



## GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

### Resolución

**Número:**

**Referencia:** EX-2020-13173757-GDEBA-DSTAMGGP - E.P.C.I.C. - D.P.O.U.YT.

---

**VISTO** el expediente N° EX-2020-13173757-GDEBA-DSTAMGGP, por el cual se propicia la modificación del Régimen para la Regularización de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados creado mediante Resolución N° RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP, en el marco de los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98, el Código Civil y Comercial de la Nación, las Leyes provinciales N° 11.723, 12.257, 15.164, 14.449 y su Decreto Reglamentario 1062/2013, modificado por el Decreto 77/2020, Anexo Único, artículo 7° y el Decreto Ley N° 8912/77 y

### CONSIDERANDO:

Que mediante la Resolución N° RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP de fecha 7 de mayo de 2019, se creó un Régimen para la Regularización de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados, debido a los resultados plasmados en la nota de firma conjunta suscripta por la Dirección Provincial de Recursos Naturales y Ordenamiento Ambiental Territorial del O.P.D.S, la Dirección Provincial de Gestión Hídrica de la Autoridad del Agua y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Gobierno, identificada como documento N° NO-2019-10258553-GDEBA-DPGHADA, del cual surgió la existencia de más de doscientos conjuntos inmobiliarios ejecutados, que no habrían completado las gestiones necesarias para lograr la escrituración de aproximadamente cien mil lotes;

Que en el artículo 3°, 3° párrafo del Anexo I de la mencionada resolución, se estableció que para iniciar el procedimiento de regularización se deberían gestionar los procesos de “Alta Usuario” y “Alta de inmueble” conforme lo establecido por la Resolución N° RESOL-2018-167-GDEBA-MJGM, creándose al efecto un flujo específico dentro del Portal Web;

Que durante el plazo de vigencia establecido en el artículo 2° de la Resolución N° RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP, ingresaron al Portal Web 97 proponentes solicitando incorporarse al Régimen de Regularización.

Que al día de la fecha siete de ellos fueron incorporados al RPUC, en virtud de contar con Convalidaciones Técnicas Finales otorgadas por los Municipios en el marco de la descentralización operada entre los años 2002 y 2013; cuarenta y un casos se encuentran activos en el Portal Web, y cuarenta y nueve casos fueron incorporados al Sistema de Gestión Gubernamental en virtud de inconvenientes informáticos que hicieron imposible su tramitación;

Que durante el transcurso del corriente año, este Ministerio de Gobierno ha coordinado mesas de trabajo con las autoridades del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, la Autoridad del Agua y la Subsecretaría de Habitat de la Comunidad, de las cuales surgió la imperiosa necesidad de modificar el procedimiento establecido por la Resolución N° RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP, el cual será denominado Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados e identificado con la sigla E.P.C.I.C.;

Que el principal motivo de la modificación consiste en no exigir a quienes se consolidaron en el territorio en forma irregular, menos requisitos que los solicitados a quienes realizan sus desarrollos en cumplimiento de las normas vigentes, tanto en resguardo de la validez de los actos administrativos, del principio de igualdad ante la ley, como a efectos de evitar eventuales perjuicios a terceros.

Que se entiende conveniente que la sanción de la Ordenanza de Zonificación, el dictado de la Convalidación Técnica Final y la Acreditación de Infraestructura, sean solicitados en momentos del procedimiento acordes a los previstos para los trámites regulares;

Que particularmente la Convalidación Técnica Final no deberá dictarse sin la intervención de la Autoridad del Agua y del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, siendo estas intervenciones indispensables en las gestiones previstas en los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98;

Que a efectos de dar cumplimiento a la totalidad de la normativa vigente que regula los Conjuntos Inmobiliarios en el marco del Decreto Ley N° 8912/77, los Decretos N° 9404/86, N° 27/98 y la Ley N° 14.449, deberá tenerse particular acento en que antes de la culminación del trámite y en la oportunidad correspondiente, se encuentren sancionadas las ordenanzas de usos de suelo, de cesión de espacios verdes, libres públicos y equipamiento comunitario y las que sean requeridas en el marco de la Ley N° 14.449 en concepto de participación en las valorizaciones inmobiliarias. Asimismo se hubiere cumplido con los planes de mitigación y reparación establecidos por los organismos técnicos intervinientes y se encuentren abonadas las multas impuestas en concepto de sanciones;

Que siendo los Municipios responsables primarios del ordenamiento territorial en virtud de lo establecido por el artículo 70 del Decreto Ley N° 8912/77 y este Ministerio de Gobierno la autoridad de aplicación del citado decreto, como así también del Decreto N° 9404/86, Decreto N° 27/98 y Ley N° 14.449, se estima conveniente reforzar la participación de los municipios en la tramitación del Empadronamiento, articulando tareas conjuntas que garanticen el cumplimiento de la normativa vigente;

Que el portal web no permite la incorporación y posterior visualización de la documentación de manera tal que pueda realizarse una evaluación acorde con el grado de minuciosidad que se requiere, por lo cual se entiende necesario que la misma sea requerida en formato papel original, con el correspondiente respaldo digital;

Que con el objeto de dar mayor transparencia, publicidad y celeridad al empadronamiento, el mismo continuará su trámite mediante el Sistema de Gestión Gubernamental (GDEBA), el cual se encontrará visible para la totalidad de los Organismos Provinciales;

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 N° 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 en virtud de lo antes expuesto deviene necesaria la modificación del procedimiento previsto en el Anexo I de la RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP;

Que mediante el Anexo II de dicha resolución se estableció que ciertos requisitos para el otorgamiento de la convalidación técnica final se tendrían por cumplidos mediante la presentación de una declaración jurada, circunstancia que no se condice con la complejidad de la realidad a regularizar, debiendo garantizarse la correcta y acabada evaluación de conjuntos inmobiliarios que deben ajustarse a la normativa vigente, razón por la cual deviene necesario dejar sin efecto dicho instrumento;

Que atento encontrarse fortalecida la participación del Municipio a lo largo de todas las etapas del empadronamiento, deberá dejarse sin efecto el Anexo III de la RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP correspondiente al certificado de no objeción municipal. En el mismo sentido debe procederse respecto del Anexo V del mentado acto administrativo, en el cual se prevé que el Intendente Municipal se comprometa a dar cumplimiento al trámite de cambio de uso de suelos, cuando dicha competencia es propia del Concejo Deliberante mediante la sanción de una ordenanza, lo cual convierte en inconducente el certificado de no objeción municipal para los emprendimientos que requieran cambio de uso de suelos;

Que en virtud de lo establecido en los artículos 15 y 22 respecto de la forma en la que deben ser acreditadas las cesiones de espacios verdes, libres y públicos y equipamiento comunitario previstas en el artículo 56 del Decreto Ley 8912/77, deviene inconducente el Anexo IV de la RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP, el cual deberá dejarse sin efecto;

Que han tomado intervención de su competencia Asesoría General de Gobierno, Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires, la Autoridad del Agua y el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible;

Que la presente medida se dicta en un uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 15.164 y el Decreto Ley N° 8912/77;

Por ello,

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

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°.** Dejar sin efecto los Anexos II a V de la Resolución N° RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP, que forman parte del documento identificado como N° IF-2019-11264782-GDEBA-DPOUYTMGGP,

**ARTÍCULO 2°.** Modificar el procedimiento creado por el Anexo I de la Resolución N° RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP, el cual se denominará Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados (E.P.C.I.C.), según los términos del documento identificado como N° IF-2020-16647272-GDEBA-SSPTYDSMGGP, que es parte integrante de la presente Resolución.

**ARTÍCULO 3°.** Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.