



La Plata, 2 de diciembre de 2015

**AL SR. PRESIDENTE DEL
COLEGIO DE MARTILLEROS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

S _____ / _____ D

Por medio del presente, me dirijo a Ud. a fin de remitir copia de la Resolución Normativa N° 59/15 a través de la cual se resuelve el procedimiento relativo a la visación de planos de mensura en sus distintas modalidades, en virtud de lo dispuesto por la Circular 10/58 dictada por la Comisión Coordinadora Permanente y Resolución Normativa 62/15 a través de la cual se establece nuevas pautas para la aprobación de los planos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, referentes a inmuebles cuyas dimensiones representen superficie mayor a una y media hectárea (1,5) rodeados por vías de comunicación y a aquellos cuyas dimensiones representen superficie de una hectárea (1 ha.) sin contar con la correspondiente apertura de calles, requiriéndose la visación de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial dependiente de la Subsecretaría de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

Asimismo se informa que las mencionadas normativas se encuentran disponibles en la página oficial de esta Agencia de Recaudación (www.arba.gov.ar) en la opción de Centro de Documentación Jurídica.

En tal sentido, se solicita haga extensiva la presente comunicación a los matriculados de su institución.

GERENCIA GENERAL DE INFORMACION Y DESARROLLO TERRITORIAL.

ARBA

Nota N° 81 /2015.



Agr. Juan A. ARRIGONI
Gerente General de Información
y Desarrollo Territorial
S. 100 - ARBA

Resolución Normativa N° 059/15**LA PLATA, 20 DE NOVIEMBRE DE 2015****VISTO:**

El expediente N° 22700-38940/14, mediante el cual se propicia reglamentar las pautas y criterios para la visación de los planos de mensura en sus distintas modalidades, en virtud de lo dispuesto por la Circular N° 10/58 dictada por la Comisión Coordinadora Permanente, conformada por la Dirección General Inmobiliaria, la Dirección General del Registro de la Propiedad y la Dirección de Geodesia, y

CONSIDERANDO:

Que la Circular N° 10/58 dictada por la Comisión Coordinadora Permanente, conformada por la ex Dirección General Inmobiliaria, la ex Dirección General del Registro de la Propiedad, actualmente Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y Dirección Provincial de Registro de la Propiedad, respectivamente, y la Dirección de Geodesia, estableció el procedimiento que deberá observarse en relación a los trámites previos a la aprobación definitiva de los planos que reflejan operaciones técnico topográficas;

Que, en tal sentido, resulta competencia específica de este organismo, en materia catastral, la visación de los planos de mensura, en virtud de lo prescripto por la norma mencionada en el párrafo anterior;

Que, en esta oportunidad, y a fin de aunar criterios operativos, resulta necesario reglamentar las pautas para la visación de los planos de mensura en sus distintas modalidades, tanto aquellos sujetos a la aprobación por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires como los de idéntica operación, destinados a someter un inmueble al régimen de la propiedad horizontal, cuya aprobación corresponde a esta Agencia de Recaudación;

Que, en orden a lo expuesto, resulta oportuno y conveniente en esta instancia proceder al dictado del pertinente acto administrativo que establezca pautas y criterios en la materia abordada;

Que han tomado la intervención que les compete y dictaminado favorablemente la Dirección de Geodesia, dependiente del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires; la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad Inmueble; como así también la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro y la Subdirección Ejecutiva de Planificación y Coordinación de esta Agencia de Recaudación, y sus dependencias;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 13766;

Por ello,

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
RESUELVE:**

Artículo 1°: Establecer el procedimiento relativo a la visación de planos de mensura en sus distintas modalidades, en virtud de lo dispuesto por la Circular N° 10/58 dictada por la Comisión Coordinadora Permanente, conformada por la ex Dirección General Inmobiliaria, la ex Dirección General del Registro de la Propiedad, actualmente Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y Dirección Provincial de Registro de la Propiedad, respectivamente, y la Dirección de Geodesia, de conformidad con lo establecido en el Anexo Único que se aprueba por la presente.

Artículo 2°: La presente Resolución comenzará a regir a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 3°: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

Ver Anexo

RESOLUCIÓN NORMATIVA N° 59/15

BA

ANEXO ÚNICO

ARTÍCULO 1°. En oportunidad de efectuarse la visación de planos de mensura en sus distintas modalidades, en virtud de lo dispuesto por la Circular N° 10/58 dictada por la Comisión Coordinadora Permanente, serán considerados motivos de devolución del documento cartográfico:

1.- Respecto del contenido de la caratula del documento cartográfico:

1.1.- Cuando no contenga los datos del profesional actuante;

1.2.- Cuando existieran errores en la identificación de la Nomenclatura Catastral o discrepancias con la consignada en la mensura;

1.3.- Ante la falta de pago de la respectiva tasa retributiva de servicios o debida reposición de la misma.

Quando el visador advierta la falta de pago de dicha tasa o la misma no sea satisfecha suficientemente, teniendo en cuenta la cantidad de parcelas representadas en el plano, deberá devolver el documento cartográfico sin realizar ningún control sobre el resto de la planimetría.

2.- Respecto de la mensura efectuada por el profesional actuante:

2.1.- Cuando faltaran medidas y/o superficies en la mensura efectuada y/o las consignadas no se correspondieran entre sí;

2.2.- Cuando no se correspondiera el bien objeto de mensura con el rubro "Bien según Título" o "según Plano";

2.3.- Cuando no se discriminaran en el rubro "Balance" –de corresponder- las diferentes superficies a ceder, como así también las parcelas generadas con distintos destinos;

2.4.- Cuando no se indicaran las medidas según mensura y según título o según plano de la parcela lindera, desde el o los laterales y contrafrente de la parcela mensurada, de modo de justificar la no invasión al título lindero;

2.5.- Si –de corresponder- la parcela que recibe la anexión no se graficara en línea punteada con la totalidad de sus medidas según título o según plano;

2.6.- Respecto de los inmuebles urbanos, cuando la/s parcela/s lindaren con calles libradas al uso público y la superficie afectada no haya sido cedida en sus respectivos títulos.

2.7.- Si no estuviera confeccionado y/o completo el croquis de ubicación progresiva kilométrica sobre ruta o distancia a un punto fijo, en parcelas rurales y/o que no se puedan ubicar.

ARTÍCULO 2°. En los supuestos previstos en el artículo precedente, el calificador catastral no asignará la correspondiente nomenclatura catastral y procederá a la devolución del documento cartográfico en cuestión, debiendo el profesional con incumbencia en el ejercicio de la agrimensura proceder a la subsanación de las falencias oportunamente señaladas, para su posterior reingreso.

ARTÍCULO 3°. En oportunidad de efectuarse la visación de planos de mensura en sus distintas modalidades, en virtud de lo dispuesto por la Circular N° 10/58 dictada por la Comisión Coordinadora Permanente, serán considerados motivos de observación del documento cartográfico:

1.- Respecto del contenido de la caratula del documento cartográfico:

1.1.- Cuando estuviera incompleto el rubro "Objeto de mensura" y/o difiriera dicho objeto con lo efectivamente mensurado;

1.2.- Cuando no se citara la respectiva designación en el rubro "Bien";

1.3.- Cuando existieran discrepancias entre el rubro "Titularidad del Dominio" y las constancias registradas en la base de datos informática de esta Agencia de Recaudación;

1.4.- Cuando existieran discrepancias entre el rubro "Inscripción de dominio" y los registros existentes en esta Agencia de Recaudación;

1.5.- Cuando se omitiera consignar la respectiva inscripción de dominio.

2.- En cuanto al contenido a consignar respecto del título:

2.1.- Cuando lo consignado en el rubro “Bien” y “Croquis/datos según Título” o “según Plano” no fuera coincidente y textual entre sí; y asimismo, fiel reflejo de la inscripción registral;

2.2.- Cuando el contenido del título no citare superficie y no se indicara la misma en el balance del documento cartográfico como “superficie calculada”;

2.3.- Cuando existieran discrepancias entre las medidas y/o linderos “según Título” y las constancias registradas en esta Agencia de Recaudación;

2.4.- Cuando no se grafiquen en el rubro “Croquis según Título” las afectaciones de planos existentes en las parcelas de origen;

2.5.- Cuando no se grafiquen en el rubro “Croquis según Título” las eventuales afectaciones que posea la parcela, en los casos en que las mismas no hubieran sido transferidas a sus respectivos entes de expropiación;

2.6.- Cuando, en los proyectos de planos de usucapión, no se consignare croquis según título o según plano del o los bienes que se pretenden poseer, como tampoco sus afectaciones.

3. Respecto de la mensura efectuada por el profesional actuante:

3.1.- En caso de no ser legible la mensura; cuando la escala de mensura no permita su representación gráfica; o bien si no se realiza el detalle de ochava y/o calle a ceder o sin afectar, extrapoligonales, cursos de aguas, etc., con sus medidas, ángulos y superficie;

3.2.- Si la flecha que indica el rumbo no estuviera dirigida desde la línea de horizonte hacia la parte superior, ya sea en forma normal o inclinada hacia cualquiera de los lados (cuando la orientación del norte según título es incorrecta se deberá respetar la posición geográfica de la parcela en mensura, y hacer la aclaración en notas);

3.3.- Cuando faltare indicar algún nombre y/o ancho de calle;

3.4.- Cuando no estuvieran completas las medidas perimetrales del macizo;

3.5.- Cuando no estuvieran completas las medidas angulares de la parcela;

3.6.- Cuando las distancias a esquinas no estén tomadas hasta el cruce de la proyección de las líneas municipales;

3.7.- Cuando no se representaren linderos y delimitación de los mismos;

3.8.- Cuando no se indicaren límites de Sección, Circunscripción y/o Partido;

3.9.- Cuando falta o es errónea la designación del macizo.

4. Causales generales de observación:

4.1.- Cuando se mencione de manera incorrecta o incompleta el número de Partida;

4.2.- Cuando se indique de manera incorrecta o incompleta la nomenclatura catastral de origen o la definitiva;

4.3.- Cuando se indique nomenclatura catastral definitiva con palabras abreviadas;

4.4.- Cuando se indique de manera incorrecta los subíndices de los macizos o parcelas, es decir, en letras minúsculas;

4.5.- Cuando no se hubieren volcado en el rubro "Notas": el número de Plano Origen y/o Antecedentes, domicilio del propietario o poseedor, notas de usucapición (en los planos de posesión) y, en los casos que correspondiere, la existencia de doble dominio vigente;

4.6.- Cuando en el rubro "Restricciones" no se hubieren volcado aquellas restricciones que establezca la Autoridad de Aplicación: Dirección de Geodesia o Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, según corresponda.

ARTÍCULO 4°. En los supuestos previstos en el artículo precedente, el calificador catastral asignará la correspondiente nomenclatura catastral que identificará al inmueble respectivo y consignará las observaciones correspondientes al documento cartográfico en cuestión, las que deberán ser subsanadas por el profesional con incumbencia en el ejercicio de la agrimensura interviniente en la ejecución de la misma.

A los efectos señalados precedentemente se utilizará el sello "Con observaciones se asigna Nomenclatura Catastral", rubricado con la firma y sello del visador responsable.

Resolución Normativa N° 062/15**LA PLATA, 25 DE NOVIEMBRE DE 2015****VISTO:**

Que mediante el expediente N° 22700-38011/14 se propicia reglamentar nuevas pautas para la aprobación de planos de obra, en el marco de lo dispuesto en el Régimen de Propiedad Horizontal, referentes a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie mayor a una y media hectáreas (1,5 has.), rodeados por vías de comunicación; y a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie de una hectárea (1 ha.), sin contar con la correspondiente apertura de calles; y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto N° 2489/63 establece, entre los requisitos para obtener la aprobación de los planos de subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, contar con el pertinente plano de obra del edificio, avalado por la correspondiente autoridad municipal;

Que el citado régimen de subdivisión está dirigido a inmuebles urbanos, esto es, emplazados en áreas que se caracterizan por poseer infraestructura urbana y servicios propios de la actividad residencial y/o comercial;

Que, no obstante la orientación mencionada, se ha generalizado la incorporación de inmuebles ubicados en predios rurales a un destino residencial, asociados a actividades recreativas y/o deportivas, los que se encuentran regulados por el Decreto Ley N° 8912/77;

Que la situación de tales inmuebles encuentra nuevo correlato jurídico en los artículos 2073 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación -Régimen de Propiedad Horizontal Especial-, que asocia a la propiedad sobre unidades privativas y a las áreas o sectores de uso común, en un indisoluble vínculo jurídico y funcional;

Que, por su parte, el citado Decreto Ley N° 8912/77 y el Decreto N° 27/98 determinan los requisitos a cumplir para obtener la aprobación de las referidas urbanizaciones, a los efectos de garantizar a los futuros adquirentes de los inmuebles producto de la subdivisión, la necesaria infraestructura urbana que satisfaga el destino de los bienes considerados;

Que, no obstante las previsiones adoptadas, se presentan situaciones novedosas que no han sido consideradas en las regulaciones normativas precedentes por no adecuarse, en algunos casos, al encuadre legal prealudido, esto es, no constituir un complejo recreativo habitacional o por presentar situaciones novedosas;

Que, aún en los supuestos mencionados en el párrafo anterior, resultan de aplicación las disposiciones relacionadas a la aprobación de planos de Propiedad Horizontal, según los términos de los artículos 2037 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, o bien de acuerdo a lo regulado en los artículos 2073 y concordantes de dicho cuerpo legal;

Que la situación apuntada se pone de manifiesto ante la presentación de planos de obra que se refieren a inmuebles cuyas dimensiones representan una superficie mayor a una y media hectáreas (1,5 has.), rodeados por vía de comunicación, como así también respecto de aquellos cuyas dimensiones representan una superficie de una hectárea (1 ha.), sin contar con las correspondientes aperturas de calles;

Que, en consecuencia, resulta necesario disponer lo pertinente a fin de garantizar que los inmuebles afectados al aludido régimen de Propiedad Horizontal, que se encuentren en alguna de las situaciones descriptas en el Considerando anterior, cumplan con los requisitos establecidos en el Decreto Ley N° 8912/77 en cuanto al uso, división, ocupación y equipamiento del suelo;

Que el artículo 83 del Decreto Ley N° 8912/77 dispone que las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento urbano podrán sancionarse una vez que las mismas sean aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los organismos provinciales competentes;

Que el Decreto N° 2489/63, en su artículo 13, faculta a la ex Dirección Provincial de Rentas, actual Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, a reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación a requerir, como asimismo para disponer sobre los demás requisitos de la aprobación, registración y tramitación previstos en dicha norma;

Que, de conformidad con las consideraciones expuestas, corresponde dictar la norma reglamentaria pertinente;

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Subsecretaría de Gobierno; y las Subdirecciones Ejecutivas de Recaudación y Catastro y de Planificación y Coordinación de esta Agencia de Recaudación, y sus dependencias competentes;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 13766;

Por ello;

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
RESUELVE:**

Artículo 1°: Establecer que en los planos de obra que sirven de base a las subdivisiones por el régimen de Propiedad Horizontal, que sean presentados a los fines de su aprobación ante el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal -o aquella dependencia que en el futuro la sustituya o reemplace-, referentes a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie mayor a una y media hectáreas (1,5 has.), rodeados por vías de

comunicación, y a aquellos cuyas dimensiones representen una superficie de una hectárea (1 ha.), sin contar con la correspondiente apertura de calles, deberá constar la visación de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial -dependiente de la Subsecretaría de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires- o la dependencia que en el futuro asuma sus competencias.

Artículo 2°: Establecer que el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal -o aquella dependencia que en el futuro la sustituya o reemplace- no prestará su aprobación a los trámites que no cumplan con lo previsto en el artículo 1° de la presente, y/o las demás condiciones establecidas en la reglamentación vigente.

Artículo 3°: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

RESOLUCIÓN NORMATIVA N° 62/15

BA