

## DECRETO 1727/2002 - DEPARTAMENTO DE GOBIERNO

La Plata, 18 de julio de 2002.

VISTO: Lo dispuesto por los artículos 64, 65,66, 67, 68, 69, 70, 73 y 83 del decreto-ley 8912/77, por el decreto 9404/86 y por el decreto 27/98, y

### CONSIDERANDO:

Que el artículo 70 del decreto ley 8912/1977, atribuye la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial a los Municipios.

Que por su parte, el artículo 73, del citado cuerpo normativo, establece las dependencias que actuarán tanto en la jurisdicción municipal como provincial en el proceso de ordenamiento territorial, sin perjuicio de los cambios en las dependencias y denominaciones ocurridas en el ámbito de la administración pública de la Provincia de Buenos Aires.

Que el artículo 83 establece que las ordenanzas municipales, correspondientes a las distintas etapas del ordenamiento urbano, podrán sancionarse, previa convalidación por el Poder Ejecutivo Provincial, acto que se dicta previo dictamen de los organismos competentes, respecto a la adecuación de las mismas a distintos parámetros relacionados con la planificación urbanística;

Que receptando las tendencias que se perfilaron en las últimas décadas, el derecho público provincial ha reconocido y regulado a los emprendimientos diseñados como urbanizaciones privadas;

Que en tal sentido, los artículos 64 a 69 del decreto ley 8912/77 regulan los aspectos esenciales de los denominados "Clubes de Campo", reglamentados por el decreto 9404/86;

Que asimismo, el decreto N°27/1998 del Poder Ejecutivo Provincial ha contemplado, dentro de su ámbito de competencia, el impulso que en los años precedentes, han tomado los emprendimientos urbanísticos especiales, conocidos como Barrios Cerrados.

Que en principio, la intervención de organismos provinciales prevista en el artículo 65 inciso 1) del decreto-ley 8912/1977 tiene lugar al momento de la convalidación provincial de la designación y delimitación del área rural para la localización de los clubes de campo, sin perjuicio del correspondiente pronunciamiento al momento de la aprobación del proyecto hidráulico y de la subdivisión;

Que en lo referido a la aprobación de las urbanizaciones cerradas encuadrados en los decretos 9404/1986 y 27/1998 respectivamente, razones de oportunidad y conveniencia aconsejan que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 70 del decreto ley 8912/77, los Municipios, en ejercicio de su responsabilidad primaria de ordenamiento territorial, tengan a su cargo el procedimiento de aprobación que comprende dos etapas bien definidas: la prefactibilidad y la convalidación definitiva- de tales emprendimientos;

Que, la descentralización a los Municipios a que hace referencia el considerando precedente, no debe comprender la aprobación del proyecto hidráulico y la subdivisión del emprendimiento, funciones que deben quedar a cargo de las dependencias provinciales actualmente con competencia en la materia;

Que el decreto-ley 8912/1977 a través del artículo 2° inciso f), establece como uno de los objetivos fundamentales del proceso de ordenamiento territorial, el de asegurar la participación orgánica de la comunidad en el mismo, por lo que-se condiciona la municipalización objeto del presente, a la incorporación al ámbito municipal de un procedimiento de audiencias públicas;

Que sin perjuicio de la transferencia propiciada por el presente, la necesidad de que el proceso de ordenamiento territorial se realice en concordancia con los objetivos y estrategias

establecidas por el gobierno provincial -decreto-ley 8912/1977, artículo 3° inciso b)- toma necesario la creación de un Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, donde se inscriban aquellos emprendimientos que obtengan la convalidación definitiva.

Que asimismo, la inscripción en el Registro, deviene condición indispensable para la comercialización de las unidades integrantes del emprendimiento, toda vez que de acuerdo al artículo 1° inciso c) de la ley 24240 de Defensa del Consumidor, se encuentran amparadas por la misma, las operaciones de "adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin, cuando la oferta sea pública y dirigida a personas indeterminadas", constituyendo la creación del Registro, un instrumento apto para la tutela preventiva de los interesados en el acceso al emprendimiento;

Que atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno a fojas 45, procede el dictado del presente;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

Artículo 1º) El Programa de Descentralización Administrativa a Municipios del procedimiento de aprobación de urbanizaciones cerradas, que comprende a los clubes de campo y a los barrios cerrados, se regirá por las disposiciones del presente decreto.

Artículo 2º) Los Municipios que se incorporen al presente régimen, deberán acreditar el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Su proceso de planeamiento urbano deberá contar como mínimo con la Zonificación según usos -artículo 75 inciso 2º del decreto ley 8912/1977-convalidada de conformidad al artículo 83 del decreto ley 8912/1977.

b) Deberá contar con una oficina de planeamiento que atienda los procesos de ordenamiento territorial y uso del suelo dotada de los recursos humanos y técnicos idóneos y suficientes para realizar las evaluaciones urbanísticas y un área destinada a efectuar las evaluaciones ambientales pertinentes.

c) Incorporar un procedimiento de audiencias públicas donde se asegure la participación y la opinión de la comunidad sobre los emprendimientos de urbanizaciones contempladas en el presente, como etapa previa al otorgamiento de la factibilidad.

Artículo 3º) La Provincia, transfiere las siguientes atribuciones a las Municipalidades que se incorporen al régimen mediante la suscripción del convenio respectivo:

a) Otorgamiento de la Convalidación Técnica Preliminar o prefactibilidad.

b) Otorgamiento de la Convalidación Técnica Definitiva o factibilidad.

Artículo 4º) No se encuentran comprendidas en la transferencia las atribuciones relativas a la aprobación y fiscalización de:

a) proyecto hidráulico

b) subdivisión del suelo.

En ambos casos, la competencia seguirá atribuida a las dependencias provinciales que actualmente la ejercen, que deberán expedirse dentro de los 20 días de recibidas las actuaciones.

Artículo 5º) El procedimiento de otorgamiento de las facultades transferidas se ajustará a lo

previsto por el decreto 27/1998 del Poder Ejecutivo Provincial -para Barrios Cerrados- y el decreto 9404/1986 -para los Clubes de Campo.

Artículo 6º) Apruébase el Modelo de Convenio que se incorpora como Anexo 1 y forma parte del presente Decreto. El sistema creado por el presente decreto será aplicable también a los expedientes en trámite.

Artículo 7º) Créase en el ámbito del Ministerio de Gobierno, el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas. El Registro estará a cargo de la Subsecretaría de Asuntos Municipales y tendrá por objeto la inscripción de los Barrios Cerrados y Clubes de Campo con Convalidación Técnica Definitiva. La inscripción en el Registro, será requerida como condición previa indispensable para proceder a la comercialización de las unidades.

Artículo 8º) Facúltase al Ministerio de Gobierno a :

- 1) Implementar las condiciones operativas de la transferencia.
- 2) Suscribir los convenios.
- 3) Ratificar los convenios una vez cumplimentados por el Municipio los requisitos necesarios,
- 4) Organizar y dictar la normativa pertinente para la apertura y funcionamiento del Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas.

Artículo 9º) Derógase el artículo 14 del decreto 27 /1998.

Artículo 10) El presente Decreto será refrendado por el Señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

Artículo 11) Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al "Boletín Oficial" y remítase al Ministerio de Gobierno a sus efectos.

#### ANEXO I

#### PROGRAMA DE DESCENTRALIZACION ADMINISTRATIVA A MUNICIPIOS SOBRE GESTION URBANIZACIONES CERRADAS.

Entre el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, en adelante la Provincia representada por el Señor Ministro de Gobierno ..... y el Municipio de ..... en adelante el Municipio, representada por el Señor Intendente..... celebran el siguiente Convenio:

Primero: La Provincia transfiere a la Municipalidad la gestión .del procedimiento de aprobación de Urbanizaciones Cerradas, Clubes de Campo y Barrios Cerrados, de conformidad al régimen establecido por los decretos 9404/86 y N°27/98 respectivamente del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires.

Segundo: La Provincia transfiere las siguientes atribuciones a la Municipalidad

- a) Otorgamiento de la Convalidación Técnica Preliminar o prefactibilidad.
- b) Otorgamiento de la Convalidación Técnica Definitiva o factibilidad.

Tercero: No se encuentran comprendidas en la transferencia las atribuciones relativas a la aprobación y fiscalización de:

- a) proyecto hidráulico
- b) subdivisión del suelo.

En ambos casos, la competencia seguirá atribuida a las dependencias provinciales que actualmente la ejercen.

Cuarto: El procedimiento y condiciones para la obtención de la Convalidación Técnica Preliminar y de la Convalidación Técnica Definitiva se regirá por lo dispuesto por el decreto 9404/1986 -para el caso de Clubes de Campo- y 27/1998 para el caso de Barrios Cerrados.-

Quinto: Previo al otorgamiento de la factibilidad de un emprendimiento, la Municipalidad deberá convocar a una audiencia pública con el objeto de someterlo al conocimiento y consideración de la comunidad, de conformidad al Reglamento de Audiencias Públicas que se aprueba como Anexo A del presente convenio.

Sexto: A los efectos de otorgar la convalidación técnica definitiva o factibilidad, se deberá requerir el cumplimiento de las obligaciones fiscales provinciales y municipales.

Séptimo: El Municipio se compromete a:

1. Cumplimentar las condiciones del Decreto del Programa de Descentralización Administrativa.
2. Someter el presente convenio a la aprobación del H. Concejo Deliberante conforme al artículo 41 de la Ley Orgánica de Municipalidades
3. Informar al Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas - Clubes de Campo y Barrios Cerrados - sobre la totalidad de urbanizaciones existentes en el Municipio dentro del plazo de 60 días de la puesta en vigencia.

Octavo: Serán considerados nulos los trámites ejecutados en violación a la normativa nacional, provincial o municipal, asumiendo el Municipio la responsabilidad exclusiva ante los terceros eventualmente afectados.

Noveno: En caso de incumplimiento, las partes podrán denunciar al presente convenio, comunicando la decisión con una antelación de 60 días. En tal caso los trámites pendientes se gestionarán por el régimen general.

Décimo: Una vez cumplidos los requisitos de la cláusula séptima, el presente convenio será ratificado por Resolución del Ministro de Gobierno, oportunidad en la que se fijará la fecha de la puesta en vigencia y se dispondrá la remisión al Municipio de las actuaciones que pudieran estar en trámite.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

En la ciudad de La Plata, a los ..... días del mes de ..... del año .....

#### ANEXO A - AL CONVENIO

#### REGLAMENTO DE AUDIENCIAS PUBLICAS PARA APROBACION DE URBANIZACIONES CERRADAS

Primero: Se entiende por audiencia pública la instancia de participación en el proceso previo al dictado del acto administrativo que otorgue o deniegue la factibilidad de un emprendimiento urbano cerrado, con el objetivo de que la autoridad política y administrativa acceda a las distintas opiniones sobre el mismo.

Segundo: Las opiniones recogidas durante la Audiencia Pública son de carácter consultivo y no vinculante. En la motivación del acto que otorgue o deniegue la factibilidad, deberá constar de que manera se ha tomado en cuenta la opinión de los participantes en la Audiencia y según el caso, las razones por las cuales se las desestima.

Tercero: Cumplimentados los requisitos establecidos en el artículo 6° del decreto 9404/86, el

departamento ejecutivo o la dependencia en la cual se delega la responsabilidad, convocara a la audiencia, con una antelación no menor a diez días. La convocatoria deberá contener:

- a) El objeto de la audiencia, indicando las características básicas y ubicación del emprendimiento.
- b) La fecha y el lugar de la Audiencia.
- c) La dependencia donde se puede tomar vista del expediente, inscribirse para ser participante en la Audiencia y presentar documentación.
- d) Funcionario responsable de la instrucción de la audiencia.
- e) Los funcionarios municipales que deben estar presentes en la Audiencia.

Cuarto: La publicación debe iniciarse con una antelación no menor a 10 días respecto de la fecha fijada para su realización y será efectuada en:

- a) En los dos diarios de mayor circulación en el partido durante un mínimo de un (1) día.
- b) En una emisora radial del partido durante un mínimo de dos días.

Los costos de la publicidad de la audiencia serán a cargo del emprendedor y deberá contener los requisitos establecidos en los incisos a), b), c) y d) del artículo tercero.

Quinto: Se considerará participante en la audiencia toda persona física o jurídica con domicilio en la jurisdicción territorial de la Municipalidad convocante. Debe invocar un derecho o un interés relacionado con la temática objeto de la audiencia e inscribirse ante la dependencia de implementación de la audiencia. Todo participante debe acreditar ser contribuyente de las tasas y contribuciones municipales e impuestos provinciales y estar al día con los mismos.

Sexto: Las personas jurídicas podrán participar por medio de sus representantes legales o de un apoderado, acreditada la representación en debida forma. Se admitirá un solo orador en su representación.

Séptimo: Los participantes podrán participar haciendo una presentación por escrito o bien en forma oral, de conformidad al orden establecido por el funcionario responsable de la tramitación de la audiencia y por el tiempo que el mismo estipule.

Octavo: Serán expositores los funcionarios municipales, concejales, así como expertos en cuestiones urbanísticas y legales que comuniquen a la dependencia de implementación su intención de participar a fin de posibilitar la confección completa del orden del día.

Noveno: Con anterioridad al inicio de la Audiencia, el organismo de implementación debe organizar el espacio físico, de forma tal que su distribución contemple la absoluta paridad de los participantes intervinientes. Asimismo, debe proveerse de lugares físicos apropiados para el público y para la prensa, permitiendo filmaciones, videograbaciones y otros medios de registro. Debe desarrollarse en sitios de fácil acceso, para posibilitar una amplia participación ciudadana.

Décimo: El funcionario responsable de la audiencia tendrá el carácter de presidente de la misma y tendrá como cometido esencial diligenciar la misma desde el momento de su convocatoria hasta la finalización de la misma. A tal efecto, estará facultado para:

- a) Realizar la presentación de los objetivos y reglas de funcionamiento de la audiencia.
- b) Decidir sobre la procedencia de los expositores no registrados.
- c) Decidir sobre la pertinencia de las preguntas formuladas.

d) Disponer la interrupción, suspensión, prórroga o postergación de la sesión, así como su reapertura o continuación, cuando lo estime conveniente, de oficio o a pedido de algún participante.

e) Hacer desalojar la sala cuando resulte indispensable para el normal desarrollo de la audiencia.

Decimoprimer: Finalizada la Audiencia, el funcionario responsable deberá incorporar al expediente la versión desgrabada y las notas tomadas de la Audiencia, dando cuenta de la fecha en que sesionó la audiencia, los funcionarios presentes, la cantidad de expositores y participantes.