



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

PROYECTO DE LEY

**EL SENADO Y LA HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE**

LEY

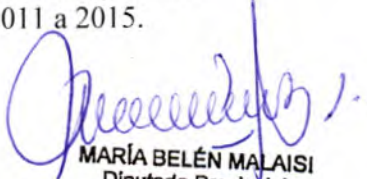
ARTÍCULO 1º.- Estableciendo la obligatoriedad para que todos los Clubes de Campo o barrios cerrados –conjuntos inmobiliarios- con asiento en la provincia de Buenos Aires organizados bajo la Ley 8912/77 y el Decreto 9404/86 con anterioridad a 2015 tengan que normalizar su desarrollo, concluir su Máster Plan y entregar las correspondientes escrituras a sus legítimos propietarios. Dicha obligación deberá ser cumplida en el plazo de 1 año desde la sanción de la presente ley.

ARTICULO 2º - Estableciendo la obligatoriedad para que todos los Clubes de Campo o barrios cerrados-conjuntos inmobiliarios- con asiento en la provincia de Buenos Aires organizados bajo la Ley 8912/77 y el Decreto 9404/86 con posterioridad a 2015 y hasta 2018 tengan que normalizar su desarrollo, concluir su Máster Plan y entregar las correspondientes escrituras a sus legítimos propietarios. Dicha obligación deberá ser cumplida en el plazo de 2 años desde la sanción de la presente ley.

ARTICULO 3º.- La Autoridad de Aplicación de la Presente Ley será Catastro y Geodesia según lo previsto en la Ley 10.707, quien establecerá las multas y sanciones para aquellos emprendimientos que trascurrido un año de promulgada la presente no hayan otorgado las correspondientes escrituras a sus legítimos propietarios ni concluido su Masterplan. Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

1.- De cinco a doce sueldos mínimos de la administración pública provincial por lote incluido en el Masterplan para aquellos emprendimientos inscriptos hasta 2010 inclusive.

2.- De cinco a siete sueldos mínimos de la administración pública provincial por lote incluido en el Masterplan para aquellos emprendimientos inscriptos de 2011 a 2015.


MARÍA BELÉN MALAISI
Diputada Provincial
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.




*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

3.- De uno a cinco sueldos mínimos de la administración pública provincial por lote incluido en el Masterplan para aquellos emprendimientos inscriptos con posterioridad a 2015 y hasta 2018 inclusive.

ARTÍCULO 4.- La falta de pago de las multas en el término de diez (10) días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la variación producida hasta el momento del efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal.

ARTICULO 5°.- De Forma.-

ARTICULO 6°.- COMUNIQUESE al Poder Ejecutivo.-


MARIA BELÉN MALAISI
Diputada Provincial
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.



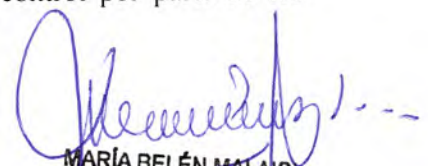
*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

La Ley 8912/77 y el Decreto 9404/86 son los principales instrumentos de regular los clubes de campo o barrios cerrados de nuestra provincia, mas allá que nos debamos una discusión mucho mas profunda sobre los mismo, ya que la Ley es de 1977 y el Decreto del año 1986, fechas anteriores a lo que fue el auge y desarrollo de los mismos. A ninguno de los que estamos aquí con nuestras diferentes representaciones nos consta que existe un vacío legal muy grande, al punto que los emprendedores o desarrolladores en la inmensa mayoría de los casos aun años o décadas de iniciadas las comercializaciones no han concluido sus máster plan ni mucho menos entregados las escrituras correspondientes a sus legítimos propietarios que en buena fe adquirieron los mismos.

El artículo 6º y 7º del Decreto 9404/86 establece los requisitos para la obtención técnica preliminar y la convalidación técnica final cosa que los desarrolladores/emprendedores han omitido ya que les permite postergar las obras comprometidas y omitir en la gran mayoría de los casos la organización del barrio ya sea por la opción de la ley 8912/77 que también incluye la participación de los propietarios en la gestión del barrio. Con posterioridad a dicha ley se modificó el Código Civil y Comercial y se creó la figura de los conjuntos inmobiliarios para enmarcar estos clubes de campo.

En la actualidad los desarrolladores, en muchos casos, son los mismos que ejercen el rol de administración y así logran evitar la participación a los propietarios con la excusa de que hasta que no se proceda a escriturar la administración del barrio queda en manos del desarrollo. O sea, en cabeza de una persona están las obligaciones de cumplir con el master plan y a la vez llevar adelante la administración de los espacios y gastos comunes. Cualquiera que analice esta situación desde una perspectiva republicana sabe que la administración es quien tiene que hacer cumplir el master plan al desarrollador, y que es imposible e impensado que en el siglo XXI nadie maneje fondos ni disponga de los bienes y patrimonios de terceros sin rendir cuentas ni someterse al control por parte de los mismos afectados.



MARÍA BELÉN MALAISI
Diputada Provincial
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Además, los desarrolladores de los conjuntos inmobiliarios son los obligados a cumplir con el master plan para poder lograr la escrituración y finalizar con los pasos para la factibilidad final del emprendimiento lo que culminará con una escritura de la propiedad. Luego de ello, los vecinos del lugar podrán optar –mediante el voto- de la administración que ellos quieran: una administración de vecinos, de una empresa, de un administrador general Etc.- Por esto es que, en muchas ocasiones, el desarrollador no finaliza el master plan para no tener que entregar la escritura y de esa manera evadir la posible formación del consorcio y/o cualquier tipo de participación de los vecinos.

Esta situación además hace que los desarrolladores mezclen los intereses que tienen como comercializadores del emprendimiento con los servicios ordinarios que prestan: seguridad; agua potable; red cloacal etc., y no solo eso, evaden lo más importante que es: La rendición de cuentas y la correcta incorporación de las cuestiones tributarias a las arcas de esta provincia.

Este poder legislativo tiene la obligación de remediar estos excesos producto de tener una norma anticuada que no fue adaptada a la nueva realidad. El poder legislativo tiene también la obligación de legislar para garantizar los derechos de propiedad privada de aquellos ciudadanos que adquirieron de buena fe y que hoy a más de dos décadas se encuentran con cesiones de derechos, con boletos de compraventa etc., y sin poder participar en las decisiones de sus barrios, siendo por ello, sujetos a arbitrariedades y unilateralidades por parte del desarrollador que además de no entregar la escritura de dominio ni siquiera avanza en la subdivisión y además de ello administra discrecionalmente sin rendir cuentas. En este sentido ya presente en esta Honorable Cámara de Diputados diferentes pedidos de informes al Poder Ejecutivo sobre esta particular situación. Por ejemplo el expediente D- 2962/24-25 SOBRE DISTINTOS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA LEY 8912/77 Y AL DECRETO 9484/86, EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN DE LOS CLUBES DE CAMPO, y el expediente D- 2140/24-25 SOBRE DISTINTOS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA RESOLUCIÓN GENERAL 25 DE LA INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA (IGJ), SOBRE LA ORGANIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO Y OTROS CONJUNTOS



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

**INMOBILIARIOS ORGANIZADOS BAJO LA FORMA DE SOCIEDAD PARA
ADOPTAR LA FIGURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Incluso desde Agencia de Recaudación provincial se han realizado no solo inspecciones de oficio, sino que también procedió a re categorizar de oficio a los clubes de campo, asimismo, en reiteradas oportunidades y en varias declaraciones oficiales expresaron sobre esta irregularidad, poniendo el eje en la falta de compromiso de los desarrolladores en regularizar ante el fisco e incluso a declarar los metros construidos, lo que supone un perjuicio para el fisco provincial. Los funcionarios de ARBA advirtieron también los perjuicios que viven los propietarios de casas y lotes que no cuentan con subdivisión y mucho menos escritura que viven en carne propia como los desarrolladores trasladan su responsabilidad fiscal a los propietarios, debiendo en la mayoría de los casos abonar más de lo que le corresponde.

Todas estas irregularidades derivan en el inicio de causas civiles y penales de los propietarios quienes legítimamente accionan contra los desarrolladores por incumplimiento de contratos y por las administraciones de los barrios. Es por ello, que nosotros como poder legislativo tenemos una oportunidad para regularizar esta situación intimando a un plazo de un año para la regularización y entrega de las escrituras correspondientes para aquellos emprendimientos inscriptos antes de 2015 porque el plazo ya esta mas que cumplido en términos de responsabilidad, y de dos años para aquellos emprendimientos con posterioridad a 2015 hasta 2018.

De mas esta decir que el derecho a la propiedad privada está garantizado por nuestra Constitución Nacional y provincial, que asimismo el derecho a la información y participación constituyen uno de los principios básicos de nuestro sistema jurídico y que realmente esta situación debido a la extensión en el tiempo se ha transformado en un problema que es necesario solucionar en forma prioritaria. Finalmente, que existe una responsabilidad tributaria que también el estado no puede darse el lujo ni el privilegio de seguir ignorando, porque se trata de un segmento de la población con ingresos superiores al resto de la sociedad o el promedio general.



MARÍA-BELÉN MALAÍSI
Diputada Provincial
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Por todo lo expuesto es que solicitamos a los Señores Legisladores acompañen el presente proyecto de ley con su voto positivo.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "María Belén Malaisi".

MARÍA BELÉN MALAISI
Diputada Provincial
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

