



**G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S**  
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

**Resolución firma conjunta**

**Número:**

**Referencia:** EX-2021-20386401-GDEBA-SEOCEBA COOP DE JULIO LEVIN

---

**VISTO** el Marco Regulatorio de la Actividad Eléctrica de la Provincia de Buenos Aires, conformado por la Ley 11769 (T.O. Decreto N° 1.868/04), su Decreto Reglamentario N° 2479/04, el Contrato de Concesión suscripto, lo actuado en el EX-2021-20386401-GDEBA-SEOCEBA, y

**CONSIDERANDO:**

Que las presentes actuaciones tratan sobre el pedido de intervención efectuado por la señora Norma Graciela SALVO, en su carácter de propietaria y/o loteadora o desarrolladora del inmueble cuya nomenclatura catastral es Circ. II, Secc. A, CH 18, Parcela 6 (Unidades Funcionales 1 a 7), Partida 7926, ubicados en la prolongación calle 28, de la zona suburbana de la localidad de Mercedes, relacionado con la solicitud de abastecimiento de energía eléctrica efectuada a la COOPERATIVA DE ELECTRICIDAD "JULIO LEVIN" LIMITADA DE AGOTE para el citado inmueble;

Que la reclamante manifiesta haber intercambiado cartas documento con la Cooperativa, las cuales transcribe en su presentación y de la que se advierte que dice no haber sido informada que debía solventar el costo de la obra a ejecutar, como así tampoco del detalle ni descripción alguna de la misma, que no comparte que los inmuebles a dotar de suministros se encuentren en Área No Rentabilizada, considerando a la categorización de las Áreas contempladas en el Subanexo E del Contrato de Concesión, Artículo 14 manifiestamente inconstitucional;

Que expresa asimismo, que una de las parcelas cuenta con suministro (unidad funcional 3) y que a escasos pocos más de 300 metros existe una línea de Media Tensión y sobre los inmuebles en cuestión una línea de Baja Tensión;

Que además señala que la superficie conjunta de las siete unidades funcionales supera apenas las 1,6 hectáreas y a todas se accede desde la calle y que cuenta con un informe técnico de eventuales trabajos de ampliación para los fines encomendados cuyo costo de realización oscila entre un 20% y 30% del presupuestado por la Cooperativa;

Que en consecuencia solicitó a la Cooperativa que comience la realización de la obra necesaria a su cargo en forma inmediata, asegurando de forma provisoria hasta su culminación, el acceso a la energía de todos los inmuebles;

Que además, expresa que la Cooperativa respondió mediante dos (2) misivas en las que se contradice, no realiza detalle ni descripción alguna de las obras y no niega ni desconoce que una de las parcelas (Unidad Funcional 3) cuenta con suministro de energía eléctrica;

Que finalmente, solicita a este Organismo de Control que se ordene a la Cooperativa la realización de la obra necesaria, a su cargo, y se asegure de forma provisoria y hasta la culminación de la misma el acceso a la energía eléctrica de todos inmuebles en cuestión;

Que en su presentación acompaña nota de respuesta emitida por la Cooperativa, dirigida al señor Fernando Ferrero, con relación a la solicitud de suministro eléctrico efectuada por el mismo con fecha 27/10/2020;

Que consecuentemente, se dio traslado de la citada presentación a la Cooperativa, a través de la NO-2021-22175512-GDEBA-GPROCEBA, y se le solicitó asimismo que informe al respecto, así como también acompañe toda documentación que pueda resultar relevante para dar solución al conflicto planteado (orden 5);

Que asimismo, se remitió a la señora Norma Graciela SALVO, a través de su letrado patrocinante, la NO-2021-22181020-GDEBA-SEOCEBA, solicitándosele, dado lo complejo de la temática planteada, el aporte de más documentación (orden 6);

Que consecuentemente, en el orden 7, el letrado patrocinante adjunta documentación consistente en una copia del plano de una obra a incorporar/construir con destino a vivienda en el inmueble cuya nomenclatura catastral es Circ. II, Secc. A, CH 18, Parcela 6, y copia de cédulas catastrales de ARBA;

Que por su parte, la Cooperativa informó que oportunamente, le comunicó a la señora SALVO que según los lineamientos del Marco Regulatorio Eléctrico de la Provincia de Buenos Aires, así como la Ley de Ordenamiento Territorial y uso del Suelo 8912/77, corresponde al desarrollador del emprendimiento inmobiliario asumir a total y completo cargo todos los costos que impliquen urbanizar y dotar de los servicios básicos a la zona donde se encuentren las parcelas, para las que se solicitó el suministro eléctrico (orden 16);

Que asimismo, señala que le solicitó a la reclamante la constancia sobre la titularidad de la parcela que ella adjudicaba de su propiedad y de su eventual subdivisión, y que transcurrido un tiempo prolongado la señora Salvo no efectuó ninguna presentación ni se comunicó con la Cooperativa, por lo que asumieron que la señora Salvo entendió y aceptó su posición en relación a la solicitud;

Que atento al estado de las actuaciones, se dio intervención a la Gerencia de Control de Concesiones, la cual en el orden 11 informó que: "...a. Que como antecedente vinculado con el accionante, cabe mencionar que por expediente N° 2429-3328/2019 caratulado "COOP DE ELEC "JULIO LEVIN" DE AGOTE CONSULTA S/CONTRIBUCION POR OBRA POR SUMINISTRO ELECTRICO A 7 PARCELAS PROPIEDAD DE NORMA SALVO" trató la consulta formulada por la mencionada Distribuidora, relacionada con la solicitud oportunamente realizada por la Sra. Norma Salvo ante la misma en el año 2017, con el objeto de dotar de suministro eléctrico a las parcelas integrantes del inmueble cuya nomenclatura catastral es Circ II, Secc A, CH 18, Parc 6 (Unidades Funcionales 1 a 7), Partida 7926, ubicados en la Prolongación calle 28, de la zona suburbana de localidad de Mercedes.- b. Que la presentante motivó su consulta en la presentación realizada

el 24/04/2019 por el Ingeniero Juan Dios de Godoy en supuesta representación de once (11) personas, presuntos titulares de las unidades funcionales, reiterando la solicitud de suministro sobre el conjunto de parcelas del mismo inmueble e intimando a la Distribuidora a realizar a su costo las obras necesarias a tal efecto, aduciendo el carácter a área rentabilizada de la zona...”;

Que asimismo informó: “...c. Que en función de los elementos aportados en dicha consulta se procedió a analizar el caso conforme los lineamientos de marco regulatorio eléctrico provincial, específicamente las previsiones del Régimen de Ampliación y Extensión de redes contenido en el Artículo 14, Subanexo E del Contrato de Concesión, de resultas de lo cual surgieron los criterios de encuadramiento para el caso que fueran comunicados a la Distribuidora mediante nota NO-2019-38129900-GDEBA-GCCOCEBA, que se adjunta como archivo embebido al presente informe.- d. Que con posterioridad a dicha comunicación, se recibieron diversos cuestionamientos a lo comunicado por esta Gerencia, realizados a través de correo electrónico, tanto por el Ing. Godoy como por los presuntos titulares de unidades funcionales, en respuesta a los cuales se informó que: 1. En líneas generales, la obligación primaria que recae sobre el loteador de dotar de la infraestructura necesaria para la prestación del servicio eléctrico al conjunto de unidades funcionales originadas en una subdivisión, que el marco regulatorio eléctrico provincial ha incorporado a partir de los lineamientos de la Ley 8912 de Uso del Suelo y Ordenamiento Territorial y normativa complementaria dictada por la Dirección Provincial de Geodesia, no implica convalidar una obra determinada de manera unilateral por la Distribuidora en cuya área de concesión se esté desarrollando el emprendimiento. 2. Que la obra a ejecutarse efectivamente, requiere necesariamente contemplar tanto la demanda a atender como la compatibilización con las instalaciones existentes en las inmediaciones susceptibles de ser ampliadas y/o extendidas, resultando de un análisis técnico conjunto con la Distribuidora...”;

Que la citada Gerencia continuó informando que: “...e. Que en ese orden de ideas, se instó a los reclamantes a contactarse nuevamente con la Distribuidora y retomar las negociaciones, a fin de arribar a un acuerdo respecto de la obra necesaria para dotar de suministro al conjunto de parcelas originadas en la subdivisión. f. Que por último, y con relación a la documentación aportada por el letrado patrocinante en orden X, a través de la cual estaría acreditado en el plano de subdivisión tramitado ante ARBA la existencia de servicio de energía eléctrica en la parcela de origen, tal situación no invalida que: 1. Por tratarse de un área no rentabilizada, resulte exigible por parte de la Distribuidora una contribución por obra a cargo del solicitante por las eventuales ampliaciones/extensiones requeridas sobre la red de distribución para atender la nueva demanda solicitada. 2. La mera existencia de instalaciones no implica necesariamente que las mismas tengan capacidad suficiente para atender la nueva demanda solicitada, toda vez que a partir de una única parcela preexistente se han originado siete (7) unidades funcionales para cada una de las cuales se prevé un suministro individual...”;

Que llamada a intervenir la Gerencia de Procesos Regulatorios, compartiendo lo informado por la Gerencia de Control de Concesiones, estimó que del análisis de las actuaciones y conforme la documental obrante en la misma, surge que se trata de una subdivisión de una parcela que no fue dotada de la infraestructura eléctrica necesaria para suministrar energía a los lotes resultantes del mismo;

Que señala que de la nota acompañada por la reclamante (respuesta de la Cooperativa al señor Fernando Ferrero), surge el tratamiento otorgado por dicho Concesionario a la solicitud de suministro de energía eléctrica que efectuara la señora Salvo con fecha 2/11/2017 para siete parcelas de su propiedad;

Que asimismo, se destaca que no se acompañó título de propiedad alguno y que el plano adjuntado no refiere a la subdivisión del inmueble en cuestión, pudiéndose inferir ello de las cédulas catastrales agregadas;

Que preliminarmente, corresponde decir que tratándose de una reestructuración o creación de un núcleo urbano, rige en el caso la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, cuyo Artículo 62 exige como condición para la habilitación de las zonas originadas, la concreción de la infraestructura e instalación de los servicios esenciales fijados para cada caso particular, revistiendo dicha normativa carácter de Orden Público (Conf. artículos 4 y 97), lo cual implica, entre otros, que no puede ser dejada sin efecto por acuerdo de las partes en sus contratos, es decir, se aplica aún en contra de la voluntad de los interesados;

Que cabe señalar, que la citada norma asimismo, impone la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial al nivel Municipal al expresar, en el artículo 70, que: "...La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial..." y, en el artículo 73 que: "...Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento locales o intermunicipales y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y la Secretaría de Asuntos Municipales...";

Que corresponde decir entonces que de los principios y objetivos de la Ley 8912, más la previsión contenida en los Art. 62 y 97, surge una regulación aplicable a la cuestión;

Que el art 30 de la Ley N° 11.769 establece que "...los concesionarios de servicios públicos deberán satisfacer toda demanda de servicios que les sea requerida por los usuarios radicados dentro de su área de concesión, de acuerdo con los términos de los contratos de concesión correspondientes...";

Que la temática planteada en estas actuaciones, se encuentra contemplada en el Contrato de Concesión, siendo la norma específica y a la cual deben atenerse los Distribuidores y los loteadores y/o desarrolladores inmobiliarios, el cual se encuentra plenamente vigente, no constando a la fecha, ninguna tacha de inconstitucionalidad a su respecto;

Que, en tal sentido, el Subanexo E "Reglamento de Suministro y Conexión" del Contrato de Concesión en el artículo 14 "Régimen de Extensión y Ampliación de Redes" contiene, entre otras, la definición de Área Rentabilizada y Área no rentabilizada;

Que conforme surge de la nota NO-2019-38129900-GDEBA-GCCOCEBA remitida a la Cooperativa (que luce agregada como archivo embebido en el informe de la Gerencia de Control de Concesiones de orden 11, el inmueble en cuestión se encuentra enclavado en un macizo delimitado por calles del orden superior a las 16 hectáreas, teniendo la Parcela 6 1.6 hectáreas, encuadrando en consecuencia en Área No Rentabilizada;

Que, el citado artículo 14, con relación al régimen aplicable en el Área No Rentabilizada establece, dentro de las condiciones generales que: "Las obras de alimentación a ser ejecutadas dentro de un área no rentabilizada producto de la solicitud de nuevos suministros o ampliación de los mismos que implique una extensión y/o una ampliación de la red de distribución existente, estarán a cargo de los Usuarios" (puntos 14.II y 14.II.1);

Que asimismo, la mencionada norma establece que "las obras de alimentación podrán ser ejecutadas por el Distribuidor con cargo al usuario, o bien el usuario podrá realizar la misma por su cuenta y a través de un tercero reconocido por el Distribuidor, en un todo de acuerdo al proyecto elaborado por el Distribuidor bajo normas vigentes ... a esos efectos y por todo concepto, el Distribuidor podrá solicitarle al usuario un monto equivalente al tres por ciento (3%) del valor de la obra...";

Que, por su parte y dentro de las condiciones particulares, en el punto 14.II.2.2 determina que: "...En los

casos de Usuarios con características de consumo tales que posibilitan su encuadramiento en la Tarifa 1 Pequeñas Demandas ... y se encuentren integrados a un desarrollo de clubes de campo, barrios cerrados o privados, u otro emprendimiento urbanístico como conjuntos inmobiliarios, que soliciten suministro de energía eléctrica, cuya concreción haga necesario ejecutar una obra que implique una extensión y/o una ampliación de la red de distribución existente, se regirán por las condiciones generales ...”;

Que el citado apartado, también, señala que: “...El costo del desarrollo de la infraestructura interna, y/o la que se encuentre afectada o sea necesaria para su uso exclusivo, entendida esta como las instalaciones necesarias a ser realizadas entre los centros de suministro y los puntos de medición de energía de cada una de las unidades funcionales, estará a cargo de los usuarios y/o de la persona humana o jurídica que desarrolle el emprendimiento, siendo ejecutado de acuerdo a las normas vigentes y la conformidad del Distribuidor y le será cedido al mismo para su operación, mantenimiento y renovación. El Distribuidor podrá realizar la supervisión de la ejecución de la obra no percibiendo remuneración alguna en tal concepto...”;

Que el presente caso, conforme surge de los actuados y de lo informado por la Gerencia de Control de Concesiones, se trata de un emprendimiento conformado por un conjunto de 7 unidades funcionales, resultantes de la subdivisión de una parcela, bajo el régimen de propiedad horizontal, ubicado dentro un Área No rentabilizada resultándole aplicable lo prescripto en el citado punto (14.II.2.2) y, en consecuencia, tanto las obras de extensión y/o ampliación de la red de distribución existente, así como el costo del desarrollo de la infraestructura interna estarán a cargo de los usuarios y/o el desarrollador del emprendimiento (art. 14.II.2.2);

Que en virtud de lo expuesto, a los fines de la provisión del servicio de energía eléctrica a los lotes resultantes de la subdivisión de la Parcela 6, la requirente señora Norma Graciela Salvo, en su carácter denunciado de propietaria y/o loteadora y/o desarrolladora, deberá realizar a su costo las obras de infraestructura eléctrica que resulten necesarias;

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 11.769 (Texto Ordenado Decreto N° 1868/04) y su Decreto Reglamentario N° 2479/04;

Por ello,

**EL DIRECTORIO DEL ORGANISMO DE CONTROL DE ENERGÍA ELÉCTRICA  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1º.** Determinar que las obras de infraestructura necesarias para suministrar energía eléctrica a las Unidades Funcionales resultantes de la subdivisión del inmueble cuya nomenclatura catastral es Circ. II, Secc. A, CH 18, Parcela 6, Partida 7926, ubicados en la prolongación calle 28, de la zona suburbana de la localidad de Mercedes, se encuentran a cargo de la propietaria y/o loteadora y/o desarrolladora señora Norma Graciela SALVO.

**ARTÍCULO 2º.** Hacer saber que la obra podrá ser ejecutada por la COOPERATIVA DE ELECTRICIDAD “JULIO LEVIN” LIMITADA DE AGOTE con cargo a la señora Norma Graciela SALVO, o bien ésta podrá realizar la misma por su cuenta y a través de un tercero reconocido por el Distribuidor, conforme lo establecido en el Artículo 14, Subanexo E, del Contrato de Concesión.

**ARTÍCULO 3º.** Establecer que la COOPERATIVA DE ELECTRICIDAD “JULIO LEVIN” LIMITADA DE AGOTE

deberá, en su caso, entregar a la señora Norma Graciela SALVO presupuesto con el detalle y descripción de los ítems que componen cada una de las alternativas técnicas posibles para satisfacer el suministro solicitado.

**ARTÍCULO 4º.** Registrar. Publicar. Dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Notificar a la señora Norma Graciela SALVO y a la COOPERATIVA DE ELECTRICIDAD “JULIO LEVIN” LIMITADA DE AGOTE. Cumplido, archivar.

**ACTA N° 30/2021**