para su aprobación, únicamente aquellos conjuntos inmobiliarios que se hubieran presentado a regularizar en el marco de la RESO-2020-493-GDEBA-MGGP y RESO-2020-650-GDEBA-MGGP;

Que a través de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, se ha procedido a la evaluación de las Urbanizaciones Cerradas presentadas, con el objeto de ser empadronadas, las cuales han cumplido los tiempos de ingreso al sistema de empadronamiento y puesta a norma de conjuntos inmobiliarios;

Que las urbanizaciones en cuestión constituyen hechos existentes en el territorio, resultando necesario e impostergable realizar su empadronamiento, con la finalidad de asegurar su registro y regularización tanto urbana como dominial, en beneficio de los intereses públicos generales y de los actores privados involucrados, en el marco de un procedimiento común y unificado en las exigencias normativas;

Que el Decreto N° 207/2022 establece que la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial colabora en la aplicación de la legislación de ordenamiento territorial, pudiendo desarrollar propuestas de modificación, ampliación o interpretación de la misma;

Que el Decreto-Ley N° 8912/77 rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, regulando el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, con el objetivo de preservar y mejorar la calidad del ambiente a través de una adecuada gestión del territorio;

Que la necesidad de regularizar las citadas urbanizaciones deberá contar con el correspondiente aval municipal, siendo el Municipio el responsable primario del ordenamiento de su territorio, tal como lo establece el Artículo 70 del Decreto-Ley N° 8912/77, y por ende será el que deberá propiciar los actuados ante la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial;

Que empadronar implica reconocer una situación existente, que deberá ser tomada como tal, siendo lo denunciado exclusiva responsabilidad del emprendedor que produjo la venta antes de contar con la factibilidad final (Decretos N° 9404/86 y N° 27/02), que habilita a tal hecho y del propietario como contraparte de esa transacción;

Que continuando con la etapa de regularización establecida a través de las RESO-2020-493-GDEBA-MGGP y RESO-2020-650-GDEBA-MGGP, corresponde la adecuación del procedimiento establecido por la normativa vigente, a fin de lograr el empadronamiento de todos los conjuntos inmobiliarios consolidados, bajo un régimen único y sistematizado;

Que el empadronamiento de conjuntos inmobiliarios consolidados forma parte de la política de estado del gobierno provincial, con el objeto de reconocerlos en el territorio, mediante la planificación territorial, optimizando los recursos existentes;

Que, acreditada la documentación que se requiere por la presente, se procederá a la incorporación en el Régimen de Empadronamiento y Registración, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto-Ley N° 8912/77 y la Ley N° 14.449;

Que en el caso de aquellos conjuntos que al momento de solicitar el empadronamiento no hubiesen cumplido lo dispuesto en el Artículo 56 del Decreto-Ley N° 8912/77 y/o el Artículo 51 de la Ley N° 14.449, deberán efectivizar las cesiones correspondientes;

Que sin perjuicio de proceder con el empadronamiento y registración aquí regulados, quedará a criterio de cada organismo con competencia específica en la materia, la aplicación de las normas complementarias que hubieren dictado;

Que atento encontrarse la Provincia de Buenos Aires demandada por eventuales daños a terceros, producto de desarrollos inmobiliarios que se habrían consolidado en forma irregular, sin los estudios de prefactibilidad correspondientes, se solicitó a la Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires informe acerca de las demandas y medidas cautelares vigentes que pudieran afectar el dictado de actos administrativos por parte de este Ministerio;

Que mediante el documento identificado como GEDO: IF-2020-05254094-GDEBA-SSIFDE, Fiscalía de Estado emitió un informe pormenorizado del cual surge que deberá tenerse particular atención a dicha circunstancia y requerir del mencionado organismo las intervenciones que sean necesarias para evitar dictar actos administrativos que puedan ocasionar daños a terceros y/o al Fisco Provincial;

Que han intervenido las áreas competentes de la Autoridad del Agua, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y el Ministerio de Ambiente;

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

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 15.164 y su modificatoria Ley N° 15.309, el Decreto-Ley N° 8912/77 y la Ley N° 14.449;

Por ello,

**LA MINISTRA DE GOBIERNO  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°.** Modificar los procedimientos establecidos por RESO-2020-493-GDEBA-MGGP y por RESO-2020-650-GDEBA-MGGP, los que se unificarán conforme el Anexo Único identificado como documento GEDO: IF-2022-18730523-GDEBA-SSTYDSMGGP, que forma parte integrante de la presente.

**ARTÍCULO 2°.** Notificar al Fiscal de Estado, comunicar, dar al Boletín Oficial e incorporar al SINDMA. Cumplido, archivar.