



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

2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

Resolución

Número:

Referencia: EX-2020-26501285-GDEBA-DSTAMGGP E.P.C.I.C. Etapa Final

VISTO el expediente N° EX-2020-26501285-GDEBA-DSTAMGGP, por el cual se gestiona el Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados - Etapa Final y lo dispuesto por la Resolución RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP y su modificatoria N° RESO-2020-493-GDEBA-MGGP, los Decretos N° 9404/86, N° 27/98, el artículo 7° del Decreto N° 1727/02, las Leyes Provinciales N° 11.723, N° 12.257, N° 15.164, N° 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1062/13, modificado por el Decreto N° 77/2020, Anexo Único, artículo 7°, el Decreto Ley N° 8912/77 y el Código Civil y Comercial de la Nación, y

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución N° RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP de fecha 7 de mayo de 2019 se creó el Régimen de Regularización de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados, cuyo plazo de vigencia fue de 90 días y durante el cual ingresaron 97 Urbanizaciones Cerradas;

Que del trabajo conjunto realizado entre el Ministerio de Gobierno, la Autoridad del Agua, el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires y la Asesoría General de Gobierno, surgió la necesidad de impulsar la modificación del procedimiento de la mencionada Resolución con el objeto de evitar concretar una excepción en favor de aquellos desarrollos que se consolidaron en el territorio en forma irregular, el cual fue plasmado en la Resolución N° RESO-2020-493-GDEBA-MGGP del día 18 de agosto de 2020 y denominado Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados;

Que en el marco de la realización de distintos relevamientos satelitales surge la existencia de aproximadamente 600 inmuebles en el territorio de la Provincia de Buenos Aires, en los cuales se advierten desarrollos inmobiliarios consolidados y compatibles con las figuras urbanísticas de Club de Campo y Barrio Cerrado que no contarían con Convalidación Técnica Final dictada en el marco de los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98, y por lo tanto estarían en infracción a la ley;

Que la irregularidad de la consolidación de estos desarrollos es exponencial, motivo por el cual es imperioso resolver la situación en términos finales en la Provincia de Buenos Aires, compromiso al cual se

debe arribar tanto desde el Estado Provincial y Municipal como de la voluntad unívoca del sector privado;

Que el otorgamiento de la factibilidad en las urbanizaciones cerradas, lejos de constituir un mero trámite, implica el resguardo técnico urbanístico, hídrico y ambiental de un proyecto, motivo por el cual aquellos desarrollos que se consolidan sin los respectivos estudios constituyen un riesgo potencial para la población en general;

Que el artículo 7° del Decreto N° 1727/02, indica que la inscripción en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, es requerida como condición previa e indispensable para la comercialización de sus unidades, sin perjuicio de lo cual, existen en la Provincia de Buenos Aires gran cantidad de parcelas vendidas en infracción a la ley y en perjuicio de los adquirentes de las mismas, en tanto la subdivisión y escrituración deviene de cumplimiento imposible;

Que lo expuesto, también repercute en la esfera tributaria, al postergarse la instancia de aplicación de la metodología de valuación adecuada técnicamente para captar el valor inmobiliario involucrado (aprobada por la Disposición N° 6011/02 de la ex DCT), situación que no tiene plena contención en el marco de la Ley N° 15.038, generando situaciones de inequidad impositiva frente a las cuales el Estado no quiere ni puede ser indiferente;

Que en el mismo sentido la falta de aprobación de los Clubes de Campo y Barrios Cerrados implica que se encuentra pendiente la realización de las cesiones de tierra con destino a espacio verde libre y público, y reservas para equipamiento comunitario previsto en el artículo 56 del Decreto Ley N° 8912/77, las cuales una vez concretadas permitirán a los Municipios elevar la calidad de vida de sus habitantes con la creación de nuevos espacios públicos de recreación, como así también la construcción de equipamiento, destinados a salud, seguridad y educación entre otros;

Que el Estado, mediante el dictado de los actos administrativos previstos en el artículo 46° de la Ley N° 14.449, consolida hechos generadores de valorización inmobiliaria y la consecuente posibilidad de percibir la contribución obligatoria, significando para los Municipios la ampliación de sus recursos tributarios para la obtención de tierra con destino vivienda social y/o la realización de obras de infraestructura en aquellos sectores más desfavorecidos, circunstancia que implica un círculo virtuoso en beneficio de toda la comunidad;

Que de lo antes expuesto surge en forma palmaria el interés público comprometido en la situación existente, donde se advierten irregularidades urbanísticas, hídricas, ambientales y tributarias, que implican múltiples perjuicios, tanto para los poseedores de las parcelas que ven de imposible realización la escrituración de sus viviendas, como así también los eventuales daños a terceros, al Municipio y al Fisco Provincial;

Que deviene necesario crear una nueva y última etapa de regularización del Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados, que permita resolver esta situación particularizada en el marco de lo dispuesto por el artículo 102 del Decreto-Ley N° 8912/77, con carácter definitivo en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires;

Que en el marco de un plan provincial de planificación, regularización y ordenamiento territorial, el gobierno de la provincia de Buenos Aires, asume la responsabilidad histórica de realizar el Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados con carácter final, que permitirá a los Municipios y a la Provincia de Buenos Aires poner en norma situaciones irregulares consolidadas a través de los años, optimizar los recursos existentes y proyectar el desarrollo futuro, en beneficio de la comunidad en general y con el objeto y compromiso de que tal circunstancia no se repita en el territorio provincial;

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

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 15.164, el Decreto-Ley N° 8912/77, los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98, y en virtud de facultades delegadas en el artículo 6° del Decreto N° DECTO-2018-1668-GDEBA-GPBA.

Por ello,

LA MINISTRA DE GOBIERNO
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
RESUELVE

ARTÍCULO 1°. Crear una nueva etapa del Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados con carácter final, en el marco de los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98, con el procedimiento previsto en el Anexo I (IF-2020-29171074-GDEBA-SSPTYDSMGGP) que forma parte integrante de la presente resolución.

ARTÍCULO 2°. Establecer que el plazo de inscripción al empadronamiento comenzará su vigencia con la publicación de la presente y finalizará el día 31 de marzo de 2021, pudiendo acceder los titulares de dominio o representantes legales de aquellos inmuebles con desarrollos compatibles con las figuras urbanísticas de Clubes de Campo y Barrios Cerrados, que por el grado de consolidación no puedan obtener convalidación técnica final en el marco de lo dispuesto en los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98.

ARTÍCULO 3°. Determinar que aquellos poseedores de parcelas, lotes de terreno, unidades funcionales o privativas de urbanizaciones que se encontraren en infracción, y cuyos titulares de dominio no se hubieran inscripto en el empadronamiento, podrán manifestar su interés en ingresar al mismo desde el 1° al 30 de abril de 2021, debiendo acreditar haber intimado en forma fehaciente al titular de dominio y los responsables del desarrollo a inscribirse durante el plazo establecido en el artículo 2°.

ARTÍCULO 4°. Los organismos involucrados en esta Resolución emitirán, en lo que respecta a su competencia específica, los actos administrativos que permitan dar cumplimiento a la presente, conforme a lo establecido por la normativa vigente.

La aplicación de esta Resolución, no implicará la suspensión de los procedimientos que en cada caso correspondan según las previsiones del marco normativo referido en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 5°. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar en el Boletín Oficial e incorporar en el Sistema de Información Normativa y Documental Malvinas Argentinas (SINDMA). Cumplido, archivar.

