



Pedro A. Marino

Agrimensor

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

APUNTES y LEGISLACIÓN RELATIVA AL DECRETO 947/04 DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Taller: Decreto 947/04 y Disposicion 349/05, sobre Catastro Parcelario de la Provincia de Bs. As., en Clubes de Campo y Barrios Cerrados subdivididos por el Régimen de Propiedad Horizontal

DISERTANTE:

AGRIMENSOR PEDRO A. MARINO

TEMA:

- DECRETO 2489/63 y SU MODIFICATORIO DECRETO 947/04 y DISPOSICION 349/05 DE LA D.P.C.T.

RELACIONÁNDOSE CON:

- ART. 6º DEL DECRETO 2489/63
- DECRETO 9404/86 – Art. 9º - OBRAS DE INFRAESTRUCTURA-
- DISPOSICIONES 6010 y 6011 DEL AÑO 2002

PEDRO A. MARINO

Agrimensor

Alberdi 1409 - Olivos - Tel./Fax 4790-6511 (rot.)

e-mail: estudiomarino@estudiomarino.com

www.estudiomarino.com



Pedro A. Marino
Agrimensor

Abril de 2005

Charla desarrollada por el Agrimensor Pedro A. Marino, en el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, referida al análisis del **DECRETO 947/2004**, modificadorio del **DECRETO 2489/63** de la Provincia de Buenos Aires y **DISP. 349/05**, de la Dirección Provincial de Catastro.

Comentario previo:

El auge de los emprendimientos urbanos cerrados, especialmente en el ámbito del Gran Buenos Aires, hizo necesario la introducción de ciertas modificaciones en la legislación vinculada. En este caso surge un nuevo decreto a raíz de la necesidad de asentar las modificaciones de los estados constructivos de las Unidades Funcionales, en los emprendimientos subdivididos por el régimen de la Ley 13512.-

El decreto 2489/63, reglamentario de la Ley 13512 en la Provincia de Buenos Aires, en su artículo 6º, permite la inscripción de documentos que autoricen la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales en el Registro de la Propiedad Inmueble, de Unidades funcionales, cuyo estado constructivo sea “a construir” o “en construcción”. Para éste trámite, la DPCT (Dirección Provincial de Catastro Territorial de la Pcia. De Buenos Aires) expide la correspondiente autorización, mediante disposición al respecto, donde deja constancia que la unidad funcional se encuentra alcanzada por los beneficios de este artículo, y así se continua el trámite, hasta llegar a, previa inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio, realizar la escritura de transmisión o constitución de derechos reales, para lo cual, esta misma Dirección, mediante la expedición del certificado catastral, que surge de la Constitución de Estado Parcelario, conforme a los términos de la Ley 10707, deja constancia de esta disposición además del agregado de la constancia de hecho, si correspondiere, conforme a la disposición 824/91, de la DPCT.

Una vez que el estado constructivo de la UF se modifica, debe ratificarse el régimen de subdivisión mediante la modificación del plano de subdivisión y del correspondiente reglamento de copropiedad y administración del edificio, para dar por construida la o las unidades funcionales que se hubiesen concluido.

Esta acción, que, generalmente, debido a la no obligatoriedad de hacerlo, ó distintos motivos, ya sea tiempos de demora, falta de acuerdo entre propietarios de distintas unidades para realizar la modificación en forma colectiva, razones económicas, etc., y, salvo casos excepcionales, el titular de la unidad, no encomendaba tal tarea.

Ante la necesidad de agilizar la tramitación para cambiar el estado constructivo de las U.F., en mayo del año 2004 se sanciona, en la Provincia de Buenos Aires, el Dto.947, el cual incorpora al Art.6º del Dto.2489/63, los Art.6º BIS y 6º TER, y a su vez modifica el Art.13º del mencionado Decreto y su posterior reglamentación, para la modificación del estado constructivo en el plano de subdivisión, mediante la Disposición 349/05, de la Dirección Provincial de Catastro Territorial.

Esta nueva legislación está dirigida a las urbanizaciones que se encuadran como Club de Campo o Barrio Cerrado, subdivididas bajo la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de ser aplicado a otros inmuebles, subdivididos por el mismo régimen, siempre que su situación pueda enmarcarse legalmente dentro de los alcances del mencionado Decreto.

Con esta nueva norma legal, no solamente se logra reducir tiempos y costos en la tarea agrimensural, sino que también, para los casos donde se encuentren las previsiones en el Reglamento de Copropiedad, se puede actualizar el estado constructivo ante el Registro de la Propiedad, en forma autónoma, mediante la inscripción de la escritura de obra nueva o bien en oportunidad de autorizar actos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales.-

El objeto de esta charla es analizar este ultimo Decreto y su reglamentación, correlacionándola con otras normas legales que tienen estrecha vinculación con este.-

A continuación se transcriben las mas importantes normas relacionadas:



Pedro A. Marino
Agrimensor

Los agregados en ***negrita*** y ***cursiva***, introducidas en las mismas, corresponden a la norma mencionada en la legislación.

Normativas Referidas: Decretos 2489/63 y 947/04, Disposiciones: 349/05, 824/91, 6010/02, 6011/02 y 824/91 – Nueva cedula catastral conforme al Dto. 947/04

DECRETO Nº 2.489/63

La Plata, 13 de marzo de 1963

Visto que los Decretos números 16.440 de fecha 11 de agosto del año del Libertador de San Martín 1950, el 5.700 de fecha 25 de abril de 1958 y el artículo 3º del 1.636, del 21 de febrero de 1961, en algunos casos, y de actualidad en otros, y

CONSIDERANDO;

Que la experiencia recogida durante 12 años de aplicación del Decreto mencionado en primer término ha demostrado la conveniencia de introducir modificaciones en el mismo que permitan soluciones a problemas de desarrollo de la figura jurídica de la Propiedad Horizontal adecuadas al momento económico que vive el país;

Que resulta de utilidad práctica aunar en un solo Decreto las prescripciones en vigencia y las alteraciones que se ejecuten por el presente.

Por ello, y atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno, el Comisionado Federal en la Provincia de Buenos Aires.

Decreta:

Artículo 1. La inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, comprendidos en el régimen de la Ley 13.512, se regirá, sin perjuicio de las disposiciones de carácter general, por las que expresamente se establecen en la presente reglamentación.

Artículo 2. Los propietarios deberán obtener la aprobación de los planos que a continuación se indican:

- a) “Plano proyecto de obra”: En casos de edificios a construir o en construcción;
- b) “Plano final de obra”: Cuando se trate de edificios construidos;
- c) “Plano de mensura de división según el régimen de la Ley 13.512”: que delimita esquemáticamente a cada uno de los departamentos y locales que sean dominio individual en los casos de los incisos a) y b).

Una copia de cada plano y la tala original del plano señalado en el inciso c) quedarán archivados en la Dirección de Rentas.

Artículo 3. Los planos indicados en el artículo anterior deberán ser realizados por profesionales autorizados por las leyes números 4.048 y 5.140. Los correspondientes a los incisos a) y b) serán aprobados por la Municipalidad respectiva y visados por a Dirección de Rentas y el referido en el inciso c) aprobados por esta última repartición.

Artículo 4. Previamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Reglamento de Copropiedad y Administración, el funcionario autorizante del acto deberá solicitar la certificación correspondiente. La certificación catastral no será expedida por la dirección de Rentas si con anterioridad no hubieran sido aprobados los planos a los que se refiere el artículo 2º.



Pedro A. Marino

Agrimensor

Artículo 5. Para la toma de razón en el Registro de la Propiedad de los actos mencionados en el art. 1º quienes acrediten ser titulares del dominio del inmueble, por intermedio del funcionario autorizante, deberán solicitar la formación de un legajo especial mediante la presentación del Reglamento de Copropiedad y Administración que prescriben los artículos 9º y 3º de la Ley Nacional N° 13.512 y el decreto Nacional Reglamentario N° 18.734, del año 1949, respectivamente, el que en las partes pertinentes basará en el plano mencionado en el inciso c) de artículo 2º del presente Decreto.

Artículo 6. Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el Art. 1º del presente decreto si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen según los casos, las siguientes condiciones:

- a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación.
- b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluido los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, soldados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.

Las unidades de dominio exclusivo de un edificio a construir o en construcción, que no reúnan las condiciones citadas anteriormente, no gozarán de los beneficios del presente artículo.

En cada caso, la Dirección de Rentas, a solicitud del titular de dominio, y previa inspección, dictara una disposición declarando si las unidades de dominio exclusivo cumplen los requisitos exigidos por los incisos a) y b). La Dirección podrá imponer las restricciones circunstanciales que tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio.

Los instrumentos que se pretenden inscribir, deberán ser acompañados de una constancia de hecho que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción, o está habitada. El instrumento deberá contener una relación de la constancia de hecho citada.

Artículo 7. A medida que se habiliten las unidades, previa ratificación del plano de división, cada propietario deberá solicitar al Registro de la Propiedad, con firma certificada por autoridad competente, la actualización del Legajo Especial, pudiendo realizar este acto por escritura de abra nueva.

Si al ratificar el plano de división las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo difieren de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración y las escrituras de adjudicación correspondientes.

Artículo 8. El Reglamento de Copropiedad y Administración podrá dejarse constancia de la forma y proporción en que se contribuirán los copropietarios para finalizar las partes comunes, como asimismo la forma de ejercer el derecho de repetición por las cantidades invertidas en la realización de partes comunes útiles cuando hubieran sido pagadas por uno o varios de los copropietarios.

Artículo 9. La valuación fiscal de cada dominio exclusivo será determinado por la suma de los valores:

- a) El real de la unidad de dominio exclusivo.
- b) El de la parte proporcional sobre el valor de las partes de la comunidad.

En los casos de edificios a construir o en construcción la evaluación fiscal de cada unidad de dominio exclusivo, quedará determinada por el valor, proporcional del terreno más el



Pedro A. Marino
Agrimensor

que corresponda al de las partes comunes que se encuentren en condiciones de ser incorporados de acuerdo con la Ley N° 5.738.

Artículo 10. Las unidades funcionales llevarán una designación numérica que comenzara con el número uno, será correlativa en todo el edificio y guardará un orden que esté en relación lógica con su distribución. Las unidades complementarias se designarán con letras mayúsculas, siguiendo el orden alfabético. Cada uno de los departamentos y locales, (unidades de dominio exclusivo) llevará la designación numérica que tenga la respectiva unidad funcional, y desde el punto de vista catastral constituirá una sub parcela cuya nomenclatura se obtendrá agregando a la de la parcela principal la designación numérica indicada arriba.

Artículo 11. A los efectos de la actualización, se confeccionará una cédula para cada una de las subparcelas, a las que mantendrá en dependencia con la cédula principal.

Artículo 12. Los jueces de Paz rubricaran los libros los libros de actas y administración a que se refiere el Art. 5º del Decreto Nacional Reglamentario.

Artículo 13. Las Direcciones de Rentas y Registro de la Propiedad quedan facultadas para reglamentar el trámite administrativo y contenido de la documentación requerida como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación registraron y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto.

Artículo 14. Deróganse los decretos números 16.440, del año del Libertador General San Martín 1950, el 5.700 del año 1958 y el artículo 3º del 1.636 del año 1961.

Artículo 15. Comuníquese, publíquese, dese al Registro Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía y Hacienda.

TRIGO VIERA-NÉSTOR SUÁREZ

DECRETO 947

La Plata, 18 de mayo de 2004.

VISTO el expediente 2335-617939/2003 mediante el cual se propicia la modificación parcial del Decreto 2489/63, en lo concerniente a Clubes de Campo y Barrios Cerrados, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 10.707 de Catastro Territorial determina que la Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo con competencia en la aprobación y control de las divisiones de dominio por el régimen de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal;

Que la mencionada ley se estructura en base a la coexistencia inescindible entre partes de un inmueble susceptibles de dominio independiente, con otras destinadas a uso común o necesario para su seguridad y funcionamiento;

Que el Decreto-Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo define al Club de Campo como un complejo recreativo residencial en el cual las partes destinadas a vivienda deben guardar una mutua e indisoluble relación jurídica y funcional con las destinadas a esparcimiento o recreación, encontrando en consecuencia estos particulares emprendimientos urbanísticos, en el régimen de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, un encuadre legal adecuado para subdividir estos complejos, a los efectos de determinar los distintos sectores que los componen y atribuir los derechos correspondientes;

Que asimismo los Barrios Cerrados, regulados por el Decreto 27/98, se han gestionado también a través del régimen de la Ley 13512;



Pedro A. Marino
Agrimensor

Que el aludido decreto 2489/63 en su artículo 6º, posibilita la constitución, modificación o transferencia de derechos reales sobre inmuebles, dentro del marco de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, de unidades funcionales a construir o en construcción, condicionando su autorización a supuestos derivados de la configuración de las mismas o a la ejecución de sus partes comunes;

Que esta innovadora alternativa legal, fue la que posibilitó el extraordinario desarrollo que adquirieron los complejos residenciales-recreativos en la provincia, al permitir la inscripción de títulos de propiedad en las situaciones prealudidas, y cuya difusión y grado de adhesión, por no estar enfocada específicamente esta norma hacia estos emprendimientos, pronto desbordó el marco legal previsto, provocando situaciones de marcada complejidad en la tramitación de la documentación necesaria, al requerirse la modificación del Plano de Subdivisión;

Que la particular estructura de los Clubes de Campo y de los Barrios Cerrados, ha determinado que el Reglamento de Copropiedad y Administración que se otorgue contenga, desde su origen, cláusulas relativas a la inevitable actualización o modificación de los proyectos de los edificios privativos, de su estado constructivo, así como las pertinentes previsiones sobre los porcentajes en el condominio de las partes comunes, lo que elimina la necesidad de su actualización;

Que la Ley 10707 de Catastro Territorial establece que la publicidad del estado de hecho de los bienes inmuebles, en ocasión de la constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales, se realizará a través del certificado catastral, documento que expresa los aspectos geométrico-legales y económicos del inmueble, y que es producto de una tarea de mensura equivalente, en cuanto a su jerarquía técnica, a la exigida en la confección de planos de mensura de subdivisión, por lo que en los casos en tratamiento pueden suprir el efecto de éstos, evitando la dificultad que implica realizar múltiples correcciones y actualizaciones en oportunidades de imposible determinación;

Que, en consecuencia, resulta a todas luces necesario adecuar las disposiciones del Decreto 2489/63 instrumentando, para estos emprendimientos, mecanismos que, garantizando todos los aspectos destinados a dotar de certeza a la publicidad catastral y registral, reduzcan esfuerzos en la gestión administrativa con la consecuente economía para los administrados y permitan la actualización del estado constructivo de las unidades;

Que, en tal sentido, la aplicación a estos emprendimientos de lo que establecen las Disposiciones 6010 y 6011 del año 2002 dictadas por la Dirección Provincial de Catastro Territorial, facilita el cumplimiento de los requisitos técnicos necesarios para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales sobre unidades no concluidas, dentro del marco normativo del Decreto 2489/63, y resguarda la determinación del impuesto inmobiliario sobre una valuación fiscal ajustada a tales unidades;

Que, asimismo, la incorporación del plano de obra del inmueble y la autorización necesaria para efectuar modificaciones a la documentación exigible para la concreción del trámite, garantizan la aceptación municipal del edificio y el cumplimiento del artículo 7º de la Ley 13512 en los casos que existan diferencias con el proyecto original;

Que en la elaboración del presente han intervenido las direcciones Provinciales de Catastro Territorial y del Registro de la Propiedad;

Que ha tomado la intervención que le compete la asesoría General de gobierno a fs. 12 y 19, Contaduría General de la Provincia fs. 26 y ha tomado vista el señor Fiscal de Estado a fs.27;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

Artículo 1º: Incorpórase al Decreto 2489/63 como artículos 6º bis y 6º ter los siguientes:



Pedro A. Marino
Agrimensor

“ART. 6° BIS: La modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos, denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS (regulados por el Decreto-Ley 8912/77 y los Decretos 9404/86 y 27/98), cuya subdivisión se haya gestionado con arreglo a lo dispuesto por la Ley 13.512, estará sujeta al cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

a) que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen;

b) que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucran a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9° del Decreto 9404/86, con el alcance establecido en la Disposición 6010/02 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior;

c) acreditar legitimación y facultades suficientes para solicitar la modificación del estado constructivo, así como la eventual modificación del proyecto que dio origen al régimen.

En estos casos dichas unidades funcionales adquirirán catastralmente el carácter de construidas.

Los titulares de las Unidades Funcionales “a construir o en construcción” podrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7° del Decreto 2.489/63, solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1° del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral.

El organismo catastral dispondrá las medidas tendientes a publicitar la modificación del estado constructivo de las unidades.

ART. 6° TER: A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticos denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS, cuya subdivisión se gestione con arreglo a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512, serán calificadas como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común.”

Artículo 2°: Modifícase el Art. 13 del Decreto 2489/63 el que quedará redactado en los siguientes términos:

“ART. 13: Las regulaciones precedentes podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional N° 13.512 -se encuentren o no individualizadas en el presente- a cuyo efecto se faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a dictar las disposiciones complementarias que viabilicen el cumplimiento de los requisitos técnicos esenciales para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales por el citado régimen.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad quedan también facultadas, en el ámbito de su competencia, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto.”

Artículo 3°: Las disposiciones de los Arts. 6° Bis y 6° Ter que por el presente se incorporan al Decreto 2489/63 se aplicarán a partir de los sesenta días de la publicación de este acto administrativo en el Boletín Oficial.

Artículo 4°: El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Economía.

Artículo 5°: Regístrese, notifíquese al Señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía. Cumplido archívese.



SOLA-R. Magnani-G. A. Otero

Publicado en el Boletín Oficial el martes 17 de agosto de 2004, página 5254.

DISPOSICIÓN 349/2005

La Plata, 09 de febrero de 2005

Visto la sanción del Decreto N° 947/04 y;

CONSIDERANDO:

Que el mencionado decreto incorpora los artículos 6º bis y 6º ter y modifica el artículo 13º del Decreto N° 2489/63, reglamentario de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal en la Provincia de Buenos Aires;

Que los artículos incorporados propician un camino alternativo para la operatoria destinada a actualizar el estado constructivo de las Unidades Funcionales afectadas al régimen como “en construcción” y/o “a construir”, pertenecientes a emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo y Barrios Cerrados;

Que esta alternativa no obsta mantener las previsiones de certeza en la determinación del objeto del derecho real de Propiedad Horizontal – el edificio -, y los recaudos exigidos en la Ley 13.512 respecto de la conformidad que deben prestar los copropietarios en las eventuales modificaciones que se realicen;

Que en orden a ello deviene necesaria la actuación de la respectiva municipalidad, en lo concerniente a la intervención en los planos de obra de las Unidades Funcionales a modificar, en un todo de acuerdo con la normativa vigente para la aprobación de los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal;

Que asimismo cabe señalar que las modificaciones que impliquen una alteración de la parcela que originó el régimen de Propiedad Horizontal requiere la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, para lo cual resulta ineludible la actualización del plano de subdivisión;

Que en este sentido es dable destacar que siendo el certificado catastral la copia autenticada de la cédula catastral (artículo 49 de la ley 10.707) y el documento por el cual se publicita el estado de hecho de la propiedad inmueble, dicha cédula debe contener todos los recaudos necesarios para garantizar la idoneidad del trámite en los aspectos prealudidos;

Que a tal efecto procede poner en vigencia un nuevo modelo de cédula catastral en el cual se incluye el espacio destinado al visado que debe realizar el Departamento Propiedad Horizontal;

Que por otra parte es de indicar que las construcciones que integran los Clubes de Campo y Barrios Cerrados, en el contexto general en el que se desenvuelven, consisten en cuerpos aislados de edificación, que los exime de determinar el dominio dividido por planos horizontales cuando se trata de varias plantas, situación esta que permite considerar a la totalidad del edificio incluido en la planta baja;

Que asimismo resulta ineludible proceder a actualizar las planimetrías que originaron el régimen de la Propiedad Horizontal a los efectos de lograr una adecuada coherencia con la documentación catastral vinculada a esta particular constitución de estado parcelario;

Que en función de ello corresponde aprobar el modelo de plano de actualización de la edificación y estado constructivo;

Que el Decreto N° 947/04 faculta a la Dirección de Catastro Territorial establecer el contenido de la documentación requerida, como así también los requisitos para la aprobación, registración y tramitación de la misma

Por ello,



EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

DISPONE

ARTICULO 1º.- Determinase que la modificación del estado constructivo de las Unidades Funcionales originadas por el régimen de la Ley 13.512, integrantes de urbanizaciones especiales designadas como Clubes de Campo y Barrios Cerrados, conforme lo previsto por el artículo 6º bis del Decreto N° 2489/63, incorporado por el Decreto N° 947/04, se efectuará mediante la expedición del certificado catastral, de conformidad con lo determinado en la Ley 10.707 y las prescripciones que por la presente se establecen.-

ARTICULO 2.- A los efectos establecidos en el artículo 1º, apruébase el modelo de “Cédula Catastral de Propiedad Horizontal – Decreto N° 947/04-” que, como Anexo I pasa a formar parte integrante de la presente.-

ARTICULO 3.- A los fines previstos en el artículo 1º los profesionales intervenientes en los actos de Constitución de Estado Parcelario deberán presentar, por ante el Departamento de Propiedad Horizontal, conjuntamente con el Legajo Parcelario, la siguiente documentación:

- a) Plano de obra intervenido por el respectivo municipio.-
- b) Certificación municipal de las obras de infraestructura, si correspondiere.-
- c) Actuación notarial de la que surja en forma fehaciente la facultad de los titulares de dominio para gestionar la actualización que se pretende realizar.-
- d) Plano original, en poliéster, de actualización de la edificación y estado constructivo los de la unidad funcional, con dos copias enteladas y cinco simples.-

ARTICULO 4.- A fines establecidos en el inciso d) del artículo 3º apruébase el modelo de plano de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad funcional que, como Anexo II pasa a formar parte integrante de la presente.-

ARTICULO 5.- El Departamento Propiedad Horizontal deberá:

- a) Verificar la coincidencia entre el polígono de planta baja correspondiente a la unidad funcional, vigente en el plano de subdivisión que le dio origen, y el polígono graficado en el plano y cédula catastral que se pretende registrar, procediendo a rechazar el trámite en caso de discrepancias.-
- b) Controlar la concordancia entre la edificación a registrar y la emergente del plano de obra municipal así como la calificación del edificio.-
- c) Verificar la presentación de la actuación notarial a que alude el inciso c) del artículo 3º.-
- d) Controlar el cumplimiento de la intervención municipal respecto de la certificación de obras de infraestructura.-
- e) Aprobar el plano a que alude el inciso d) del artículo 3º, el que integrará el legajo que dió origen a la subdivisión por el régimen de la Ley 13.512 e intervenir las copias del mismo como así también la cédula catastral.-

ARTICULO 6.- Efectuada la verificación y aprobación prevista en el artículo anterior el profesional actuante requerirá la intervención del respectivo Departamento Zona, el que procederá a registrar el estado parcelario, produciéndose por ese acto la actualización del estado constructivo.-

ARTICULO 7.- La actualización del estado constructivo “en construcción” y/o “a construir” que no integren los supuestos contemplados en el artículo 1º estará supeditada a la verificación por parte del Departamento de Propiedad Horizontal del cumplimiento de los supuestos que fundamentaran la sanción del Decreto N° 947/04. En estos casos la petición de acogimiento, en la cual deberán constar los fundamentos de su formulación, tramitara por expediente administrativo.-

ARTICULO 8.- La presente Disposición comenzará a regir a partir de su registración.-

ARTICULO 9.- Regístrese, dese al Boletín Oficial. Comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia. Circúlese y archívese.-

DISPOSICIÓN N°:

000349

9 / 26



Pedro A. Marino

Agrimensor

DECRETO N° 2.489/63 con las modificaciones del Dto.947/04

La Plata, 13 de marzo de 1963

Visto que los Decretos números 16.440 de fecha 11 de agosto del año del Libertador de San Martín 1950, el 5.700 de fecha 25 de abril de 1958 y el artículo 3º del 1.636, del 21 de febrero de 1961, en algunos casos, y de actualidad en otros, y

CONSIDERANDO;

Que la experiencia recogida durante 12 años de aplicación del Decreto mencionado en primer término ha demostrado la conveniencia de introducir modificaciones en el mismo que permitan soluciones a problemas de desarrollo de la figura jurídica de la Propiedad Horizontal adecuadas al momento económico que vive el país;

Que resulta de utilidad práctica aunar en un solo Decreto las prescripciones en vigencia y las alteraciones que se ejecuten por el presente.

Por ello, y atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno, el Comisionado Federal en la Provincia de Buenos Aires.

Decreta:

Artículo 1. La inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, comprendidos en el régimen de la Ley 13.512, se regirá, sin perjuicio de las disposiciones de carácter general, por las que expresamente se establecen en la presente reglamentación.

Artículo 2. Los propietarios deberán obtener la aprobación de los planos que a continuación se indican:

- a) “Plano proyecto de obra”: En casos de edificios a construir o en construcción;
- b) “Plano final de obra”: Cuando se trate de edificios construidos;
- c) “Plano de mensura de división según el régimen de la Ley 13.512”: que delimita esquemáticamente a cada uno de los departamentos y locales que sean dominio individual en los casos de los incisos a) y b).

Una copia de cada plano y la tala original del plano señalado en el inciso c) quedaran archivados en la Dirección de Rentas.

Artículo 3. Los planos indicados en el artículo anterior deberán ser realizados por profesionales autorizados por las leyes números 4.048 y 5.140. Los correspondientes a los incisos a) y b) serán aprobados por la Municipalidad respectiva y visados por a Dirección de Rentas y el referido en el inciso c) aprobados por esta última repartición.

Artículo 4. Previamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Reglamento de Copropiedad t Administración, el funcionario autorizante del acto deberá solicitar la certificación correspondiente. La certificación catastral no será expedida por la dirección de Rentas si con anterioridad no hubieran sido aprobados los planos a los que se refiere el artículo 2º.

Artículo 5. Para la toma de razón en el Registro de la Propiedad de los actos mencionados en el art. 1º quienes acrediten ser titulares del dominio del inmueble, por intermedio del funcionario autorizante, deberán solicitar la formación de un legajo especial mediante la presentación del



Pedro A. Marino
Agrimensor

Reglamento de Copropiedad y Administración que prescriben los artículos 9º y 3º de la Ley Nacional N° 13.512 y el decreto Nacional Reglamentario N° 18.734, del año 1949, respectivamente, el que en las partes pertinentes basará en el plano mencionado en el inciso c) de artículo 2º del presente Decreto.

Artículo 6. Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el Art. 1º del presente decreto si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen según los casos, las siguientes condiciones:

- c) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación.
- d) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluido los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, soldados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.

Las unidades de dominio exclusivo de un edificio a construir o en construcción, que no reúnan las condiciones citadas anteriormente, no gozarán de los beneficios del presente artículo.

En cada caso, la Dirección de Rentas, a solicitud del titular de dominio, y previa inspección, dictara una disposición declarando si las unidades de dominio exclusivo cumplen los requisitos exigidos por los incisos a) y b). La Dirección podrá imponer las restricciones circunstanciales que tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio.

Los instrumentos que se pretenden inscribir, deberán ser acompañados de una constancia de hecho que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción, o está habitada. El instrumento deberá contener una relación de la constancia de hecho citada.

ART. 6º BIS: *La modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos, denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS (regulados por el Decreto-Ley 8912/77 y los Decretos 9404/86 y 27/98), cuya subdivisión se haya gestionado con arreglo a lo dispuesto por la Ley 13.512, estará sujeta al cumplimiento previo de los siguientes requisitos:*

- a) *que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen;*
- b) *que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucran a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9º del Decreto 9404/86, con el alcance establecido en la Disposición 6010/02 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior;*
- c) *acreditar legitimación y facultades suficientes para solicitar la modificación del estado constructivo, así como la eventual modificación del proyecto que dio origen al régimen.*

En estos casos dichas unidades funcionales adquirirán catastralmente el carácter de construidas.

Los titulares de las Unidades Funcionales “a construir o en construcción” podrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7º del Decreto 2.489/63, solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1º del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias obrantes en el certificado catastral.

El organismo catastral dispondrá las medidas tendientes a publicitar la modificación del estado constructivo de las unidades.



Pedro A. Marino
Agrimensor

ART. 6° TER: *A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticas denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS, cuya subdivisión se gestione con arreglo a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512, serán calificadas como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común.*

Artículo 7. A medida que se habiliten las unidades, previa ratificación del plano de división, cada propietario deberá solicitar al Registro de la Propiedad, con firma certificada por autoridad competente, la actualización del Legajo Especial, pudiendo realizar este acto por escritura de abra nueva.

Si al ratificar el plano de división las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo difieren de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración y las escrituras de adjudicación correspondientes.

Artículo 8. El Reglamento de Copropiedad y Administración podrá dejarse constancia de la forma y proporción en que se contribuirán los copropietarios para finalizar las partes comunes, como asimismo la forma de ejercer el derecho de repetición por las cantidades invertidas en la realización de partes comunes útiles cuando hubieran sido pagadas por uno o varios de los copropietarios.

Artículo 9. La valuación fiscal de cada dominio exclusivo será determinado por la suma de los valores:

- a) El real de la unidad de dominio exclusivo.
- b) El de la parte proporcional sobre el valor de las partes de la comunidad.

En los casos de edificios a construir o en construcción la evaluación fiscal de cada unidad de dominio exclusivo, quedará determinada por el valor, proporcional del terreno más el que corresponda al de las partes comunes que se encuentren en condiciones de ser incorporados de acuerdo con la Ley N° 5.738.

Artículo 10. Las unidades funcionales llevaran una designación numérica que comenzara con el número uno, será correlativa en todo el edificio y guardará un orden que esté en relación lógica con su distribución. Las unidades complementarias se designarán con letras mayúsculas, siguiendo el orden alfabético. Cada uno de los departamentos y locales, (unidades de dominio exclusivo) llevara la designación numérica que tenga la respectiva unidad funcional, y desde el punto de vista catastral constituirá una sub parcela cuya nomenclatura se obtendrá agregando a la de la parcela principal la designación numérica indicada arriba.

Artículo 11. A los efectos de la actualización, se confeccionará una cédula para cada una de las subparcelas, a las que mantendrá en dependencia con la cédula principal.

Artículo 12. Los jueces de Paz rubricaran los libros los libros de actas y administración a que se refiere el art. 5° del Decreto Nacional Reglamentario.

Artículo 13. Las regulaciones precedentes podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional N° 13.512 -se encuentren o no individualizadas en el presente- a cuyo efecto se faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a dictar las disposiciones complementarias que viabilicen el cumplimiento de los requisitos técnicos esenciales para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales por el citado régimen.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad quedan también facultadas, en el ámbito de su competencia, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto.



Pedro A. Marino
Agrimensor

Artículo 14. Deróganse los decretos números 16.440, del año del Libertador General San Martín 1950, el 5.700 del año 1958 y el artículo 3º del 1.636 del año 1961.

Artículo 15. Comuníquese, publíquese, dese al Registro Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía y Hacienda.

DECRETO 947; con agregado de legislación referida

La Plata, 18 de mayo de 2004.

VISTO el expediente 2335-617939/2003 mediante el cual se propicia la modificación parcial del Decreto 2489/63, en lo concerniente a Clubes de Campo y Barrios Cerrados, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 10.707 de Catastro Territorial determina que la Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo con competencia en la aprobación y control de las divisiones de dominio por el régimen de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal;

Que la mencionada ley se estructura en base a la coexistencia inescindible entre partes de un inmueble susceptibles de dominio independiente, con otras destinadas a uso común o necesario para su seguridad y funcionamiento;

Que el Decreto-Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo define al Club de Campo como un complejo recreativo residencial en el cual las partes destinadas a vivienda deben guardar una mutua e indisoluble relación jurídica y funcional con las destinadas a esparcimiento o recreación, encontrando en consecuencia estos particulares emprendimientos urbanísticos, en el régimen de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, un encuadre legal adecuado para subdividir estos complejos, a los efectos de determinar los distintos sectores que los componen y atribuir los derechos correspondientes;

Que asimismo los Barrios Cerrados, regulados por el Decreto 27/98, se han gestionado también a través del régimen de la Ley 13512;

Que el aludido decreto 2489/63 en su artículo 6º, (*Artículo 6. Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el Art. 1º del presente decreto si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen según los casos, las siguientes condiciones:*

a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación.

b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluido los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, soldados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.) posibilita la constitución, modificación o transferencia de derechos reales sobre inmuebles, dentro del marco de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, de unidades funcionales a construir o en construcción, condicionando su autorización a supuestos derivados de la configuración de las mismas o a la ejecución de sus partes comunes;

Que esta innovadora alternativa legal, fue la que posibilitó el extraordinario desarrollo que adquirieron los complejos residenciales-recreativos en la provincia, al permitir la inscripción de títulos de propiedad en las situaciones prealudidas, y cuya difusión y grado de adhesión, por no estar enfocada específicamente esta norma hacia estos emprendimientos, pronto desbordó el marco legal previsto, provocando situaciones de marcada complejidad en la tramitación de la documentación necesaria, al requerirse la modificación del Plano de Subdivisión;



Pedro A. Marino

Agrimensor

Que la particular estructura de los Clubes de Campo y de los Barrios Cerrados, ha determinado que el Reglamento de Copropiedad y Administración que se otorgue contenga, desde su origen, cláusulas relativas a la inevitable actualización o modificación de los proyectos de los edificios privativos, de su estado constructivo, así como las pertinentes previsiones sobre los porcentajes en el condominio de las partes comunes, lo que elimina la necesidad de su actualización;

Que la Ley 10707 de Catastro Territorial establece que la publicidad del estado de hecho de los bienes inmuebles, en ocasión de la constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales, se realizará a través del certificado catastral, (**Artículo 50º: Declárase obligatorio para los escribanos de Registros Públicos y para cualquier otro Funcionario que autorice actos de transmisión constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia y sometidos a su jurisdicción, lo siguiente:**

a) Requerir a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando la inscripción de su dominio vigente y la nomenclatura catastral o preexistente, así como los números de las partidas que le corresponden en los padrones del impuesto inmobiliario o en los establecidos por leyes especiales que correspondieren.

b) Transcribir en los instrumentos públicos correspondientes la nomenclatura catastral, las observaciones o aclaraciones que constaren en el certificado expedido y la descripción del inmueble según las constancias del mismo.) documento que expresa los aspectos geométrico-legales y económicos del inmueble, y que es producto de una tarea de mensura equivalente, en cuanto a su jerarquía técnica, a la exigida en la confección de planos de mensura de subdivisión, por lo que en los casos en tratamiento pueden suplir el efecto de éstos, evitando la dificultad que implica realizar múltiples correcciones y actualizaciones en oportunidades de imposible determinación;

Que, en consecuencia, resulta a todas luces necesario adecuar las disposiciones del Decreto 2489/63 instrumentando, para estos emprendimientos, mecanismos que, garantizando todos los aspectos destinados a dotar de certeza a la publicidad catastral y registral, reduzcan esfuerzos en la gestión administrativa con la consecuente economía para los administrados y permitan la actualización del estado constructivo de las unidades;

Que, en tal sentido, la aplicación a estos emprendimientos de lo que establecen las Disposiciones 6010 (**Disp.6010/02: Artículo 1º: Para autorizar la inscripción de los documentos a que alude el artículo 6º del Decreto 2.489/63, cuando se trate de emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacra o similares, se considerará la relación entre las unidades de dominio exclusivo como dependientes bajo el punto de vista estructural, correspondiéndoles en consecuencia la aplicación del inciso b) del referido artículo. Artículo 2º: La autorización a que alude el artículo 1º se otorgará previa certificación municipal que acredite la finalización de las obras de infraestructura que involucran a las unidades funcionales requeridas.**) y 6011 del año 2002 (**Disp.6011/02: Artículo 2º: La aprobación y registración de los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal, que afecten a inmuebles denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras o similares, regulados por los Decreto 8.912/77 y 9.404/86, se ajustará al siguiente procedimiento: Para la aprobación de los planos de subdivisión se deberá acreditar, mediante certificación expedida por el Municipio respectivo, el estado constructivo de las obras de infraestructura, así como las de equipamiento deportivo, social y cultural, en relación a las unidades que se originan por el plano. La certificación parcial de estas obras implicará la imposibilidad de constituir derechos reales sobre las unidades que no se encuentren incluidas en la certificación, situación ésta que deberá constar en las notas del plano e inhibirá del otorgamiento de los beneficios del artículo 6º del Decreto 2.489/63 a las unidades interdictas.**) dictadas por la Dirección Provincial de Catastro Territorial, facilita el cumplimiento de los requisitos técnicos necesarios para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales sobre unidades no concluidas, dentro del marco normativo



Pedro A. Marino
Agrimensor

del Decreto 2489/63, y resguarda la determinación del impuesto inmobiliario sobre una valuación fiscal ajustada a tales unidades;

Que, asimismo, la incorporación del plano de obra del inmueble y la autorización necesaria para efectuar modificaciones a la documentación exigible para la concreción del trámite, garantizan la aceptación municipal del edificio y el cumplimiento del artículo 7º de la Ley 13512 en los casos que existan diferencias con el proyecto original;

Que en la elaboración del presente han intervenido las direcciones Provinciales de Catastro Territorial y del Registro de la Propiedad;

Que ha tomado la intervención que le compete la asesoría General de gobierno a fs. 12 y 19, Contaduría General de la Provincia fs. 26 y ha tomado vista el señor Fiscal de Estado a fs.27;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

Artículo 1º: Incorpórase al Decreto 2489/63 como artículos 6º bis y 6º ter los siguientes:

“ART. 6º BIS: La modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos, denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS (regulados por el Decreto-Ley 8912/77 y los Decretos 9404/86 y 27/98), cuya subdivisión se haya gestionado con arreglo a lo dispuesto por la Ley 13.512, estará sujeta al cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

a) que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen;

b) que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucran a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9º del Decreto 9404/86, (*ARTICULO 9º. La aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar, mediante certificación expedida por el municipio respectivo, la ejecución de las obras de infraestructura, parquización y forestación y equipamiento deportivo, social y cultural.*) con el alcance establecido en la Disposición 6010/02 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior;

c) acreditar legitimación y facultades suficientes para solicitar la modificación del estado constructivo, así como la eventual modificación del proyecto que dio origen al régimen.

En estos casos dichas unidades funcionales adquirirán catastralmente el carácter de construidas.

Los titulares de las Unidades Funcionales “a construir o en construcción” podrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7º del Decreto 2.489/63, (*Artículo 7. A medida que se habiliten las unidades, previa ratificación del plano de división, cada propietario deberá solicitar al Registro de la Propiedad, con firma certificada por autoridad competente, la actualización del Legajo Especial, pudiendo realizar este acto por escritura de abra nueva.*

Si al ratificar el plano de división las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo difieren de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración y las escrituras de adjudicación correspondientes.) solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1º del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral.

El organismo catastral dispondrá las medidas tendientes a publicitar la modificación del estado constructivo de las unidades.



Pedro A. Marino
Agrimensor

ART. 6º TER: A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticas denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS, cuya subdivisión se gestione con arreglo a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512, serán calificadas como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común.”

Artículo 2º: Modifícase el Art. 13 del Decreto 2489/63 el que quedará redactado en los siguientes términos:

“ART. 13: Las regulaciones precedentes podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional N° 13.512 -se encuentren o no individualizadas en el presente- a cuyo efecto se faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a dictar las disposiciones complementarias que viabilicen el cumplimiento de los requisitos técnicos esenciales para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales por el citado régimen.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad quedan también facultadas, en el ámbito de su competencia, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto.”

Artículo 3º: Las disposiciones de los Arts. 6º Bis y 6º Ter que por el presente se incorporan al Decreto 2489/63 se aplicarán a partir de los sesenta días de la publicación de este acto administrativo en el Boletín Oficial.

Artículo 4º: El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Economía.

Artículo 5º: Regístrese, notifíquese al Señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía. Cumplido archívese.

SOLA-R. Magnani-G. A. Otero

Publicado en el Boletín Oficial el martes 17 de agosto de 2004, página 5254.



RÉGIMEN de SUBDIVISIÓN

En lo referente a los distintos sistemas legales para la subdivisión de las urbanizaciones cerradas, ya sean barrios cerrados o clubes de campo, Decreto 9404 reglamentario de la Ley Provincial 8912 o bien el Decreto 2489/63 reglamentario de la Ley Nacional 13512, podemos efectuar, en carácter de primaria, la siguiente comparación:

Ley 13512 – Propiedad Horizontal

DECRETO 2489/63

- Se originan unidades funcionales
- Las vías de circulación internas y los espacios destinados al esparcimiento son superficies comunes.-
- Las normas a cumplir tanto dentro del régimen de convivencia como edilicias se rigen por el Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio.-
- Cuando se construyen las unidades funcionales se debe modificar el plano de subdivisión y el reglamento de copropiedad a los efectos de ratificar el régimen de la Ley 13512. -
- Para la administración se rigen mediante el consorcio conforme a lo establecido en la Ley 13512. -
- Para poder transmitir el derecho real de propiedad de cada unidad funcional que surge de la subdivisión, es necesario haber cumplimentado lo que surge de la inspección, conforme a lo establecido en el Art. 6º del decreto 2489/63. -

Ley 8912 (Tierras)

DECRETO 9404/86

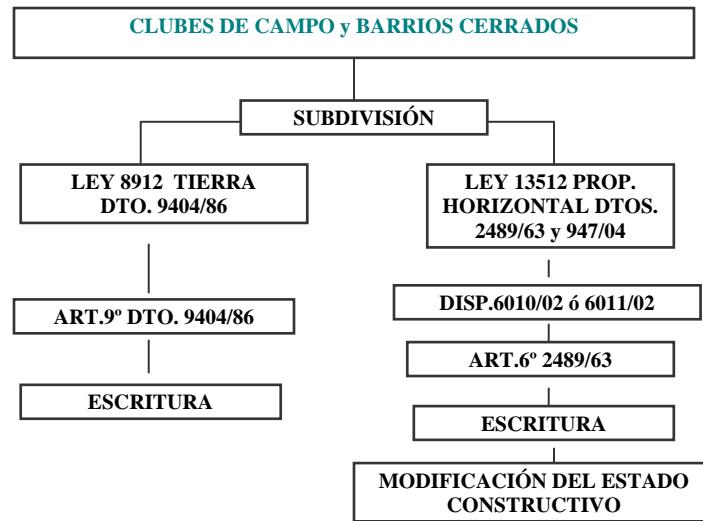
- Se originan parcelas
- Las vías de circulación internas de la urbanización conforman parcelas independientes al igual que las superficies destinadas a esparcimiento.-
- Las normas a cumplir tanto dentro del régimen de convivencia dentro del complejo se encuentran dentro de los estatutos de una sociedad.-
- Cuando se construyen las viviendas en las parcelas resultantes de la subdivisión no afectan al régimen de subdivisión.-
- Para la administración se rigen conforme a las normas establecidas en los estatutos de la sociedad administradora.-
- Para poder transmitir el derecho real de propiedad de cada parcela que surge de la subdivisión, es necesario se registre la adquisición del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación en favor de la entidad jurídica creada según se consigna en el artículo 1º del decreto 9404/86

Cualquiera fuese el régimen de subdivisión que se adopte para las urbanizaciones cerradas, se deben cumplimentar requisitos establecidos por normas que consisten en líneas generales en obtener autorizaciones para su emplazamiento, tanto ante la municipalidad local como así también ante las autoridades provinciales.-

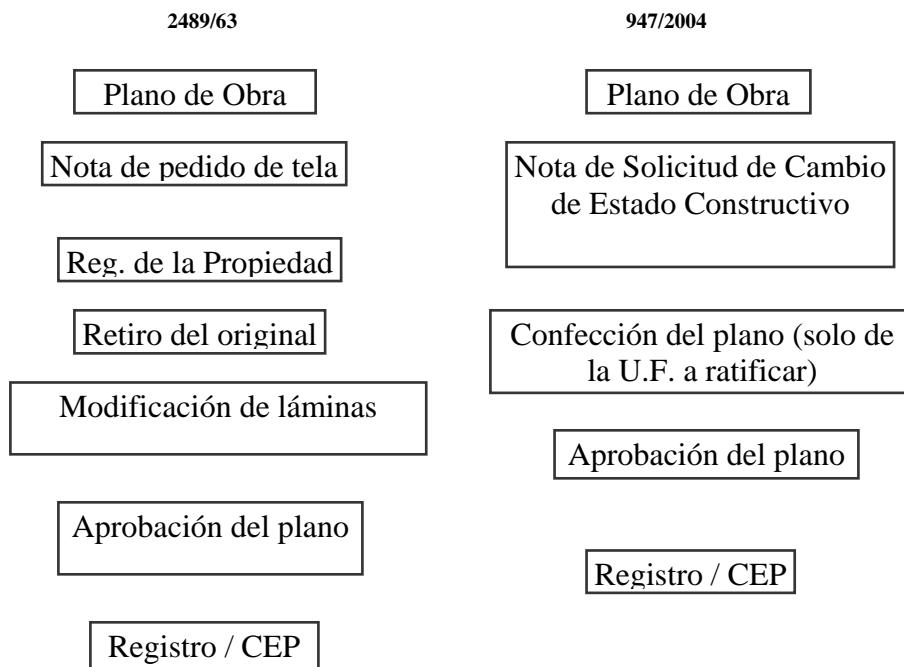


Pedro A. Marino
Agrimensor

DIAGRAMA ESQUEMÁTICO DE SUBDIVISIÓN



Diferencias en la tramitación para la modificación del estado constructivo entre los Decretos 2489/63 y 947/04



NOTA: En ambos casos es necesario contar con una actuación notarial de la que surja en forma fehaciente la facultad de los titulares de dominio para gestionar la actualización que se pretende realizar y certificación municipal de las obras de infraestructura, si correspondiere.-



Pedro A. Marino
Agrimensor

ANVERSO CEDULA CATASTRAL CONFORME AL DECRETO 947/2004

| PROVINCIA DE BUENOS AIRES MINISTERIO DE ECONOMIA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL | | | | | | | CEDULA CATASTRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL | | | |
|---|----------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|--|------------------------|------------|------|
| | | | | | | | Decreto 947/04 | HOJA 1 DE 1 | | |
| 1 PARTIDO: 084 Pilar | | | | | | | PARTIDA 7717 | | | |
| 2 NOMENCLATURA CATASTRAL | | CIRCUNSCR. | SECCION | CHACRA | QUINTA | FRACCION | MANZANA | PARCELA | SUBPARCELA | |
| | | VI | D | | 8 | IA | | | 9 | |
| 3 DOMINIO | | | | | | | | | | |
| TITULARES - APELLIDO/S Y NOMBRE/S La Peregrina Club de Campo SA | | | | | | | TIPO | INSCRIPCION | | |
| | | | | | | | TIPO | DOCUMENTO DE IDENTIDAD | | |
| DOMICILIO CALLE: Comodoro Rivadavia | | | | | | | Nº: s/n | CUERPO: | PISO: | DTO: |
| LOCALIDAD: Presidente Derqui | | | | | | | PROV.: Buenos Aires | CP.: 1635 | CC: | |
| 4 DESCRIPCION DEL INMUEBLE | | | | | | | | | | |
| DESIGNACION SEGUN PLANO | | | PDO. 084 | Nº 28 | AÑO 2000 | UF 9 | APROBADO EL: 25/06/2001 | | | |
| UNIDAD FUNCIONAL XXROMPERMANTARIA 9 | | | CONSTRUIDA X | | | | | | | |
| POLIGONOS QUE LA INTEGRAN: 00-09 | | | PLANTAS QUE LA COMPONENT: PLANTA BAJA | | | | | | | |
| SUP CUB.: | 28,00 | SUP. SEMIC.: | | SUP. DESC.: | 918,19 | SUPERFICIE TOTAL: | 946,19 | | | |
| 5 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES | | | | | | | | | | |
| 6 DOMICILIO POSTAL | | | | | | | | | | |
| DESTINATARIO: La Peregrina Club de Campo SA | | | | | | | | | | |
| CALLE: Comodoro Rivadavia | | | Nº: s/n | | | CUERPO: | PISO: | DPTO.: | | |
| LOCALIDAD: Pilar | | | PROV.: | | | C.P.: 1629 | C.C.: | | | |
| 7 VALUACION BASICA DE LA SUBPARCELA | | | | | | | FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL | | | |
| VALOR TIERRA | VALOR EDIFICIO | | | VALOR TOTAL | | | CUIT : 23-04404815-9 | | | |
| | VALOR PROPIO | VALOR COMUN | TOTAL | | | | | | | |
| 8 OBSERVACIONES PARA EL PROFESIONAL | | | | | | | | | | |
| 9 MONTO IMPONIBLE | | IMPUESTO INMOBILIARIO | | | IMPUESTO DE SELLOS | | | OTROS | | |
| 10 CARACTERISTICA TRIBUTARIA | | | | | | | EFFECTIVIDAD | | | |
| CODIGO | | | | | MES: | | | AÑO: | | |
| 11 OBSERVACIONES | | | | | | | | | | |
| LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION | | | | | | | FIRMA AUTORIZADA Y SELLO | | | |
| REGISTRADO | | | | | | | | | | |
| LEGATO Nº: | | | | | | | | | | |
| FOLIO Nº: | | | | | | | | | | |
| FECHA: | | | | | | | VISACION PROPIEDAD HORIZONTAL | | | |



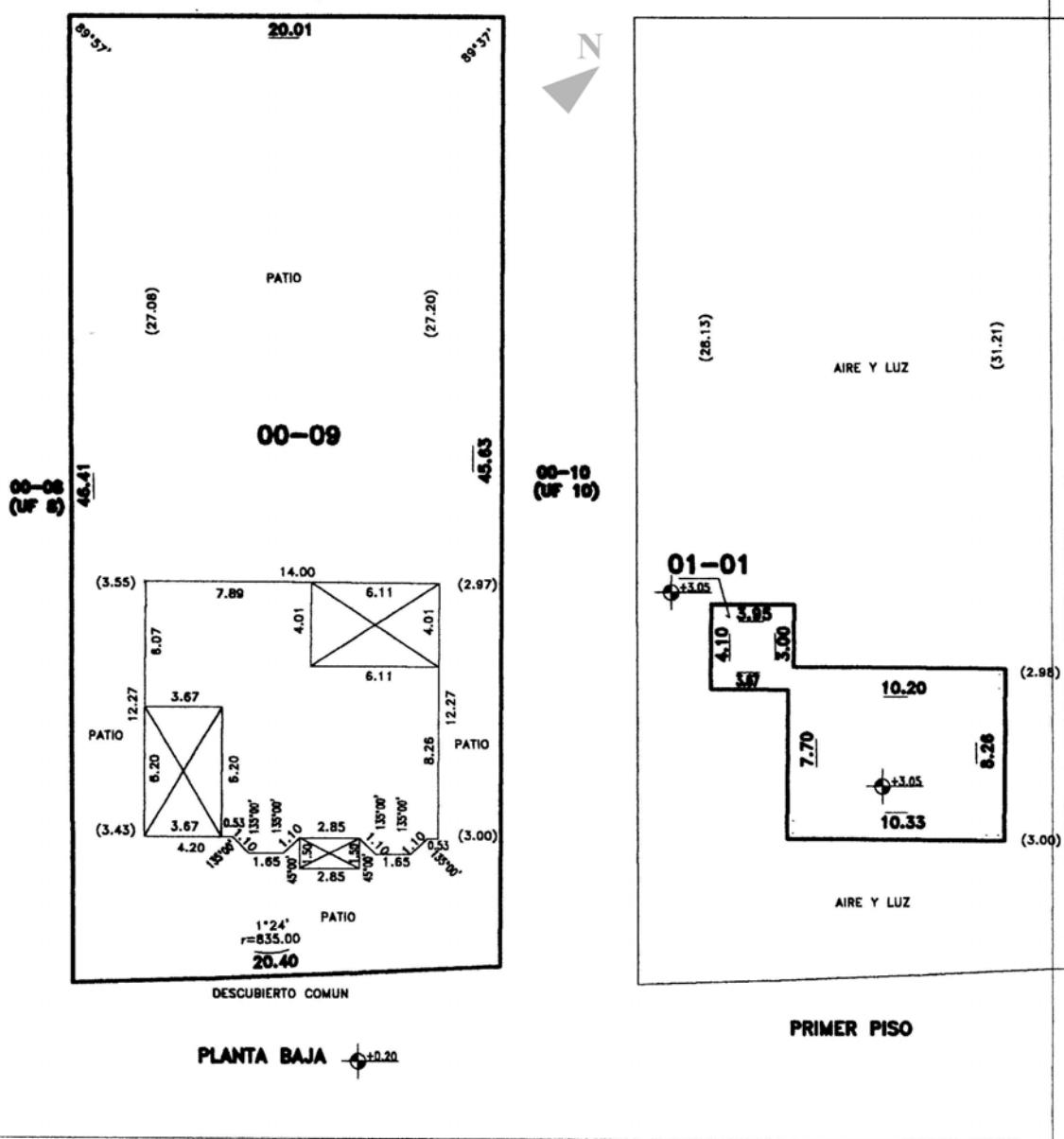
Pedro A. Marino
Agrimensor

REVERSO CEDULA CATASTRAL CONFORME AL DECRETO 947/2004

12 | CROQUIS DE LA PARCELA CATASTRAL (con sus medidas lineales, superficies y linderos)

MENSURA DE LA UNIDAD FUNCIONAL 9

DESCUBIERTO COMUN



PLANILLA DE LA EDIFICACION ACTUALIZADA DE LA U.F.

| UNIDAD FUNCIONAL (designación) | POLIGONOS QUE LA INTEGRAN | PLANTAS QUE LA COMOPEN | SUPERFICIES | | | | | TOTAL UNIDAD FUNCIONAL |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------|----------|-------------|----------------|---------|------------------------|
| | | | CUBIERTA | SEMICUB. | DESCUBIERTA | TOTAL POLIGONO | | |
| 9 | 00-09 | PB | 128,32 | 51,52 | 766,35 | 946,19 | 1047,39 | 1047,39 |
| | | 1ER PISO | 101,2 | 0 | 0 | 101,2 | | |
| | | | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| TOTALES | | | 229,52 | 51,52 | 766,35 | 1047,39 | 1047,39 | |



DISPOSICIÓN 824/91 DPCT (constancia de hecho para unidades en construcción o a construir)

La Plata, 24 de Mayo de 1991

Visto: El dictado de la Disposición 562/91 y la necesidad de reglamentar la misma en base a instrucciones precisas; y

CONSIDERANDO:

Que para posibilitar la optimización del trámite referido a la autorización para la inspección de la documentación a que hace referencia el artículo 6º del Decreto 2.489/63, la Dirección Provincial de Catastro Territorial ha dictado la Disposición 562/91;

Que la mencionada Disposición admite la participación de los profesionales habilitados para el ejercicio liberal de la Agrimensura, a los efectos de confeccionar el informe técnico, que servirá de base para el dictado de la Disposición de acuerdo a lo que prescribe el Decreto citado y la constancia de hecho a que alude la Disposición 562/91;

Que en consecuencia, es necesario la implementación de medidas tendientes a reglamentar el trámite administrativo, y la elaboración de pautas básicas a tener presentes al momento de elaborar el informe técnico;

Que estas pautas básicas son el producto de la experiencia acumulada en más de 28 años de aplicación al sistema, y que no obstante lo satisfactorio de sus resultados, ha puesto en evidencia determinadas falencias que es necesario superar;

Que las mencionadas falencias consisten, básicamente, en el hecho de que una vez dictada la citada Disposición, la misma continúa siendo utilizada en la inscripción de los documentos a que se refiere el artículo 1º del Decreto 2.489/63 aún en los casos en que el edificio o las unidades funcionales han sido concluidos, sin que ello signifique la actualización del plano de subdivisión ni la presentación de las declaraciones juradas de avalúo;

Que esta anómala situación, trae como consecuencia la evasión en la tributación del impuesto inmobiliario y en todos aquellos cuya base imponible se corresponde con la valuación fiscal del inmueble;

Que además es necesario reformular determinadas instrucciones, con la finalidad de flexibilizar las exigencias a tener en cuenta, fundamentalmente en el período que transcurre entre la aprobación del plano de subdivisión como proyecto y la materialización del mismo;

Que en el artículo 6º del Decreto citado, en su última parte exige la presentación de una constancia de hecho que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción o está habitada;

Que es necesario establecer los requisitos de trámite a adoptar, en consideración a la nueva situación planteada, y a la posibilidad de mejorar el servicio;

Que el artículo 13º del Decreto 2.489/63 faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a reglamentar el trámite administrativo y contenido de la documentación que se relacione con las normas del citado Decreto;

En uso de facultades que le son propias,



EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

DISPONE

Artículo 1º: Establécese que para el dictado de la Disposición que autoriza la inscripción de los documentos a que alude el artículo 6º del Decreto 2.489/63, las partes comunes y exclusivas del edificio deberán reunir las siguientes características:

Las unidades de dominio exclusivo deberán ser "a construir" o estar en construcción"

Las partes exclusivas y comunes deberán cumplir con las condiciones de dependencia o independencia estructural a que aluden los incisos a. y b. del artículo 6º del citado Decreto.

Deberá existir concordancia entre el proyecto reflejado en el plano de subdivisión y los hechos materiales inherentes al edificio.

En los casos en que la falta de concordancia precitada esté referida a modificaciones en el cuerpo del edificio que no alteren el perímetro de dominio de la unidad, ni impliquen la creación de nuevas unidades funcionales y/o complementarias, se otorgará la autorización solicitada, en la medida que se presente un plano de obra intervenido por la Municipalidad respectiva, que acredite los cambios introducidos y que el propietario manifieste contar con la conformidad de los copropietarios respecto de las modificaciones efectuadas.

Artículo 2º: Determínase que la solicitud de acogimiento a los términos del artículo 6º del Decreto 2.489/63, deberá ser realizada por quien acredite interés legítimo en el tema, por nota, a la que deberá adjuntarse al informe que como Anexo III forma parte de la presente, confeccionado por el profesional actuante resultante de la inspección a que alude el artículo 2º de la Disposición 562/91 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial. Esta documentación deberá ser acompañada del original y cuatro copias de la Disposición tipo, que como Anexo I forma parte de la presente, y que será convenientemente completada por el profesional interviniente.

Artículo 3º: La constancia de hecho a que hace referencia el artículo 4º de la Disposición 562/91 consistirá en un informe tipo, que como Anexo II pasa a formar parte de la presente, referido al estado constructivo del inmueble, estipulándose que en el caso de encontrarse construido el edificio, o en condiciones de habitabilidad total o parcial, deberá confeccionarse la pertinente declaración jurada de avalúo. Ambos documentos, informe y declaración jurada, acompañarán la solicitud de certificado catastral que se solicite, el que a su vez deberá dejar constancia del contenido que informe de referencia.

Artículo 4º: Una vez ingresada la documentación a que hace alusión el artículo 2º, tomará intervención el Departamento de Propiedad Horizontal quien verificará la concordancia de la documentación presentada, con las constancias obrantes en la Repartición. No encontrando objeciones que realizar dará intervención a la Dirección Provincial para el dictado de la disposición correspondiente, prosiguiendo el trámite con su rutina habitual.

Artículo 5º: Regístrese, comuníquese a quien corresponda, dése al Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN N° 824

Agrim. Pedro A. Marino

Director Provincial de Catastro Territorial



Pedro A. Marino
Agrimensor

DISPOSICIÓN 6.010/02 Aplicación del Art. 6º del Decreto 2.489/63 a emprendimientos urbanísticos (Clubes de campo, etc.)

LA PLATA, 24 de octubre de 2002.

Visto lo establecido en el artículo 6º del Decreto 2.489/63; y

CONSIDERANDO:

Que la aplicación del mencionado decreto posibilita la transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre unidades de uso exclusivo, en construcción o a construir, originadas por el régimen de la Ley 13.512;

Que el mencionado decreto determina dos instancias en su aplicación, en atención al grado de vinculación estructural presente en el edificio, exigiendo la materialización de los espacios comunes en los casos de dependencia estructural, y eximiendo de este requisito a las unidades funcionales que constituyan cuerpos independientes de edificación;

Que los Clubes de Campo, así como los Barrios Cerrados encuentran su fundamento jurídico en el Decreto Ley 8912/77, de Uso del Suelo, el que determina que estos particulares emprendimientos urbanísticos deben estructurarse de manera tal de conformar entre las unidades de uso exclusivo y las partes comunes una mutua e indisoluble relación, tanto en su aspecto funcional como jurídico;

Que en el marco legal precitado, el nacimiento de las unidades privativas está inescindiblemente vinculado a la existencia de las partes comunes, generándose una necesaria e ineludible vinculación funcional que exige la materialización de las obras de infraestructura comunes a los efectos de acceder a la excepción prevista en el artículo 6º del Decreto N° 2489/63;

Que el referido Decreto establece que el Organismo de Aplicación, en este caso la Dirección Provincial de Catastro Territorial, podrá imponer las restricciones circunstanciales que tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio.

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL
DISPONE**

Artículo 1: Para autorizar la inscripción de los documentos a que alude el artículo 6º del Decreto 2489/63, cuando se trate de emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacra o similares, se considerará la relación entre las unidades de dominio exclusivo como dependientes bajo el punto de vista estructural, correspondiéndoles en consecuencia la aplicación del inciso b) del referido artículo.

Artículo 2: La autorización a que alude el artículo 1º se otorgará previa certificación municipal que acredite la finalización de las obras de infraestructura que involucran a las unidades funcionales requeridas.

Artículo 3: Esta Disposición tendrá vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 4: Regístrese, dése al Boletín Oficial para su publicación. Comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia. Circúlese y archívese.

DISPOSICIÓN N° 6010.

Fdo. Zunilda Cristina López. Director Provincial de Catastro Territorial.



Disposición 6.011/02 (Metodología Valuatoria para emprendimientos urbanísticos)

LA PLATA, 24 de octubre de 2002

Visto que por el Decreto 996/01 se constituye la Comisión Mixta creada por el artículo 55 de la Ley 12.576 y;

CONSIDERANDO:

Que la citada Comisión se ha expedido elaborando la metodología de cálculo para la determinación del valor tierra libre de mejoras correspondiente a los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras o similares; Que la realización del método valuatorio se basó, entre otras consideraciones, en el análisis, identificación y comparación de una serie de variables (valor de mercado, características físico económicas del bien, de la zona y ubicación, servicios, incidencias de tipo social, paisajísticas, históricas etc.) que hacen determinable el valor de la cosa inmueble;

Que esta nueva metodología, como tal, supone la aplicación de técnicas específicas que garantizan los principios de equidad, objetividad y racionalidad en la distribución de las cargas públicas;

Que en este sentido la adopción de la mencionada metodología apunta a resolver conflictos provenientes de la utilización de criterios valuatorios no previstos para este tipo de urbanizaciones especiales, que se tradujo en severos perjuicios, tanto para el Estado como para los administrados;

Que por otra parte es dable señalar que, dada la particular naturaleza de los inmuebles en consideración, resulta ineludible determinar la instancia en que procede efectuar el cambio de clasificación catastral;

Que el artículo 46º de la ley 10.707 faculta al Organismo Catastral a clasificar como urbanos y/o suburbanos y/o subrurales a inmuebles cuyas superficies no se correspondan con las definidas en el artículo que le precede, en atención al uso potencial o racional de la tierra;

Que los cambios de uso en el suelo suelen ser procesos con un desarrollo temporal indeterminado, generalmente asociados a la capacidad financiera de las empresas patrocinantes, que deben afrontar la inversión que significa la materialización de obras de infraestructura urbana, así como a las condiciones de demanda del mercado inmobiliario; Que por tal razón, no resulta razonable supeditar el cambio de clasificación catastral al cumplimiento de actos formales, tales como la aprobación de las planimetrias de subdivisión, si no a la fiscalización del avance de las obras, ya sea a través de inspecciones o mediante la certificación de la autoridad municipal competente;

Que asimismo es necesario tener en consideración el régimen jurídico de propiedad adoptado, ya que de su naturaleza devienen distintas instancias en el trámite administrativo que conlleva a la determinación de la valuación fiscal de los inmuebles;

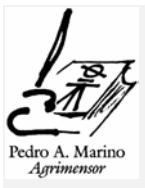
Que la Dirección Provincial de Catastro Territorial está facultada a dictar las normas necesarias para la efectiva aplicación de la Ley 10.707, así como a disponer sobre los requisitos de registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en ella.

Por ello;

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL DISPONE

Artículo 1: Establécese a los efectos del cálculo del valor de la tierra libre de mejoras, correspondiente a los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo, Barrios

24 / 26



Cerrados, Clubes de Chacras o similares, la metodología determinada por la Comisión Mixta creada por el artículo 55° de la Ley 12.576, (“Ley 10707 de Catastro Territorial de la Pcia. De Bs. As.: **Artículo 55: Créase una Comisión Mixta con el objeto de analizar el proyecto de metodología de cálculo para establecer el valor unitario de la tierra libre de mejoras de los denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacra, Parques Industriales u otros emprendimientos residenciales o industriales de similares características.**”) con las adecuaciones necesarias para facilitar su operatividad y que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

Artículo 2: La aprobación y registración de los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal, que afecten a inmuebles denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras o similares, regulados por los Decreto 8912/77 y 9404/86, se ajustará al siguiente procedimiento:

a. Para la aprobación de los planos de subdivisión se deberá acreditar, mediante certificación expedida por el Municipio respectivo, el estado constructivo de las obras de infraestructura, así como las de equipamiento deportivo, social y cultural, en relación a las unidades que se originan por el plano (**Decreto 9404/86: ARTICULO 9º: La aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar, mediante certificación expedida por el municipio respectivo, la ejecución de las obras de infraestructura, parquización y forestación y equipamiento deportivo, social y cultural.**). La certificación parcial de estas obras implicará la imposibilidad de constituir derechos reales sobre las unidades que no se encuentren incluidas en la certificación, situación ésta que deberá constar en las notas del plano e inhibirá del otorgamiento de los beneficios del artículo 6° del Decreto 2489/63 a las unidades interdictas.

b. Obtenida la aprobación, parte interesada solicitará en el Departamento Valuaciones Urbanas el cambio de clasificación catastral y la asignación de los nuevos valores, mediante la presentación del respectivo plano.

c. La registración del legajo parcelario implicará la apertura de las partidas inmobiliarias correspondientes a las unidades funcionales que se encuentren comprendidas dentro de la certificación municipal a que alude el inciso a) y la asignación de una partida para las restantes subparcelas.

Con la presentación del legajo parcelario deberá acreditarse la inexistencia de deuda en concepto de impuesto inmobiliario -expedida por Autoridad competente- por la/s partida/s de origen, hasta la cuota que resulte exigible a la fecha de la registración del plano.

d. A medida que el Municipio certifique la finalización de obras correspondientes a nuevas unidades funcionales, el administrado deberá iniciar expediente adjuntando dicha certificación e inexistencia de deuda por impuesto inmobiliario, pudiendo también solicitar en el mismo trámite los beneficios del artículo 6° del Decreto 2489/63, respecto de estas unidades funcionales.

El Departamento Propiedad Horizontal dejará constancia de esta situación en la tela original del plano de subdivisión, a partir de lo cual quedará habilitada la posibilidad de dictar la disposición de acogimiento a los términos del artículo 6° del decreto 2489/63. Asimismo remitirá las actuaciones al Departamento Valuaciones Urbanas a fin de asignar los valores correspondientes.

Artículo 3: La valuación fiscal de los inmuebles objeto de la subdivisión –de acuerdo a la nueva clasificación catastral se determinará, previa inspección, aplicando la metodología prevista en el artículo 1°.

Las unidades funcionales sobre las que no se puedan transmitir, constituir o modificar derechos reales serán reunidas en una sola partida y su valuación fiscal será la correspondiente a la relación porcentual entre la superficie de dichas unidades, incluyendo la superficie común que las involucra, y la superficie total del inmueble, considerando como valor total de la parcela el anterior al cambio de clasificación.

Artículo 4: El cambio de clasificación solicitado, así como la determinación de las unidades de dominio exclusivo que cumplan con los requisitos de infraestructura oportunamente certificados originarán el dictado de las disposiciones pertinentes, limitando a dichas unidades el otorgamiento de las excepciones previstas en el art. 6° del Decreto 2.489/63.



Pedro A. Marino

Agrimensor

Artículo 5: Los emprendimientos urbanísticos a que alude la presente disposición que no hubieran finalizado sus obras de infraestructura y que se encuentren clasificados como urbanos, podrán solicitar el acogimiento a los términos de la presente, acompañando la certificación del Municipio por medio de la cual se acredite el grado de materialización de las obras, en la medida que sobre las mismas no se hubieran constituido derechos reales, y acompañado constancia de inexistencia de deuda en concepto de impuesto inmobiliario.

Artículo 6: Sin perjuicio de lo establecido en los artículos precedentes el Organismo Catastral podrá determinar cambios de clasificación de rural o subrural a urbano, en atención a las obras de infraestructura urbana que se detecten en un todo de acuerdo con lo prescrito en el art. 46 de la Ley 10.707 y en esta disposición.

Artículo 7: El régimen establecido en la presente será aplicable sólo a los emprendimientos urbanísticos citados en el artículo 1º cuyos documentos cartográficos sean presentados, para su aprobación, con posterioridad a la fecha de vigencia de esta Disposición, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.

Artículo 8: Esta disposición tendrá vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 9: Regístrese, dése al Boletín Oficial para su publicación. Comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia. Circúlese y archívese.

DISPOSICIÓN N° 6011

VENTAJAS COMPARATIVAS CON LA NUEVA LEGISLACIÓN

- **NO ES NECESARIO PRESENTAR EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL PEDIDO DE MODIFICACIÓN.-**
- **NO SE TRABAN LOS DOMINIOS POR CUANTO LA MODIFICACIÓN ES INDIVIDUAL**
- **EL TIEMPO DE APROBACIÓN ES MUCHO MENOR COMPARADO CON UNA RATIFICACIÓN COLECTIVA.-**
- **NO SE MODIFICAN LAS LAMINAS DEL PLANO ORIGEN**
- **NO ES NECESARIO JUNTAR MUCHAS UNIDADES PARA MODIFICAR SU ESTADO CONSTRUCTIVO.**
- **PUEDEN ACTUAR DISTINTOS PROFESIONALES SIMULTÁNEAMENTE EN DIFERENTES UNIDADES DE UN MISMO EMPRENDIMIENTO.**

NOTA: la recopilación del material inserto en el presente apunte fue realizada por el Agrimensor Pedro A. Marino, con la colaboración de los Agrimensores: Magdalena Pérez, Soledad Riveiro Rivas y Hernán Romero, a quienes agradezco la invaluable labor realizada.

PEDRO A. MARINO

Agrimensor - Mat 464 DX CPA

Alberdi 1409 - Olivos - Tel./Fax 4790-6511

e-mail: estudiomarino@estudiomarino.com

www.estudiomarino.com