



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2026 - "Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia. A 50 años de la última Dictadura cívico militar"

Informe

Número:

Referencia: Anexo II - PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS (BARRIOS CERRADOS Y CLUBES DE CAMPO)

ANEXO II PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS (BARRIOS CERRADOS Y CLUBES DE CAMPO)

ARTÍCULO 1°. INICIO DE TRÁMITE: Todo proyecto de conjunto inmobiliario (barrio cerrado y club de campo) tendiente a obtener su aprobación deberá iniciar el trámite único de evaluación y aprobación a través del Portal de Trámites de la Provincia de Buenos Aires (<https://portal.gba.gob.ar/>), previo a su desarrollo en el territorio. Dicho trámite se llevará a cabo en dos etapas, en primera instancia la correspondiente a la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) y en segunda instancia la Convalidación Técnica Final (Factibilidad), conforme se detalla en los artículos subsiguientes.

ARTÍCULO 2°. DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA: Al efecto de dar inicio al trámite de evaluación y aprobación de la primera etapa prevista en el artículo anterior, el particular responsable del proyecto o el municipio donde se propicie emplazar el conjunto inmobiliario (barrio cerrado o club de campo) deberá presentar la siguiente documentación:

I. Documento que certifique la localización del anteproyecto de conjunto inmobiliario (barrio cerrado o club de campo) autorizada por el municipio correspondiente: documento expedido por el municipio, de conformidad con los procedimientos locales correspondientes, a través del cual se autorice la localización del futuro emprendimiento.

II. Memoria técnica del anteproyecto, firmada por profesional con competencia en la materia y avalada por el municipio, en la cual se especifique la siguiente información:

- a. Principales actividades a desarrollar en el conjunto inmobiliario (barrio cerrado o club de campo) que se propicia, con indicación de los usos dominantes.
- b. Número de parcelas y de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares previstas, así como número de

parcelas previstas para otros usos.

- c. Cantidad de habitantes proyectados, así como la densidad bruta y la densidad neta residencial, expresada en unidades de viviendas y habitantes por hectárea.
- d. Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable y energía eléctrica.
- e. Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales, indicando el tratamiento a dar a éstos últimos cuando así corresponda.
- f. Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa.
- g. Sistema a adoptar para la recolección de residuos.
- h. Indicación del compromiso de forestación de las medias calles perimetrales a ceder.
- i. Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento.

III. Plano del anteproyecto urbanístico, firmado por profesional con competencia en la materia y avalado por el municipio, en el cual conste la siguiente información:

- a. Nomenclatura catastral del predio.
- b. 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 y superficies de lotes y ancho de calles.
- c. Balance de superficies, en el que se indique la superficie neta del emprendimiento y los porcentajes asignados a cada tipo de área residencial, de esparcimiento común y circulatorio, y de todo otro tipo de uso admitido.
- d. Densidad bruta y densidad neta, expresada en unidad de viviendas por hectárea y en habitantes por hectárea.
- e. Número de viviendas unifamiliares o multifamiliares previstas.
- f. Ubicación tentativa de las instalaciones previstas para el área común de esparcimiento, en caso de proyectarse.
- g. Superficie de las cesiones de espacio verde y libre público y de reserva para equipamiento comunitario y, en caso de proyectarse dentro del predio, su ubicación.
- h. Cerramiento perimetral previsto, con indicación del material y la altura, e indicación de los accesos.
- i. Indicación de cualquier restricción existente sobre el predio.

IV. Estudio urbanístico, firmado por profesional con competencia en la materia y avalado por el municipio, que acredite:

- a. Que se encuentra justificada la excepción de la distancia mínima prevista en el artículo 69 del Decreto-Ley N° 8912/77, cuando se tratare de un club de campo, y se propiciare exceptuar el requisito mencionado.
- b. Que se encuentran cumplidos los requisitos previstos en los artículos 3° y 7° del Decreto N° 27/98, cuando se tratare de un barrio cerrado.
- c. Que se encuentra justificada la razonabilidad del proyecto, cuando corresponda según lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto N° 27/98.

V. Declaración jurada para la tramitación del Informe de Prefactibilidad Ambiental Regional para Conjuntos Inmobiliarios (IPAR-CI), elaborada conforme Anexo I apartado II.5.c. de la Resolución N° 470/18 del entonces Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, o la que en el futuro la reemplace.

VI. Declaración jurada inicial para la tramitación de la Prefactibilidad Hídrica, elaborada conforme Anexo III de la Resolución N° 1746/25 de la Autoridad del Agua, o la que en el futuro la reemplace.

Cumplida la carga de la documentación obligatoria, se generará automáticamente un expediente electrónico GDEBA mediante el cual tramitará su evaluación. Luego de iniciado el procedimiento, se notificará al Ministerio de Ambiente y a la Autoridad del Agua del comienzo de las actuaciones y de los documentos acompañados.

Adicionalmente, en cualquier instancia del trámite, en función de las particularidades del proyecto la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial podrá solicitar información adicional que considere necesaria para su evaluación. Toda la documentación presentada en el marco del presente procedimiento deberá tener una constancia de aval municipal.

ARTÍCULO 3°. EVALUACIÓN URBANÍSTICA: La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial dependiente de la Subsecretaría de Asuntos Territoriales del Ministerio de Gobierno, evaluará en primera instancia la documentación presentada, a los efectos de verificar y expedirse en relación a los siguientes aspectos:

I. Si el proyecto se propicia en una zona apta para su emplazamiento.

II. Si la memoria técnica del anteproyecto, el plano del anteproyecto urbanístico y el estudio urbanístico son concordantes y se adecúan a la normativa vigente.

ARTÍCULO 4°. ZONIFICACIÓN NO APTA: Cuando la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial determinare que la zonificación no admite el emplazamiento del proyecto, se dará finalización al procedimiento de evaluación.

En ese supuesto, el solicitante podrá impulsar un nuevo trámite de evaluación y aprobación, cuando, oportunamente y en caso de corresponder, el municipio hubiere modificado la zonificación vigente y la misma se encontrare convalidada por la Provincia, en el marco del Decreto-Ley N° 8912/77.

ARTÍCULO 5°. CONTINUIDAD DEL TRÁMITE: Si el proyecto se localizara en una zona apta para su emplazamiento, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial procederá a la evaluación de la documentación presentada y realizará el informe técnico urbanístico pertinente.

ARTÍCULO 6°. EVALUACIÓN AMBIENTAL: Luego del informe técnico de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, ésta dará intervención al Ministerio de Ambiente, a los efectos de la tramitación del Informe de Prefactibilidad Ambiental Regional para Conjuntos Inmobiliarios (IPAR-CI), de conformidad con la Resolución N° 470/18 del entonces Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, o la que en el futuro la reemplace.

ARTÍCULO 7°. EVALUACIÓN HÍDRICA: Luego de la intervención del Ministerio de Ambiente, el trámite continuará ante la Autoridad del Agua, a fin de evaluarse la Prefactibilidad Hídrica, de conformidad con el procedimiento establecido por la Resolución N° 1746/25 de la Autoridad del Agua, o la que en el futuro la reemplace.

ARTÍCULO 8°. OTRAS INTERVENCIONES: En caso de que, debido a particularidades del proyecto, sea necesaria la opinión de otra área del gobierno provincial en función de su competencia, se remitirá el expediente al organismo o jurisdicción que corresponda, a fin de que la misma tome la debida intervención en el marco de las actuaciones.

ARTÍCULO 9°. RECTIFICACIONES: Cuando de la evaluación de una o más áreas intervinientes resultara que el proyecto objeto del trámite requiere modificaciones, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial dará intervención en el expediente al responsable del trámite, a través de la MED, a fin de que tome conocimiento y dé cumplimiento a las indicaciones realizadas.

La documentación ampliada y/o rectificada deberá ser presentada a través de la MED, con los correspondientes avales del municipio.

Realizadas las incorporaciones, rectificaciones o modificaciones necesarias, el proceso de evaluación continuará con la intervención de las áreas que hubieran realizado observaciones y/o solicitado

modificaciones.

ARTÍCULO 10. DESESTIMACIÓN: Ante la evaluación desfavorable por parte de alguno de los citados organismos competentes que impida la aprobación del proyecto, se dará por finalizado el procedimiento.

La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial comunicará al particular responsable y al municipio correspondiente los informes técnicos elaborados que desestimaron el trámite.

ARTÍCULO 11. ANOTACIÓN PREVENTIVA: Cuando el trámite no obtenga la verificación urbanística, ambiental y/o hídrica favorable, se dejará constancia de tal situación en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas.

ARTÍCULO 12. INFORME FINAL: Cuando la documentación presentada fuera evaluada favorablemente sin observaciones sustanciales por todas las reparticiones intervinientes, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial emitirá el informe que permita la continuidad del trámite.

ARTÍCULO 13. CONVALIDACIÓN TÉCNICA PRELIMINAR: Emitido el informe para la prosecución del trámite a efectos de otorgar la Convalidación Técnica Preliminar, deberá prestar conformidad a la medida la Subsecretaría de Asuntos Territoriales del Ministerio de Gobierno, emitir dictamen favorable la Asesoría General de Gobierno y tomar vista la Fiscalía de Estado.

Finalmente, el Ministerio de Gobierno otorgará la Convalidación Técnica Preliminar, mediante Resolución Ministerial, al anteproyecto de conjunto inmobiliario propiciado.

ARTÍCULO 14. RESPONSABILIDAD: El otorgamiento de la Convalidación Técnica Preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obra o formalizar compromisos de venta o cesiones de derechos posesorios sobre el inmueble afectado.

En caso de ejecutarse o iniciarse obras antes de la obtención de la Convalidación Técnica Final, las mismas serán de responsabilidad exclusiva y solidaria del particular responsable y todas las partes involucradas.

Las obras ejecutadas o iniciadas previo a la obtención de la Convalidación Técnica Final no podrán ser objeto de los regímenes de regularización preexistentes en el marco de las Resoluciones N° 400/19, 493/20, 650/20, 144/21 y 360/22 del Ministerio de Gobierno.

ARTÍCULO 15. CONVALIDACIÓN TÉCNICA FINAL: Otorgada la Convalidación Técnica Preliminar, y a fin de dar continuidad al trámite de evaluación y aprobación en la instancia de la Convalidación Técnica Final, el particular responsable o el municipio donde se propicie emplazar el proyecto de conjunto inmobiliario (barrio cerrado o club de campo) deberá acompañar la siguiente documentación:

I. Informe de dominio de los inmuebles comprendidos en el proyecto, vigentes al momento de la evaluación técnica.

II. Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar, aprobado por el municipio.

III. Plano del proyecto de la red de energía eléctrica, aprobado por el ente prestador del servicio.

IV. Planos de obras de equipamiento, áreas comunes y de esparcimiento, aprobados por el municipio.

V. Compromiso de forestación de la media calle perimetral a ceder, en el que se determinen las especies arbóreas, aprobado por el municipio.

VI. Reglamento urbanístico y de edificación, al cual deberán ajustarse los edificios a construir, aprobado por el municipio.

VII. Plano del Proyecto Urbanístico definitivo según mensura, firmado por los profesionales actuantes y el propietario del inmueble, visado por el municipio.

VIII. Memoria Descriptiva Final, firmada por los profesionales actuantes y el propietario, visada por el municipio.

IX. Plano de mensura en donde se verifiquen las cesiones de las medias calles perimetrales, aprobado por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, con indicación de cualquier restricción que hubiere sobre el predio.

X. Certificado de cumplimiento de normas profesionales, emitido por las entidades competentes.

XI. Declaración de Impacto Ambiental, emitida de conformidad con la Ley N° 11.723.

XII. Acreditación de cesiones legales correspondientes. En los casos en que la cesión de tierras para espacio verde y libre público, y reserva para equipamiento comunitario sea efectuada dentro del inmueble objeto del proyecto, la cesión deberá constar deslindada en el plano de mensura definitivo. En los casos en que las tierras objeto de cesión fueran ajenas a los límites del inmueble sobre el que se emplaza el proyecto, se deberán presentar las escrituras traslativas de dominio a favor del municipio correspondiente o un convenio de cesión de tierras firmado entre el desarrollador y el municipio, acompañado por un acto administrativo municipal de aceptación de la cesión. Los mismos requisitos serán aplicables cuando las cesiones previstas en la Ley N° 14.449 fueran realizadas en especie. En los casos en que las cesiones previstas en la Ley N° 14.449 fueran realizadas en dinero, se deberá presentar acreditación del pago correspondiente o un convenio de compromiso de pago firmado entre el desarrollador y el municipio, acompañado por un acto administrativo municipal de aceptación del monto y los términos y condiciones.

XIII. Formulario de resumen del proyecto hidráulico para la tramitación de la Aptitud Hidráulica de Obra, la Aptitud de Obra para la Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo y la Aptitud de Obra para la Gestión de Aguas Residuales, elaborados conforme Anexo III de la Resolución N° 1746/25 de la Autoridad del Agua, o la que en el futuro la reemplace.

XIV. Documentación exigida para la obtención de la Aptitud Hidráulica de Obra, la Aptitud de Obra para la Explotación del Recurso Hídrico Superficial, la Aptitud de Obra para la Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo y la Aptitud de Obra para la Gestión de Aguas Residuales según la calificación hídrica otorgada al predio por la Prefactibilidad Hídrica, de conformidad con el Anexo III de la Resolución N° 1746/25 de la Autoridad del Agua, o la que en el futuro la reemplace.

ARTÍCULO 16. APTITUD URBANÍSTICA: La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, evaluará en primera instancia la documentación presentada, a los efectos de verificar la concordancia del proyecto de conjunto inmobiliario (barrio cerrado o club de campo) con la normativa aplicable en la materia.

ARTÍCULO 17. APTITUD HÍDRICA: Una vez finalizada la evaluación urbanística en los términos del artículo anterior, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial le dará intervención a la Autoridad del Agua, a fin de que realice las evaluaciones pertinentes y otorgue las Aptitudes que sean requeridas para el proyecto, de conformidad con la calificación hídrica que fuera oportunamente otorgada al predio.

ARTÍCULO 18. RECTIFICACIONES: Cuando de la evaluación de una o más áreas intervinientes resultara que el proyecto bajo evaluación requiere modificaciones, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial dará intervención en el expediente al particular, a través de la MED, a fin de que tome conocimiento y dé cumplimiento a las indicaciones realizadas.

La documentación ampliada y/o rectificadora deberá ser presentada a través de la MED, con los correspondientes avales del municipio.

Realizadas las incorporaciones, rectificaciones o modificaciones necesarias, el proceso de evaluación continuará con la intervención de las áreas que hubieran realizado observaciones y/o solicitado modificaciones.

ARTÍCULO 19. INFORME FINAL: Cuando la documentación presentada fuera evaluada favorablemente sin observaciones sustanciales por todas las reparticiones intervinientes, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial emitirá el informe que permita la continuidad del trámite.

ARTÍCULO 20. APROBACIÓN: Emitido el informe para la prosecución del trámite a efectos de otorgar la Convalidación Técnica Final, deberá prestar conformidad a la medida la Subsecretaría de Asuntos Territoriales del Ministerio de Gobierno, emitir dictamen favorable la Asesoría General de Gobierno y tomar vista la Fiscalía de Estado.

Finalmente, el Ministerio de Gobierno otorgará la Convalidación Técnica Final, mediante Resolución Ministerial, al proyecto de conjunto inmobiliario propiciado.

ARTÍCULO 21. REGISTRACIÓN: La Convalidación Técnica Final será inscrita en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, conforme el Decreto N° 1069/13, una vez abonada la tasa administrativa correspondiente en el marco de la Ley N° 15.558 y/o la que en el futuro la reemplace o complemente.

La inscripción del proyecto en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas habilitará su materialización y comercialización en todos los casos.