

Instructivo para la presentación de la documentación para la solicitud de la previa Conformidad ante la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad

Adquisición de Bienes Inmuebles Rurales

I - Personas Jurídicas argentinas

Que pretendan adquirir inmuebles ubicados en zona de Seguridad o para las escrituras de transformación, fusión o escisión de sociedades, en cuyo capital social existan uno o varios inmuebles ubicados en Zona de Seguridad; así mismo para la transferencia de acciones suficientes que impliquen el control de una sociedad que fuera propietaria de uno o mas inmuebles ubicados en Zona de Seguridad

Deberán presentar la siguiente documentación a fin de la tramitación de la respectiva Solicitud De Previa Conformidad

- Presentar formulario N° 1 (Solicitud de Previa Conformidad por Triplicado)
- Presentar formulario N° 2 (Antecedentes del Solicitante por Triplicado)
- Presentar formulario N° 3 (Antecedentes del Inmueble Original, uno por cada inmueble y copia original del plano de mensura o copia certificada)
- Presentar formulario N° 4 (Antecedentes de Compañías, sociedades y Asociaciones – original)
- Presentación del Certificado de Antecedentes Judiciales por el Registro Nacional de Reincidencia – Ministerio de Justicia, Seguridad y Derechos Humanos de la Nación (de la Presidencia del Directorio y sus Directores Titulares o en su caso de sus socios Gerentes)
- Estatuto o contrato social
- Acta de Constitución del último Directorio
- Acreditar la composición accionaría por instrumento fehaciente
- Ultimo Balance aprobado
- Deberá indicarse con precisión el acto jurídico para el cual se solicita la Previa Conformidad y la finalidad y/o destino del inmueble que se pretende adquirir

- La documentación referida deberá encontrarse certificada por Escribano Público
- Los Escribanos o funcionarios intervinientes en las solicitudes de Previa conformidad podrán adjuntar a las actuaciones un informe preferencial que contenga aquellos datos o información que considere de utilidad a los fines del trámite
- **LOS FORMULARIOS DEBERAN ESTAR COMPLETOS EN TODOS SUS CAMPOS (es un requisito ineludible, caso contrario será devuelto)**

II - Personas físicas argentinas naturalizadas con residencia en el país inferior a los CINCO años – Autorizadas por vía de excepción (Que pretenda adquirir inmuebles ubicados en Centros Urbanos o localidades en Zona de Seguridad e inmuebles Rurales)

Deberán presentar la siguiente documentación a fin de la tramitación de la respectiva Solicitud De Previa Conformidad

- Presentar formulario N° 1 (Solicitud de Previa Conformidad por Triplicado)
- Presentar formulario N° 2 (Antecedentes del Solicitante por Triplicado)
- Presentar formulario N° 3 (Antecedentes del Inmueble Original, uno por cada inmueble y copia original del plano de mensura o copia certificada)
- Presentación del certificado de antecedentes judiciales del país de residencia, el cual deberá contar con la correspondiente traducción y legalización
- Presentación del Certificado de Antecedentes Judiciales por el Registro Nacional de Reincidencia – Ministerio de Justicia, Seguridad y Derechos Humanos de la Nación
- La documentación referida deberá encontrarse certificada por Escribano Público
- Deberá presentar un proyecto de inversión, suscripto por el solicitante si fuere persona física o la autoridad societaria, en el cual constara, como mínimo, con la siguiente información:
 - Monto del capital a invertir
 - Cronograma de la inversión
 - Etapas del Proyecto

- Fuentes de Financiamiento
- Estudio de impacto ambiental
- Refrenda del estudio de impacto ambiental emitido **por autoridad local competente**
- Nacionalidad de mano de obra a emplear
- Se tendrá especial atención a los proyectos de inversión que cumplan los siguientes recaudos:
 - Sean considerados y declarados de interés nacional, provincial o municipal
 - Tengan principio de ejecución inmediata
 - Promueva el desarrollo socio-económico para la zona o región
 - Empleen en forma mayoritaria mano de obra argentina.
- Deberá indicarse con precisión el acto jurídico para el cual se solicita la Previa Conformidad y la finalidad y/o destino del inmueble que se pretende adquirir
- En la evaluación de la solicitud de previa conformidad, se observaran los elementos de arraigo evidenciados por el peticionante, serán considerados como:
 - Factores de arraigo positivos:
 - la nacionalidad argentina, por opción o naturalización del cónyuge
 - la nacionalidad argentina, por opción o naturalización de los hijos
 - el grado de argentinización e integración del peticionante al núcleo social al que pretende pertenecer
 - el afincamiento del peticionante, entendiéndose por tal el lapso de residencia continua e ininterrumpida en el país a contar desde su fecha de ingreso
 - Todo otro dato o información que permita acreditar y determinar el grado de arraigo del peticionante y su grupo familiar a la zona de ubicación del inmueble que pretende adquirir
 - Factores de arraigo negativo:
 - La nacionalidad extranjero de los hijos nacidos con posterioridad al ingreso al país del peticionante, a la

obtención de la residencia permanente o de la naturalización

- Los Escribanos o funcionarios intervinientes en las solicitudes de Previa conformidad podrán adjuntar a las actuaciones un informe preferencial que contenga aquellos datos o información que considere de utilidad a los fines del trámite
- **LOS FORMULARIOS DEBERAN ESTAR COMPLETOS EN TODOS SUS CAMPOS (es un requisito ineludible, caso contrario será devuelto)**
- Las autorizaciones otorgadas por vía de excepción estarán condicionada al cumplimiento del proyecto de inversión
- Las autorizaciones otorgadas por vía de excepción quedará sometido el peticionante a las siguientes obligaciones:
 - La remisión de copia certificada del instrumento público o privado que materializó el acto jurídico de adquisición del inmueble
 - La elevación cada SEIS (6) meses de un informe circunstanciado, que refleje el cumplimiento de las etapas del Proyecto de inversión involucrado
 - La elevación periódica de la nómina de personal empleado. En el caso de que dicho personal sea de nacionalidad extranjera, deberá adjuntarse la documentación que acredite su condición migratoria regular en el país
 - La verificación de las actividades desarrolladas en el inmueble por parte de las autoridades nacionales, provinciales o municipales comisionadas a tal fin

No se dará curso a nuevas solicitudes de Previa Conformidad autorizadas por vía de excepción, hasta tanto se acredite haber cumplido con todas las obligaciones impuestas en la autorización ya otorgada

III - Personas físicas extranjeras (Residencia 10 o más años)

Deberán presentar la siguiente documentación a fin de la tramitación de la respectiva Solicitud De Previa Conformidad:

- Deberá acreditar cumplimiento de un plazo de residencia ininterrumpida en el país de 10 años, a través de la documentación pertinente expedida por la Dirección Nacional de Migraciones. Puede admitirse en forma

supletoria otros medios de prueba que a juicio del Organismo permita la acreditación fehaciente del extremo citado.

- Presentar formulario N° 1 (Solicitud de Previa Conformidad por Triplicado)
- Presentar formulario N° 2 (Antecedentes del Solicitante por Triplicado)
- Presentar formulario N° 3 (Antecedentes del Inmueble Original, uno por cada inmueble y copia original del plano de mensura o copia certificada)
- Presentación del certificado de antecedentes judiciales del país de residencia, el cual deberá contar con la correspondiente traducción y legalización
- Presentación del Certificado de Antecedentes Judiciales por el Registro Nacional de Reincidencia – Ministerio de Justicia, Seguridad y Derechos Humanos de la Nación
- Deberá indicarse con precisión el acto jurídico para el cual se solicita la Previa Conformidad y la finalidad y/o destino del inmueble que se pretende adquirir
- La documentación referida deberá encontrarse certificada por Escribano Público
- En la evaluación de la solicitud de previa conformidad, se observaran los elementos de arraigo evidenciados por el peticionante, serán considerados como:
 - Factores de arraigo positivos:
 - la nacionalidad argentina, por opción o naturalización del cónyuge
 - la nacionalidad argentina, por opción o naturalización de los hijos
 - el grado de argentinización e integración del peticionante al núcleo social al que pretende pertenecer
 - el afincamiento del peticionante, entendiéndose por tal el lapso de residencia continua e ininterrumpida en el país a contar desde su fecha de ingreso
 - Todo otro dato o información que permita acreditar y determinar el grado de arraigo del peticionante y su grupo familiar a la zona de ubicación del inmueble que pretende adquirir
 - Factores de arraigo negativo:

- La nacionalidad extranjero de los hijos nacidos con posterioridad al ingreso al país del peticionante, a la obtención de la residencia permanente o de la naturalización
- Los Escribanos o funcionarios intervinientes en las solicitudes de Previa conformidad podrán adjuntar a las actuaciones un informe preferencial que contenga aquellos datos o información que considere de utilidad a los fines del tramite
- **LOS FORMULARIOS DEBERAN ESTAR COMPLETOS EN TODOS SUS CAMPOS (es un requisito ineludible, caso contrario será devuelto)**

IV - Personas físicas extranjeras (Residencia menos de 10 años) Autorizadas por vía de excepción

Deberán presentar la siguiente documentación a fin de la tramitación de la respectiva Solicitud De Previa Conformidad:

- Cuando no se puede acreditar cumplimiento de un plazo de residencia ininterrumpida en el país de 10 años, la autorización de Previa Conformidad podrá ser expedido por vía de excepción.
- Presentar formulario N° 1 (Solicitud de Previa Conformidad por Triplicado)
- Presentar formulario N° 2 (Antecedentes del Solicitante por Triplicado)
- Presentar formulario N° 3 (Antecedentes del Inmueble Original, uno por cada inmueble y copia original del plano de mensura o copia certificada)
- Presentación del certificado de antecedentes judiciales del país de residencia, el cual deberá contar con la correspondiente traducción y legalización
- Presentación del Certificado de Antecedentes Judiciales por el Registro Nacional de Reincidencia – Ministerio de Justicia, Seguridad y Derechos Humanos de la Nación
- La documentación referida deberá encontrarse certificada por Escribano Público
- Deberá presentar un proyecto de inversión, suscripto por el solicitante si fuere persona física o la autoridad societaria, en el cual constara, como mínimo, con la siguiente información:
 - Monto del capital a invertir
 - Cronograma de la inversión

- Etapas del Proyecto
- Fuentes de Financiamiento
- Estudio de impacto ambiental
- Refrenda del estudio de impacto ambiental emitido **por autoridad local competente**
- Nacionalidad de mano de obra a emplear
- Se tendrá especial atención a los proyectos de inversión que cumplan los siguientes recaudos:
 - Sean considerados y declarados de interés nacional, provincial o municipal
 - Tengan principio de ejecución inmediata
 - Promueva el desarrollo socio-económico para la zona o región
 - Empleen en forma mayoritaria mano de obra argentina.
- Deberá indicarse con precisión el acto jurídico para el cual se solicita la Previa Conformidad y la finalidad y/o destino del inmueble que se pretende adquirir
- En la evaluación de la solicitud de previa conformidad, se observaran los elementos de arraigo evidenciados por el peticionante, serán considerados como:
 - Factores de arraigo positivos:
 - la nacionalidad argentina, por opción o naturalización del cónyuge
 - la nacionalidad argentina, por opción o naturalización de los hijos
 - el grado de argentinización e integración del peticionante al núcleo social al que pretende pertenecer
 - el afincamiento del peticionante, entendiéndose por tal el lapso de residencia continua e ininterrumpida en el país a contar desde su fecha de ingreso
 - Todo otro dato o información que permita acreditar y determinar el grado de arraigo del peticionante y su grupo familiar a la zona de ubicación del inmueble que pretende adquirir
 - Factores de arraigo negativo:
 - La nacionalidad extranjero de los hijos nacidos con posterioridad al ingreso al país del peticionante, a la

obtención de la residencia permanente o de la naturalización

- Los Escribanos o funcionarios intervinientes en las solicitudes de Previa conformidad podrán adjuntar a las actuaciones un informe preferencial que contenga aquellos datos o información que considere de utilidad a los fines del trámite
- **LOS FORMULARIOS DEBERAN ESTAR COMPLETOS EN TODOS SUS CAMPOS (es un requisito ineludible, caso contrario será devuelto)**
- Las autorizaciones otorgadas por vía de excepción estarán condicionada al cumplimiento del proyecto de inversión
- Las autorizaciones otorgadas por vía de excepción quedará sometido el peticionante a las siguientes obligaciones:
 - La remisión de copia certificada del instrumento público o privado que materializó el acto jurídico de adquisición del inmueble
 - La elevación cada SEIS (6) meses de un informe circunstanciado, que refleje el cumplimiento de las etapas del Proyecto de inversión involucrado
 - La elevación periódica de la nómina de personal empleado. En el caso de que dicho personal sea de nacionalidad extranjera, deberá adjuntarse la documentación que acredite su condición migratoria regular en el país
 - La verificación de las actividades desarrolladas en el inmueble por parte de las autoridades nacionales, provinciales o municipales comisionadas a tal fin

No se dará curso a nuevas solicitudes de Previa Conformidad autorizadas por vía de excepción, hasta tanto se acredite haber cumplido con todas las obligaciones impuestas en la autorización ya otorgada

V - Personas Jurídicas extranjeras - Autorizadas por vía de excepción

Se considerará PERSONA JURIDICA EXTRANJERA aquella que estuviere comprendida en cualquiera de los casos que se enuncian a continuación:

- a)** Estuviere constituida en el extranjero.
- b)** Estuviere constituida en el territorio de la República y en la cual personas

físicas extranjeras o jurídicas constituidas en el extranjero, sean propietarias del paquete accionario mayoritario o cuenten con la cantidad de votos necesarios para prevalecer en las asambleas de accionistas.

c) Estuviere constituida en el territorio de la República, que se encuentren en posición de controladas, o de vinculadas en más de un VEINTICINCO POR CIENTO (25%) por una sociedad extranjera de conformidad con lo establecido por el artículo 33 de la Ley N° 19.550.

Deberán presentar la siguiente documentación a fin de la tramitación de la respectiva Solicitud De Previa Conformidad:

- Presentar formulario N° 1 (Solicitud de Previa Conformidad por Triplicado)
- Presentar formulario N° 2 (Antecedentes del Solicitante por Triplicado)
- Presentar formulario N° 3 (Antecedentes del Inmueble Original, uno por cada inmueble y copia original del plano de mensura o copia certificada)
- Presentar formulario N° 4 (Antecedentes de Compañías, sociedades y Asociaciones – original)
- Estatuto o contrato social
- Acta de Constitución del último Directorio
- Ultimo balance aprobado
- Acreditación actualizada de la composición accionaria por instrumento fehaciente
- La documentación referida será certificada por Escribano y, en el caso de estar en idioma extranjero, deberá estar traducida y legalizada por la autoridad competente
- Deberá indicarse con precisión el acto jurídico para el cual se solicita la Previa Conformidad y la finalidad y destino del inmueble que se pretende adquirir
- Deberán acreditar el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 118 y siguientes de la Ley N° 19.550 de Sociedades Comerciales
- Deberá presentar un proyecto de inversión, suscripto por el solicitante si fuere persona física o la autoridad societaria, en el cual constara, como mínimo, con la siguiente información:
 - Monto del capital a invertir
 - Cronograma de la inversión
 - Etapas del Proyecto
 - Fuentes de Financiamiento

- Estudio de impacto ambiental
- Refrenda del estudio de impacto ambiental emitido **por autoridad local competente**
- Nacionalidad de mano de obra a emplear
- Se tendrá especial atención a los proyectos de inversión que cumplan los siguientes recaudos:
 - Sean considerados y declarados de interés nacional, provincial o municipal
 - Tengan principio de ejecución inmediata
 - Promueva el desarrollo socio-económico para la zona o región
 - Empleen en forma mayoritaria mano de obra argentina.
- Los Escribanos o funcionarios intervinientes en las solicitudes de Previa conformidad podrán adjuntar a las actuaciones un informe preferencial que contenga aquellos datos o información que considere de utilidad a los fines del trámite
- **LOS FORMULARIOS DEBERAN ESTAR COMPLETOS EN TODOS SUS CAMPOS (es un requisito ineludible, caso contrario será devuelto)**
- Las autorizaciones otorgadas por vía de excepción estarán condicionada al cumplimiento del proyecto de inversión
- Las autorizaciones otorgadas por vía de excepción quedará sometido el peticionante a las siguientes obligaciones:
 - La remisión de copia certificada del instrumento público o privado que materializó el acto jurídico de adquisición del inmueble
 - La elevación cada SEIS (6) meses de un informe circunstanciado, que refleje el cumplimiento de las etapas del Proyecto de inversión involucrado
 - La elevación periódica de la nómina de personal empleado. En el caso de que dicho personal sea de nacionalidad extranjera, deberá adjuntarse la documentación que acredite su condición migratoria regular en el país
 - El compromiso irrevocable de sus accionistas del aporte y destino de las sumas representativas del Proyecto de inversión a los fines del pertinente aumento del capital social
 - La verificación de las actividades desarrolladas en el inmueble por parte de las autoridades nacionales, provinciales o municipales

comisionadas a tal fin

No se dará curso a nuevas solicitudes de Previa Conformidad autorizadas por vía de excepción, hasta tanto se acredite haber cumplido con todas las obligaciones impuestas en la autorización ya otorgada