

DECRETO

Número: 255-19

Año: 2019

DECRETO N° 255/19

APROBACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROCESO DE APROBACIÓN DE LOTEOS EN TRÁMITE PREVIOS A LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL DECRETO N° 1693/16.

GENERALIDADES:

FECHA DE EMISIÓN: 11.03.19

PUBLICACIÓN: B.O. 04.04.19

CANTIDAD DE ARTÍCULOS: 5

CANTIDAD DE ANEXOS: 1

ANEXO ÚNICO: PROCEDIMIENTO.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:

OBSERVACIÓN: POR DECRETO N° 1725/19 (B.O. 23.12.19) SE PRORROGA HASTA EL ÚLTIMO DÍA HÁBIL DEL AÑO 2020 EL ACCESO AL PROCESO DE APROBACIÓN DE LOTEOS APROBADO POR EL PRESENTE DECRETO.

Córdoba, 11 de marzo de 2019

VISTO: El expediente N° 0680-072547/2019, del registro del Ministerio de Finanzas

Y CONSIDERANDO:

Que el régimen de fraccionamiento de tierra en el territorio de la Provincia se halla contemplando en las Leyes N° 4146 y 5735 y normas concordantes; cuyo trámite es canalizado por ante la Dirección General de Catastro de la Provincia.

Que se verifica la existencia de trámites referidos a loteos que cuentan con las correspondientes factibilidades técnicas emitidas por las reparticiones provinciales competentes, pero que no ha concluido obras de infraestructura lo que les impide obtener los certificados finales de obras y por ende, la aprobación de la Dirección General de Catastro para alcanzar el saneamiento registral a favor de los adquirentes de lotes.

Que se trata de loteos desarrollados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del Decreto N° 1693/16 que aprobó el procedimiento para la implementación y mantenimiento del proceso de aprobación de loteos en todo el territorio de la Provincia de Córdoba, por lo que no les resultan aplicables las previsiones contenidas en dicha normativa.

Que, por su parte, la venta de lotes en aquellos emprendimientos sólo puede verificarse a través de instrumentos privados, restringiéndose, de tal modo, el acceso a créditos hipotecarios por parte de los adquirentes.

Que las obras de infraestructura que deben realizarse en los loteos deben ser garantizadas por el loteador, otorgando mayor seguridad y protección a los adquirentes de los lotes.

Por ello, lo previsto en el Artículo 144 de la Constitución de la Provincia de Córdoba, lo dictaminado por la Dirección de Jurisdicción de Asuntos Legales del Ministerio de Finanzas N° 79/2019 y por Fiscalía de Estado al N° 0190/2019 y en uso de sus atribuciones constitucionales;

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

D E C R E T A:

Artículo 1° APRUÉBASE el procedimiento para la implementación del Proceso de aprobación de loteos en trámite previos a la entrada en vigencia del Decreto Provincial N°1693/16, el que como Anexo Único con tres (3) fojas útiles, forma parte integrante del presente Decreto.

Artículo 2° DISPÓNESE como fecha límite para acceder al Proceso de aprobación de loteos previsto en este Decreto mediante la presentación de la documentación correspondiente para la constitución de la garantía de obras de infraestructura, el último día hábil del año 2019.

Artículo 3° El Ministerio de Finanzas será la Autoridad de Aplicación del procedimiento aprobado por el presente dispositivo, hallándose facultado para disponer las modificaciones que estime pertinentes, como así también dictar normas complementarias para su cabal cumplimiento, ya sea en materia tributaria, de garantías u otras relacionadas con el presente decreto.

Artículo 4° El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro de Finanzas y el señor Fiscal de Estado.

Artículo 5° PROTOCOLÍCESE, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial de la Provincia y archívese.

SCHIARETTI – GIORDANO – CORDOBA

[255-19 ANEXO UNICO.pdf](#)



ANEXO ÚNICO

Principio General

Toda notificación se realizará indefectiblemente a través de la plataforma CiDi, considerándose el Loteador notificado de pleno derecho con la sola carga en el sistema de las comunicaciones formuladas.

Definiciones

1. A los fines del presente entiéndase por:
 - a. **Loteo:** todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público. También se considerará urbanización o loteo todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el núcleo de 25 (veinticinco) unidades funcionales incluyendo las subdivisiones sucesivas; que ya cuenten con tramitación previa en la Provincia a los fines de obtener su aprobación por la Dirección General de Catastro.
 - b. **Certificados finales de factibilidad:** todo informe debidamente aprobado por las reparticiones correspondientes que den fe de los proyectos, cómputos, presupuestos y plan de ejecución de obras y haya sido expedido en un plazo no mayor a los diez (10) días hábiles de su presentación en la repartición que lo requiera.
 - c. **Loteador:** Titular Registral, o persona humana o jurídica con representación suficiente para el cometido, a los fines de representar al titular registral en las tareas de loteo y demás descriptas en el presente procedimiento
 - d. **Reparticiones:** Organismos estatales provinciales o empresas del Estado Provincial que realizan las funciones administrativas relacionadas con el fraccionamiento territorial urbano.

Departamento	
Protocolización	
Anexo	
Ley	255
Decreto	
Convenio.....	
Fecha:	11 MAR 2019


Ing. Juan José Merencia
Subdirector de J. Control de Trámites y
Registro de Instrumentos Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Fiscalía de Estado
ES COPIA



Comunicación

2. Será responsabilidad de cada repartición interviniente notificar electrónicamente sus actos administrativos o cualquier documento que contenga su pronunciamiento, al loteador así como a las demás reparticiones comprendidas en el presente procedimiento.
3. Los requisitos, formularios y criterios de aprobación deberán ser públicos y estar disponibles para toda la ciudadanía.
4. Toda la documentación emitida dentro del presente procedimiento deberá serlo en formato digital con firma digital correspondiente.


Certificados de Factibilidad

5. El loteador deberá gestionar por ante las distintas reparticiones y oficinas competentes, los certificados de finales de factibilidad. Estos deberán incluir, si corresponde; el proyecto de obra, de mitigación de impactos, cómputos y presupuestos actualizados, análisis de precios y plan de ejecución de obras, avances de obra, además de toda otra documentación requerida. Toda esta documentación deberá estar aprobada por la repartición correspondiente.
6. Todas las factibilidades presentadas deberán ser compatibles entre sí en cuanto a cantidad de lotes finales, espacios verdes, espacios públicos y unidades habitacionales por lote. La incompatibilidad de alguna de ellas, detectada en cualquier momento del proceso por cualquier oficina, implicará el rechazo inmediato del trámite.

Certificados de Organismos ajenos a la Administración Pública Provincial

7. El loteador, cuando correspondiera, deberá presentar en forma completa y actualizada los certificados de factibilidad y demás documentación emitida por reparticiones ajenas a la Administración Pública Provincial.

Departamento
Protocolización
Anexo
Ley
Decreto <u>255</u>
Convenio.....
Fecha: <u>11 MAR 2019</u>


Ing. Juan José Herrería
Subdirector de J. Control de Trámites
Registro de Instrumentos Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Fiscalía de Estado
ES COPIA



Gestión de Observaciones

8. Las reparticiones competentes contarán con un plazo de cinco (5) días hábiles para controlar el contenido de la documentación que le fuera presentada por el loteador a fin de informarle si existen o no observaciones. Transcurrido dicho plazo sin que se hayan expedido o realizado observaciones, no se podrá rechazar el trámite por falta de dicha documentación, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones disciplinarias que correspondieren a los agentes y/o funcionarios involucrados.
9. Las observaciones no podrán formularse de manera escalonadas y deberán ser notificadas al loteador consignando un plazo para su subsanación que no podrá exceder los diez (10) días hábiles. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiesen subsanado, se archivarán definitivamente las actuaciones en todas las reparticiones.
10. Cada repartición controlará que la subsanación de observaciones por el loteador no supere los tres (3) reingresos bajo pena de tener por anulado el trámite en cuyo caso se archivarán definitivamente las actuaciones.

Solicitud de Garantía

11. Otorgados los certificados de factibilidad correspondientes y previo a la aprobación del Loteo, el loteador deberá constituir garantía de ejecución de las obras de infraestructura y/o equipamiento. A dicho fin, dentro de los 15 (quince) días hábiles de obtenidos todos los certificados de factibilidad correspondientes, el loteador presentará cómputos y presupuestos actualizados que hubieran sido aprobados por las reparticiones competentes junto con los análisis de precios, plan de ejecución de obras, avances de obra, finales de obra - cuando corresponda - y demás documentación que le pudiera ser requerida, por ante la Secretaría de Innovación y Modernización del Ministerio de Finanzas, o la que en el futuro la reemplace, a fin de obtener el "Documento para Solicitud de Garantía". Transcurrido el plazo

Departamento
Protocolización
Anexo
Ley
Decreto ..255
Convenio.....
Fecha: 11 MAR 2019

Ing. Juan José Herencia
Subdirector de J. Control de Trámites y
Registro de Instrumentos Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Fiscalía de Estado
ES COPIA



indicado sin que el loteador haya cumplimentado con lo aquí previsto, se tendrá por caduco el trámite y se dispondrá el archivo de las actuaciones.

12. La Secretaría de Innovación y Modernización del Ministerio de Finanzas, de no existir observaciones, emitirá el "Documento para Solicitud de Garantía" pertinente a fin de que el loteador pueda tramitar la garantía correspondiente por el valor total del presupuesto de obras aprobado y actualizado, con más el 60% en concepto de gastos no previstos de ejecución.
13. Dentro de los treinta (30) días hábiles de notificado el loteador respecto de la emisión del "Documento para Solicitud de Garantía", deberá presentar ante la Secretaría de Innovación y Modernización del Ministerio de Finanzas, las constancias documentales de la garantía constituida.
14. La garantía por la ejecución de obras de infraestructura y/o equipamiento podrá constituirse por los siguientes medios;
 - a. Dinero en efectivo, depositado en el Banco Córdoba a favor del Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba.
 - b. Títulos o bonos de la Provincia o de la Nación, al valor de su cotización en plaza, depositado en el Banco Córdoba, a favor del Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba.
 - c. Fianza bancaria o de entidad autorizada por el Banco Central de la República Argentina.
 - d. Seguro de caución otorgado por compañía autorizada por el organismo nacional competente. La cobertura deberá otorgarse por el plazo de duración de las obras de infraestructura, mediante pólizas aprobadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación, extendidas a favor del Estado Provincial, emitida por aseguradora con calificación "AA" o superior según calificadoras de riesgo nacionales e internacionales.

Departamento
Protocolización
Anexo
Ley
Decreto 255
Convenio

Fecha: 11 MAR 2019

Ing. Juan Jose Herencia
Subdirector de J. Control de Trámites y
registro de Instrumentos Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Fiscalía de Estado
ES COPIA



15. La Secretaría de Innovación y Modernización del Ministerio de Finanzas, verificará y controlará las garantías presentadas y emitirá, si así correspondiera, el "Documento de Aprobación de la garantía".
16. Una vez al año, la Secretaría de Innovación y Modernización del Ministerio de Finanzas verificará el monto asegurado por el loteador y requerirá, eventualmente, la ampliación de la garantía teniendo en cuenta las variaciones en el valor de los diferentes ítems según el Índice de Obra Pública que publica la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba. De corresponder la ampliación de la garantía, emitirá un nuevo "Documento para Solicitud de Garantía" y se procederá conforme lo normado en este apartado.
17. Si las reparticiones competentes que aprobaron los proyectos originales considerasen que, por cualquier causa, la obra de infraestructura a cargo del loteador cambió de dimensiones o envergadura, o, asimismo, si entendiesen que las obras no se encontrasen debidamente garantizadas, podrán solicitar, fundadamente, a la Secretaría de Innovación y Modernización del Ministerio de Finanzas que ordene la ampliación de la cobertura de garantía de obra por el monto que estime correspondiente.

Licencia Ambiental

18. Si el loteo contaba con una Licencia Ambiental Condicionada, dentro de los diez (10) días hábiles de emitido el "Documento de Aprobación de la garantía", el loteador deberá presentar dicha constancia por ante la Secretaria de Ambiente de la Provincia a fin de tramitar el levantamiento del condicionante, según el proceso definido por dicha repartición. Si aún no poseyera la correspondiente Licencia Ambiental, el loteador en el mismo plazo antes indicado deberá tramitarla según lo establecido en la Ley 10.208 y normativa complementaria a esta.

Departamento
Protocolización
Anexo
Ley
Decreto ...255...
Convenio.....
Fecha: 11 MAR 2019


Ing. Juan José Merencia
Subdirector de J. Control de Trámites
Registro de Instrumentos Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Fiscalía de Estado
ES COPIA



Aprobación del Loteo

19. El Loteador contará un plazo de treinta (30) días hábiles posteriores a la emisión del "Documento de Aprobación de la Garantía" o de la emisión de la Licencia Ambiental, lo que ocurra último, para presentar la documentación pertinente ante la Dirección General de Catastro a fin de lograr la aprobación del loteo y protocolización de los planos.
20. La Dirección General de Catastro tendrá un plazo de veinte (20) días hábiles para aprobar el loteo o rechazarlo definitivamente.
21. La Dirección General de Catastro registrará en los Certificados Catastrales que emita que el loteo en cuestión fue aprobado sin la totalidad de las obras realizadas, pero que están han sido garantizadas. Dicha leyenda se modificará al obtenerse los certificados finales de obra y la liberación definitiva de la garantía otorgada.

Inicio y Seguimiento de Obra

22. Las obras de infraestructura y/o equipamiento deberán iniciarse dentro de los tres meses a contar desde el otorgamiento de la Licencia Ambiental (no condicionada) o de la emisión del "Documento de Aprobación de la garantía", lo que ocurra después, so pena de ejecución de la garantía constituida.
23. En caso de incumplimiento por parte del loteador en la ejecución de las obras de infraestructura y/o equipamiento en el tiempo y modo autorizados, las diferentes reparticiones provinciales, de conformidad al procedimiento que cada repartición haya establecido como mecanismo de control, notificarán de inmediato a la Secretaría de Innovación y Modernización del Ministerio de Finanzas, para que se formule emplazamiento correspondiente, para que en un plazo no mayor de 15 (quince) días hábiles reestablezca la ejecución de las obras, bajo apercibimiento de ejecutar las garantías. Sin perjuicio de

Departamento
Protocolización
Anexo
Ley
Decreto 255
Convenio.....
Fecha: 11 MAR 2019


Ing. Juan Jose Merencia
Subdirector de J. Control de Trámites
Registro de Instrumentos Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Fiscalía de Estado
ES COPIA



lo antes indicado, la Secretaría de Innovación y Modernización del Ministerio de Finanzas tendrá la facultad de controlar el avance de las obras a cargo del loteador en el tiempo y modo que disponga.

- 24. El loteador que no cumpliera con el plan y cronograma de ejecución de obras de infraestructura aprobados, será pasible de multas que serán aplicadas y calculadas en base a los criterios establecidos en la ley 5735, siendo la autoridad de aplicación, la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.
- 25. En caso de disponerse la ejecución de las garantías otorgadas por el loteador, se producirá la caducidad de todo lo actuado siempre y cuando no se hayan operado transmisiones dominiales de los lotes resultantes por escritura pública o mediante boletos de compraventa. En este caso, la garantía ejecutada se destinará a solventar los costes, costas y gastos producidos en todo concepto. Si se hubieran producido dichas transferencias dominiales, la Provincia, a solicitud de los afectados, colocará a su disposición y bajo su responsabilidad, los fondos resultantes de la ejecución de la garantía a los fines de que hagan ejecutar las obras de infraestructura pendientes por terceros. A los fines de este apartado, el loteador presentará una declaración jurada, con una relación detallada de la situación jurídica de todos los lotes, detallando los que hubieran sido transferidos o cedidos e indicando los datos de sus adquirentes.
- 26. La liberación de la garantía otorgada por el loteador deberá ser autorizada por la Secretaría de Innovación y Modernización del Ministerio de Finanzas lo que ocurrirá una vez presentado los certificados finales de obra. Los trámites y gastos que requiera dicha tramitación serán a cargo exclusivo del loteador.

FIN DEL ANEXO


Ing. Juan José Hernández
Subdirector de J. Control de Trámites
Registro de Instrumentos Legales
Subsecretaría Legal y Técnica
Fiscalía de Estado
ES COPIA

Departamento
Protocolización
Anexo
Ley
Decreto ...255...
Convenio.....
Fecha 1 MAR 2019