

**ANEXO ÚNICO**  
**“EMPRADRONAMIENTO Y REGISTRACIÓN”**

**ARTÍCULO 1°. ALCANCE.** El presente procedimiento tiene por finalidad empadronar, otorgar el apto técnico final, registrar y efectivizar las cesiones normadas por la Ley N° 14.449 y el Decreto-Ley N° 8912/77, y consecuentemente posibilitar la subdivisión y correspondiente escrituración de las parcelas, lotes de terreno, unidades funcionales o privativas, a conjuntos inmobiliarios consolidados.

**ARTÍCULO 2°. PROYECTOS COMPRENDIDOS.** Se considerarán susceptibles de ser incluidos en el presente régimen, aquellos conjuntos inmobiliarios que se encuentren comprendidos en las situaciones detalladas a continuación e ingresados en el marco de las RESO-2020-493-GDEBA-MGGP y RESO-2020-650-GDEBA-MGGP y siempre que por su grado de consolidación no puedan tramitar la Prefactibilidad en el marco de los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98:

- I. Hubieren avanzado y/o finalizado su ejecución con anterioridad a la presente Resolución.
- II. Hubieren entregado la posesión de parcelas, lotes o unidades a los beneficiarios, propietarios y/o poseedores a título de dueño, cualquiera sea el estado constructivo actual –baldío o edificado- de las mismas.

**ARTÍCULO 3°. CONJUNTOS INMOBILIARIOS SIN CONSOLIDACIÓN CON OPERACIÓN COMERCIAL.** En el caso de tratarse de conjuntos inmobiliarios con estado baldío, que hubieren procedido a operar comercialmente parcelas, lotes o unidades, podrán empadronarse -sin registración- sólo las unidades que presentaran esa condición. El desarrollador deberá presentar ante el Municipio una declaración en la que especifique cantidad de parcelas, lotes o unidades comprometidas en la operación comercial y contraparte de dicha operación, con la documentación correspondiente a los contratos celebrados certificada ante escribano público.

En estos casos, el Municipio deberá dar inicio al trámite de aprobación en el marco del Decreto-Ley N° 8912/77 y Decretos N° 9404/86 y N° 27/98, por la totalidad de la superficie del conjunto, contemplando en la resolución la situación particular de las unidades comprometidas comercialmente.

La totalidad del conjunto se incorporará al Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas al momento de finalizar las tramitaciones en el marco de las normas vigentes.

**ARTÍCULO 4°. ARTICULACIÓN.** El Ministerio de Gobierno articulará con los Municipios, en su carácter de responsables primarios del ordenamiento territorial, la gestión en forma conjunta en el marco del presente procedimiento de empadronamiento.

**ARTÍCULO 5°. EMPADRONAMIENTO.** Las urbanizaciones cerradas que hubieren ingresado al Régimen de “Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados (E.P.C.I.C)”, establecido por la RESO-2020-493-GDEBA-MGGP y RESO-2020-650-GDEBA-MGGP, procederán a empadronarse conforme al presente procedimiento.

**ARTÍCULO 6°. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA.** Para proceder al Empadronamiento y a la Registración del Conjunto Inmobiliario, la acreditación de la Declaración Jurada conforme Anexo A de la presente, en conjunto con la presentación de la siguiente documentación:

- I. Memoria descriptiva final del emprendimiento en la que conste:
  - a. Principales actividades a desarrollar en el emprendimiento, con indicación de las dominantes.
  - b. Tipo de emprendimiento (Club de Campo o Barrio Cerrado).
  - c. Cantidad de unidades con destino a vivienda unifamiliar y cantidad de unidades con destino a vivienda multifamiliar o colectiva.
  - d. Densidad bruta y densidad neta residencial expresada en unidades de vivienda 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 de forestación de las medias calles perimetrales a ceder.
  - l. Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento.

II. Plano de Mensura de las parcelas de origen afectadas al proyecto. Se deberá presentar Plano de Anteproyecto de Mensura firmado por profesional interviniente, donde se verifique el deslinde de medias calles perimetrales a ceder, si correspondiese.

En caso de tratarse de un Barrio Cerrado y si las superficies de espacios verdes y libre público y reserva de equipamiento comunitario fuesen cedidas dentro del predio, el deslinde de las mismas deberá ser graficado en dicho plano de anteproyecto.

III. Plano Urbanístico del emprendimiento coincidente con el conjunto materializado a empadronar, o bien, en caso de no coincidir, Plano de Medición e Informe Técnico del conjunto materializado. En todos los casos deberán corresponderse con el plano de mensura (Inciso II) y estar firmados por profesional con incumbencia, constando de:

a. Localización del área común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y a vías de circulación interna, como así también las medias calles perimetrales a ceder y la vía de conexión con la red externa, con la indicación de medidas de parcelas y ancho de calles.

b. Balance de superficies con indicación de los porcentajes (cuando corresponda) resultantes de cada tipo de área (residencial, circulatoria y de esparcimiento y uso común).

c. 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.

d. Cantidad de unidades con destino a vivienda unifamiliar y cantidad de unidades con destino a vivienda multifamiliar.

e. Ubicación y tipo de equipamiento del área de esparcimiento y uso común.

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

g. Para los emprendimientos del tipo Barrio Cerrado, indicar superficies de la cesión de tierra para Espacio Verde y Libre Público y para Reserva para Equipamiento Comunitario, según artículo 56 del Decreto Ley N° 8912/77; señalando si la cesión se realiza dentro o fuera del predio, en este último caso debiendo indicar la localización.

h. Indicación de las restricciones al dominio o 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. Asimismo deberá contemplarse las restantes restricciones que pudieran caberle por ley (gasoductos, rutas provinciales, electroductos, etc.).

IV. Constancia de cumplimiento de contratación de tareas del profesional interviniente en el Plano Urbanístico del emprendimiento o el Plano de Medición e Informe Técnico realizado, mediante visado del correspondiente colegio profesional o documentación equivalente que acredite dicho cumplimiento.

V. Reglamento Urbanístico o de Edificación del emprendimiento.

VI. Informe de dominio vigente al momento de finalizarse el informe técnico de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

VII. Documento Nacional de Identidad, en caso de ser el/la titular del dominio o acreditación de personería de quien se presenta como apoderado del/la titular de dominio con poder suficiente.

Toda la documentación citada en el presente artículo deberá estar suscripta por el profesional con incumbencia y avalada por el Municipio.

**ARTÍCULO 7°. ACREDITACIÓN DE INFRAESTRUCTURA y DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.** El Municipio deberá acreditar el estado de ejecución de la infraestructura establecida por el artículo 62 del Decreto-Ley N° 8912/77 y documentación complementaria, la cual se detalla a continuación:

I. Plano de obras de equipamiento del área común de esparcimiento firmado por el profesional interviniente.

II. Declaratoria de Impacto Ambiental otorgada por autoridad ambiental municipal o provincial y/o Plan de Gestión Ambiental aprobado por el municipio.

Para los casos en que no cuenten con la documentación requerida en el Inciso II, o contando con la misma, la documentación presentada tenga más de diez años de antigüedad y se encontraran localizadas en torno a un curso de agua, espejo lagunar, humedal o costa marítima o fluvial de la provincia, se solicitará al desarrollador la presentación de un informe de auditoría ambiental, el cual será remitido al Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires, quien actuará en el marco de sus competencias, continuando el trámite de las actuaciones según su estado.

III. Certificaciones expedidas por la Autoridad del Agua, en los términos de lo establecido por la normativa vigente o normativa específica que disponga la misma, a saber:

1. Aptitud Hidráulica del emprendimiento o Constancia de Aptitud Hidráulica.
2. Suministro de agua potable:
  - a. Para emprendimientos con suministro por perforaciones individuales: Permiso de explotación o aptitud de explotación de la Autoridad del Agua.
  - 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 o Permiso de explotación de la Autoridad del Agua.
3. Tratamiento y disposición de efluentes cloacales:
  - a. Para emprendimientos con tratamiento y disposición individual: Permiso de la Autoridad del Agua.
  - 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, expedido por la Autoridad del Agua.

En caso de haberse expedido en forma previa las certificaciones mencionadas, la Autoridad del Agua deberá convalidar la vigencia de las mismas.

IV. Suministro de energía eléctrica:

- a. Certificado o constancia de la empresa prestataria del servicio por el suministro a las unidades del emprendimiento o documentación análoga.

V. Vías de acceso y vías de circulación interna: Plano Conforme a Obra de las obras viales suscrito por el profesional interviniente.

VI. Cesión de Espacios Verdes y Libres Públicos y Reservas para Equipamientos Comunitarios prevista por el artículo 56 del Decreto-Ley N° 8912/77: Para los conjuntos inmobiliarios del tipo Barrio Cerrado, si la cesión se realizara fuera del predio, se deberá presentar el acto administrativo del municipio que acredite su cumplimiento o la escritura traslativa de dominio a favor del Municipio. Si las mismas fuesen cedidas dentro del predio, se verificará su deslinde en el Plano de Mensura aprobado.

VII. Acreditar mediante certificación Municipal del área correspondiente el cumplimiento de forestación de las medias calles perimetrales a ceder o la franja perimetral según corresponda.

**ARTÍCULO 8°: PLAN DE TRABAJO** A partir de la evaluación de la documentación requerida en los artículos precedentes, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, elaborará el informe técnico de cada Conjunto Inmobiliario. Si del mismo

surgiera que los requisitos resultan de imposible cumplimiento, se articulará con la Autoridad del Agua, el Ministerio de Ambiente, cada uno en el marco de sus competencias, y con el Municipio respectivo, como responsable primario de su territorio, para arribar a una resolución conjunta en un informe técnico final integrado.

De surgir del informe la presencia de daño ambiental, el desarrollador deberá presentar un plan de recomposición en un plazo de ciento veinte (120) días que contenga las medidas de mitigación y/o compensación adecuadas. Este Plan deberá contar con la aprobación del Ministerio de Ambiente con intervención de Fiscalía de Estado y Asesoría General de Gobierno.

En caso de no presentar el Plan de Recomposición o incumplido el mismo por parte del desarrollador, se remitirán las actuaciones a la Fiscalía de Estado para la iniciación de acciones legales. Ello, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones contravencionales que correspondieren.

**ARTÍCULO 9°. ZONIFICACION.** Cuando un Conjunto Inmobiliario no cuente con una localización acorde, se procederá a empadronar el mismo considerando los indicadores urbanísticos resultantes del proyecto. Los mismos serán de aplicación a los fines de calcular las cesiones de espacios verdes públicos y reservas para equipamientos correspondientes, salvo en los casos que la Zona posea indicadores mayores.

**ARTÍCULO 10°. ACREDITACIÓN O COMPROMISO DE CESIONES.** A los efectos de proceder con el Empadronamiento y Registración, deberán acreditarse las cesiones en el marco del Artículo 56 del Decreto-Ley N° 8912/77 y del Artículo 51 de la Ley N° 14.449.

**ARTÍCULO 11°. APROBACIÓN.** Acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente a partir de la documentación presentada y dando por cumplidos los mismos por parte del Municipio, en el caso de tratarse de certificaciones que dependan de entes prestadores de servicios o en el caso que sean de exclusiva responsabilidad municipal, conforme al modelo previsto en el Anexo B del presente, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial elevará las actuaciones tendientes al dictado del correspondiente acto que otorgue el apto técnico final e incorpore al conjunto inmobiliario al Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas.

**ARTÍCULO 12°. SUBDIVISIÓN.** A partir de la incorporación al Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, se podrán iniciar las tramitaciones específicas de subdivisión.



## ANEXO A

### DECLARACIÓN JURADA

Ministerio de Gobierno.

Subsecretaría de Territorio y Desarrollo Sustentable.

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

*Lugar y fecha.*

De nuestra consideración:

Por la presente, en nuestro carácter de *desarrolladores, propietarios fiduciarios, titulares de dominio, administradores(\*)*, nos dirigimos a Ud. en el marco de la RESO-2022-XXX-GDEBA-MGGP, a fin de solicitar la correspondiente incorporación al Régimen de “**Empadronamiento y Registración**”, para el emprendimiento denominado comercialmente \_\_\_\_\_, del tipo *Barrio Cerrado / Club de Campo(\*)* desarrollado en el predio sito en el partido de \_\_\_\_ (número y nombre) con la siguiente nomenclatura catastral:

Circunscripción	Sección	Chacra		Quinta		Fracción		Manzana		Parcela		Partida Inmobiliaria (ARBA)	
		N°	Letra	N°	Letra	N°	Letra	N°	Letra	N°	Letra	Partido	Partida

Por contar con los requisitos establecidos en dicha resolución.

A tal efecto, se manifiesta en carácter de Declaración Jurada lo siguiente:

- Que el emprendimiento fue desarrollado con anterioridad a la fecha de la Resolución XX.

- Que se han entregado la posesión de parcelas, lotes o unidades a los beneficiarios, propietarios y/o poseedores a título de dueño.

Solicitamos asimismo, la correspondiente anotación en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas.

Suscribo la presente en carácter de Declaración Jurada, consignando asimismo que cuento con facultades suficientes para dicha suscripción.

## ANEXO B

### DECLARACIÓN JURADA

Ministerio de Gobierno.

Subsecretaría de Territorio y Desarrollo Sustentable.

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

*Lugar y fecha.*

De nuestra consideración:

Por la presente, la Municipalidad de \_\_\_\_\_, **CERTIFICA**, en el marco de la Resolución N° XX/21 de “**Empadronamiento y Registración**”, que el emprendimiento denominado comercialmente \_\_\_\_\_, del tipo *Barrio Cerrado / Club de Campo (\*)* desarrollado en el predio sito en el partido de \_\_\_\_\_ (número y nombre) con la siguiente nomenclatura catastral:

Circunscripción	Sección	Chacra		Quinta		Fracción		Manzana		Parcela		Partida Inmobiliaria (ARBA)	
		N°	Letra	N°	Letra	N°	Letra	N°	Letra	N°	Letra	Partido	Partida

**Cumple** con la siguiente documentación requerida (a modo ejemplificador):

- 1) Acreditación de Servicios por las empresas prestatarias
- 2) Pavimentación
- 3) Cesiones en el marco del Artículo 56° del Decreto-Ley N° 8912/77
- 4) Cesiones en el marco de la Ley N° 14.449.



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2022 - Año del bicentenario del Banco de la Provincia de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** ANEXO UNICO

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 10 pagina/s.