



PERIÓDICO – Para publicación en redes, diario, radio (difusión)

La propuesta de este periódico es realizar una publicación mensual que informe sobre las novedades y avances en relación con los barrios aprobados y no aprobados por el Registro de Urbanizaciones. El objetivo principal es prevenir las ventas clandestinas y evitar posibles estafas.

En cada edición se contemplarán únicamente las novedades correspondientes al mes en curso, y no el estado general de todos los barrios, en línea con el trabajo que se realiza diariamente desde la Dirección de Regularización Urbana.

Tal como se viene comunicando a través de distintos canales, buscamos reforzar permanentemente el mensaje a los vecinos: antes de concretar la compra de un lote, deben consultar a la Dirección de Regularización Urbana para verificar su situación legal.

Desde el Municipio se están tomando las medidas necesarias para frenar las ventas ilegales, proteger a los futuros compradores, y evitar consecuencias graves derivadas de la falta de infraestructura en urbanizaciones no aprobadas, como así también la construcción de obras particulares clandestinas.

A su vez, se están realizando continuas inspecciones, notificando a inmobiliarias y a quienes comercialicen barrios irregulares, sin el permiso correspondiente, tanto en vía pública como mediante redes y otros medios.



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno



NOVEDADES PRIMER TRIMESTRE 2026 – (ENERO-FEBRERO-MARZO)

1. EL MADRIGAL, ZÁRATE

Nomenclatura Catastral:

- Partido: 38
- Circunscripción: 2
- Parcela: 194

Ubicación:

https://www.google.com/maps/place/34%C2%B009'10.9%22S+59%C2%B004'42.8%22W/@-34.1530095,-59.0811199,915m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-34.153014!4d-59.078545?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkxMC4wIKXMDSoASAFAQaw%3D%3D

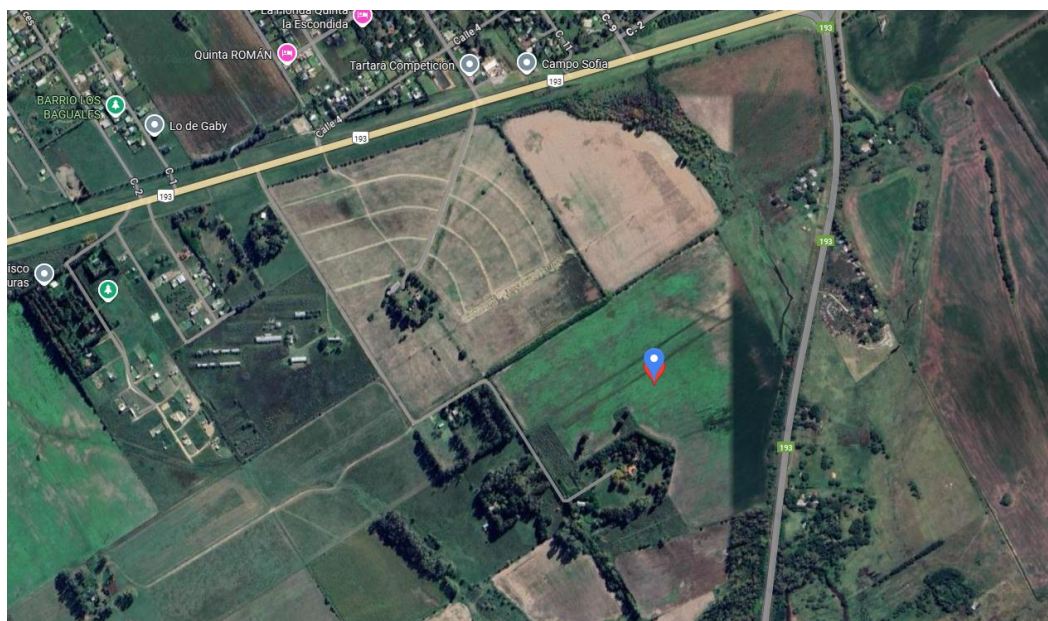
EXPEDIENTE DE TRAMITACIÓN MUNICIPAL N°4121-4811/2025.

LA ETAPA DE PREFACTIBILIDAD HA SIDO CUMPLIMENTADA SEGÚN CAPÍTULO 6.1.1. CONSULTA DE PREFACTIBILIDAD - DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE – SECTOR CONTINENTAL.

EL EXPEDIENTE FUE REMITIDO A LA SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS LEGALES PARA PROCEDER AL DICTADO DE RESOLUCIÓN DE PREFACTIBILIDAD.

El expediente sigue su curso de manera favorable.

Se recuerda a los vecinos que, hasta el momento, **no está autorizada la publicidad y venta de lotes y no se pueden iniciar obras particulares de ningún tipo.**



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno



2. AIRES DE ZÁRATE

Nomenclatura Catastral:

- Partido: 38
- Circunscripción: 3
- Parcela: 448

Ubicación:

https://www.google.com/maps/@-34.1104109,-59.0732377,1079m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDMxMC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

EXPEDIENTE DE TRAMITACIÓN MUNICIPAL N°4121-7178/2025.

EN ETAPA DE EVALUACIÓN DE PREFACTIBILIDAD CORRESPONDIENTE AL CAPÍTULO 6 DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE – SECTOR CONTINENTAL.

El expediente sigue su curso de manera favorable.

Actualmente se encuentra en análisis y evaluación en el Departamento de Catastro para su certificación.

Se recuerda a los vecinos que, hasta el momento, **no está autorizada la publicidad y venta de lotes y no se pueden iniciar obras particulares de ningún tipo.**



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno



3. ESPAÑA Y LINTRIDIS

Nomenclatura Catastral:

- Partido: 38
- Circunscripción: 3
- Parcela: 402p

Ubicación:

https://www.google.com.ar/maps/place/34%C2%B006'15.9%22S+59%C2%B003'56.8%22W/@-34.1044098,-59.0670575,454m/data=!3m2!1e3!4b1!4m13!1m8!3m7!1s0x95bb0ae41760d545:0xf914a6667199531a!2sCalle+Espa%C3%B1a+%26+Lintridis,+B2800+Z%C3%A1rate,+Provincia+de+Buenos+Aires!3b1!8m2!3d-34.1042061!4d-59.0652428!16s%2Fg%2F11f2y435f3!3m3!8m2!3d-34.104412!4d-59.06577?hl=es&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDQwMi4xIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

BARRIO NO APROBADO PARA LA VENTA Y PUBLICIDAD DE LOTES, NI PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PARTICULARES.

Inició Expediente Municipal bajo N°4121-5598/2025.

Se reitera que el desarrollador fue notificado el día 23/09/25 solicitando documentación necesaria para poder avanzar en el análisis de Prefactibilidad según el Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Sector Continental). **Hasta el momento está pendiente la presentación de la documentación antes mencionada por parte del desarrollador y no se ha acreditado la titularidad del inmueble, entre otras cuestiones.**



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno



SE RECOMIENDA NO ADQUIRIR NI COMPROMETERSE A LA COMPRA DE LOTES EN ESTE DESARROLLO HASTA TANTO SE VERIFIQUE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE.



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno



4. LA CAMPIÑA IV, ZÁRATE

Nomenclatura Catastral:

- Partido: 38
- Circunscripción: 2
- Parcela: 58 y 60A

Ubicación:

https://www.google.com.ar/maps/place/34%C2%B007'31.2%22S+59%C2%B004'12.2%22W/@-34.1253195,-59.0726249,908m/data=!3m2!1e3!4b1!4m2!1m7!3m6!1s0x95a335def2e155e1:0xd9a019affbf74031!2scampi%C3%B1a+4!8m2!3d-34.1261413!4d-59.0716167!16s%2Fg%2F11v64s52vb!3m3!8m2!3d-34.125324!4d-59.07005?hl=es&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDQwMi4xKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Expediente Provincial Nro. EX-2025-10559735- -GDEBA-DPPHMDCG.

EL EXPEDIENTE, COMO ES DE PÚBLICO CONOCIMIENTO, FUE RECHAZADO POR LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL.

SE ESTÁN MANTENIENDO CONVERSACIONES CON EL ENTE PROVINCIAL, TANTO DESDE EL MUNICIPIO COMO TAMBIÉN POR PARTE DEL DESARROLLADOR PARA REVERTIR LA SITUACIÓN, PERO HASTA EL MOMENTO SIN ÉXITO.

La única opción viable para avanzar podría ser subdivisión por Ph (Propiedad Horizontal) mediante el Departamento correspondiente de ARBA. Se realizó la consulta desde el Departamento de Catastro de este Municipio, hasta el momento SIN RESPUESTA.

Se recuerda a los vecinos que, hasta el momento, **no se pueden iniciar obras particulares de ningún tipo.**



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno



5. EL SOLAR DE ESCALADA, ESCALADA

Nomenclatura Catastral:

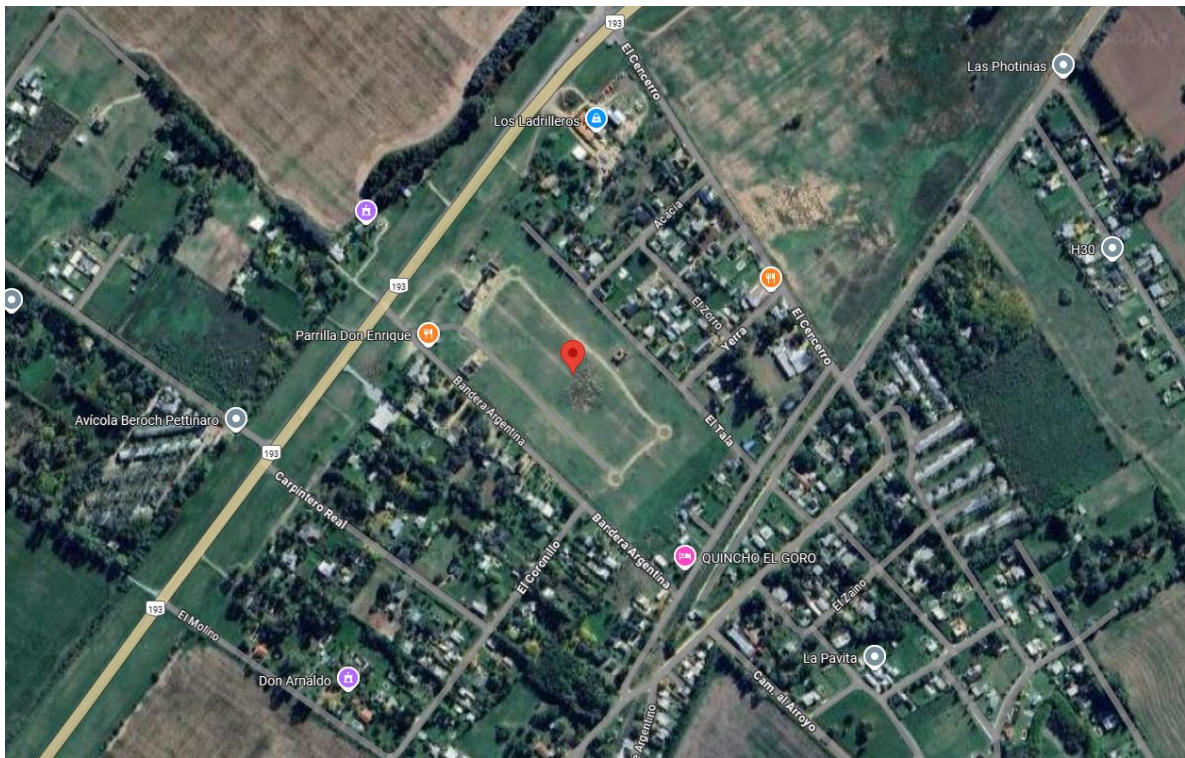
- Partido: 38
- Circunscripción: 11
- Parcela: 989B

EXPEDIENTE DE TRAMITACIÓN MUNICIPAL N°4121-6131/2009.

Ubicación:

https://www.google.com/maps/place/34%C2%B009'29.0%22S+59%C2%B007'02.5%22W/@-34.1579049,-59.1203297,1119m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d-34.158042!4d-59.117372?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MTAyMC4wIXMDS0ASAFAQaw%3D%3D

LLEGÓ RECIENTEMENTE INFORME TÉCNICO DE DEVOLUCIÓN DE PROVINCIA (DPOUYT) BAJO EXPEDIENTE PROVINCIAL EX-2026-00062270- -GDEBA-DPOUYTMGGP. EL MISMO AVANZA DE FORMA FAVORABLE, CON OBSERVACIONES TÉCNICAS A SUBSANAR.



Se recuerda a los vecinos que, hasta el momento, **no se pueden iniciar obras particulares de ningún tipo.**



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno



6. EL PINAR, LIMA

Nomenclatura Catastral:

- Partido: 38
- Circunscripción: 6
- Parcela: 579BS y 579CF

EXPEDIENTE DE TRAMITACIÓN MUNICIPAL N°4121-4347/2025.

Ubicación:

https://www.google.com/maps/place/34%C2%B003'42.1%22S+59%C2%B012'41.6%22W/@-34.0616955,-59.2141419,942m/data=!3m2!1e3!4b1!4m10!1m5!3m4!2zMzTCsDA5JzI5LjAiUyA1OckwMDcnMDluNSJX!8m2!3d-34.1580556!4d-59.1173611!3m3!8m2!3d-34.0617!4d-59.211567?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQwNS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Este proyecto, presentado como tal, es técnicamente inviable, ya que pretende tramitar bajo Ley N°14.449 de Acceso Justo al Hábitat, ante la Dirección Provincial de Producción de Hábitat, y el mismo no encuadra en dicha normativa, ni tampoco como barrio abierto por Decreto-Ley N°8912/77, por tratarse de dos inmuebles emplazados en Área Rural, Zona Agropecuaria.

Se ha detectado la publicidad y venta de lotes sin permisos municipales. Estas acciones son irregulares y los compradores podrían estar adquiriendo parcelas que nunca obtendrán escritura individual.

El desarrollador alega poseer aprobaciones provinciales basadas en la DTR 4/2024. Dicha carpeta (en trámite) se incorporó al Expediente Municipal, pero se aclara que una Disposición Técnico Registral es meramente un instrumento administrativo para requisitos de inscripción documental y en ningún caso reemplaza, sustituye ni deroga las leyes de ordenamiento territorial ni las facultades municipales de visado y zonificación.



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno



Se recuerda a los vecinos que, hasta el momento, **no se pueden iniciar obras particulares de ningún tipo.**

SE RECOMIENDA NO ADQUIRIR NI COMPROMETERSE A LA COMPRA DE LOTES EN ESTE DESARROLLO HASTA TANTO SE VERIFIQUE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE.



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno



7. EL ACCESO, LIMA

Nomenclatura Catastral:

- Partido: 38
- Circunscripción: 6
- Parcela: 579CM

EXPEDIENTE DE TRAMITACIÓN MUNICIPAL N°4121-2837/2025.

Ubicación:

https://www.google.com/maps/place/@-34.0568178,-59.198509,1120m/data=!3m1!1e3!4m6!1m5!3m4!2zMzTCsDA5Jzl5LjAiUyA1OckwMDcnMDIuNSJX!8m2!3d-34.1580556!4d-59.1173611?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQwNS4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D

Este proyecto, presentado como tal, es técnicamente inviable, por tratarse de un inmueble emplazado en Área Rural, Zona Agropecuaria.

Se ha detectado la publicidad y venta de lotes sin permisos municipales. Estas acciones son irregulares y los compradores podrían estar adquiriendo parcelas que nunca obtendrán escritura individual.

El desarrollador alega poseer aprobaciones provinciales basadas en la DTR 4/2024. Dicha carpeta (en trámite) se incorporó al Expediente Municipal, pero se aclara que una Disposición Técnico Registral es meramente un instrumento administrativo para requisitos de inscripción documental y en ningún caso reemplaza, sustituye ni deroga las leyes de ordenamiento territorial ni las facultades municipales de visado y zonificación.



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno



Se recuerda a los vecinos que, hasta el momento, **no se pueden iniciar obras particulares de ningún tipo.**

SE RECOMIENDA NO ADQUIRIR NI COMPROMETERSE A LA COMPRA DE LOTES EN ESTE DESARROLLO HASTA TANTO SE VERIFIQUE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE.



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno



8. MANZANAS 24 Y 25, ZÁRATE

Nomenclatura Catastral:

- Partido: 38
- Circunscripción: 1
- Sección: H
- Chacra: 1
- Manzanas: 24 y 25

EXPEDIENTE DE TRAMITACIÓN MUNICIPAL N°4121-4806/2025.

Ubicación:

https://www.google.com/maps/place/34%C2%B005'47.2%22S+59%C2%B003'41.1%22W/@-34.0964353,-59.0629411,941m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-34.096438!4d-59.06141?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQwNS4wIKXMDSOASAFAQAw%3D%3D

Este proyecto, presentado como “Fraccionamiento de Manzanas” según Código de Planeamiento del Partido de Zárate es técnicamente viable. Contempla dos inmuebles emplazados en Área Urbana, Zona Reserva Urbana 2. Actualmente tramita el permiso de obra para apertura de calle (ya cedida al Municipio).

El desarrollador alega poseer aprobaciones provinciales basadas en la DTR 4/2024. Dicha carpeta (en trámite) se incorporó al Expediente Municipal, pero se aclara que una Disposición Técnico Registral es meramente un instrumento administrativo para requisitos de inscripción documental y en ningún caso reemplaza, sustituye ni deroga las leyes de ordenamiento territorial ni las facultades municipales de visado y zonificación.

En conclusión, puede avanzar de manera favorable pero cumpliendo los requisitos solicitados por el Código de Planeamiento, bajo Decreto-Ley N°8912/77, y requerirá la asignación de Indicadores Urbanísticos mediante proyecto presentado ante el Honorable Concejo Deliberante de Zárate (HCD). Debido a que, como se mencionó anteriormente, la DTR no sustituye la normativa vigente.



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno

