

La Plata, 25 de noviembre de 2015

VISTO:

Que mediante el expediente N° 22700-38011/14 se propicia reglamentar nuevas pautas para la aprobación de planos de obra, en el marco de lo dispuesto en el Régimen de Propiedad Horizontal, referentes a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie mayor a una y media hectáreas (1,5 has.), rodeados por vías de comunicación; y a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie de una hectárea (1 ha.), sin contar con la correspondiente apertura de calles; y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto N° 2489/63 establece, entre los requisitos para obtener la aprobación de los planos de subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, contar con el pertinente plano de obra del edificio, avalado por la correspondiente autoridad municipal;

Que el citado régimen de subdivisión está dirigido a inmuebles urbanos, esto es, emplazados en áreas que se caracterizan por poseer infraestructura urbana y servicios propios de la actividad residencial y/o comercial;

Que, no obstante la orientación mencionada, se ha generalizado la incorporación de inmuebles ubicados en predios rurales a un destino residencial, asociados a actividades recreativas y/o deportivas, los que se encuentran regulados por el Decreto Ley N° 8912/77;

Que la situación de tales inmuebles encuentra nuevo correlato jurídico en los artículos 2073 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación -Régimen de Propiedad Horizontal Especial-, que asocia a la propiedad sobre unidades privativas y a las áreas o sectores de uso común, en un indisoluble vínculo jurídico y funcional;

Que, por su parte, el citado Decreto Ley N° 8912/77 y el Decreto N° 27/98 determinan los requisitos a cumplir para obtener la aprobación de las referidas urbanizaciones, a los efectos de garantizar a los futuros adquirentes de los inmuebles producto de la subdivisión, la necesaria infraestructura urbana que satisfaga el destino de los bienes considerados;

Que, no obstante las previsiones adoptadas, se presentan situaciones novedosas que no han sido consideradas en las regulaciones normativas precedentes por no adecuarse, en algunos casos, al encuadre legal prealudido, esto es, no constituir un complejo recreativo habitacional o por presentar situaciones novedosas;

Que, aún en los supuestos mencionados en el párrafo anterior, resultan de aplicación las disposiciones relacionadas a la aprobación de planos de Propiedad Horizontal, según los términos de los artículos 2037 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, o bien de acuerdo a lo regulado en los artículos 2073 y concordantes de dicho cuerpo legal;

Que la situación apuntada se pone de manifiesto ante la presentación de planos de obra que se refieren a inmuebles cuyas dimensiones representan una superficie mayor a una y media hectáreas (1,5 has.), rodeados por vía de comunicación, como así también respecto de aquellos cuyas dimensiones representan una superficie de una hectárea (1 ha.), sin contar con las correspondientes aperturas de calles;

Que, en consecuencia, resulta necesario disponer lo pertinente a fin de garantizar que los inmuebles afectados al aludido régimen de Propiedad Horizontal, que se encuentren en alguna de las

situaciones descriptas en el Considerando anterior, cumplan con los requisitos establecidos en el Decreto Ley N° 8912/77 en cuanto al uso, división, ocupación y equipamiento del suelo;

Que el artículo 83 del Decreto Ley N° 8912/77 dispone que las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento urbano podrán sancionarse una vez que las mismas sean aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los organismos provinciales competentes;

Que el Decreto N° 2489/63, en su artículo 13, faculta a la ex Dirección Provincial de Rentas, actual Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, a reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación a requerir, como asimismo para disponer sobre los demás requisitos de la aprobación, registración y tramitación previstos en dicha norma;

Que, de conformidad con las consideraciones expuestas, corresponde dictar la norma reglamentaria pertinente;

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Subsecretaría de Gobierno; y las Subdirecciones Ejecutivas de Recaudación y Catastro y de Planificación y Coordinación de esta Agencia de Recaudación, y sus dependencias competentes;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 13766;

Por ello;

EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES RESUELVE:

Artículo 1º: Establecer que en los planos de obra que sirven de base a las subdivisiones por el régimen de Propiedad Horizontal, que sean presentados a los fines de su aprobación ante el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal -o aquella dependencia que en el futuro la sustituya o reemplace-, referentes a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie mayor a una y media hectáreas (1,5 has.), rodeados por vías de comunicación, y a aquellos cuyas dimensiones representen una superficie de una hectárea (1 ha.), sin contar con la correspondiente apertura de calles, deberá constar la visación de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial -dependiente de la Subsecretaría de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires- o la dependencia que en el futuro asuma sus competencias.

Artículo 2º: Establecer que el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal -o aquella dependencia que en el futuro la sustituya o reemplace- no prestará su aprobación a los trámites que no cumplan con lo previsto en el artículo 1º de la presente, y/o las demás condiciones establecidas en la reglamentación vigente.

Artículo 3º: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

RESOLUCIÓN NORMATIVA N° 62/15