

ESCUELA DE AGRIMENSURA

---

## Trabajo Final

# ANÁLISIS Y PROYECTO DE NORMATIVA PARA URBANIZAR UN PREDIO SUBURBANO DE LA CIUDAD DE CARCARAÑÁ Y MENSURA DEL MISMO

**Alumnos:** Azzaro, Juan Manuel  
Cuello, Germán Daniel  
Kemerer, Maximiliano

**Directores:** Ing. Geóg. Jiménez, Beatriz  
Agrim. Vicioso, Benito Miguel

**AÑO 2008**

## ÍNDICE GENERAL

### Introducción

	<b>Pág.</b>
• Objetivos.....	8
• Ubicación general.....	9
• División política y límites.....	10
• Ubicación de la zona de trabajo.....	13
• Breve reseña histórica Carcarañá.....	15

### Unidad N° 1: Introducción Teórica y Conceptos Generales

	<b>Pág.</b>
• Capítulo N° 1: La Mensura	
• Concepto y clasificación.....	19
• El acto de mensura.....	21
• Publicidad inmobiliaria.....	22
• El Catastro y su importancia para el ordenamiento territorial.....	22
• El SIG aplicado al Catastro.....	23
• Capítulo N° 2: El Ordenamiento Territorial	
• Introducción.....	25
• Definiciones y conceptos.....	25
• Federalismo y autonomía municipal en la Argentina.....	26
• Planes para el ordenamiento del territorio.....	28
• Capítulo N° 3: Urbanizaciones Especiales. Clubes de campos y Barrios Cerrados	
• El proceso de urbanización en la Argentina.....	31
• Marco histórico y legislativo.....	32
• Tipos de urbanizaciones. Definiciones y clasificación.....	33
• El origen y evolución de las urbanizaciones privadas en Argentina.....	35
• Regulaciones sobre clubes de campo y barrios privados en algunas provincias.....	37

	<b>Pág.</b>
• Régimen de subdivisión.....	43
• Proyectos de Ley de Propiedad Residencial.....	49
• <b>Capítulo N° 4: El Comodato</b>	
• Actos Jurídicos.....	52
• Los contratos.....	52
• El comodato.....	53
• Características del contrato de Comodato.....	53
• Comparación con otros contratos.....	53
• <b>Capítulo N° 5: GPS y Georreferenciación</b>	
• Introducción.....	54
• Segmentos y componentes del sistema GPS.....	54
• Geoide y elipsoide de revolución.....	58
• Representación plana.....	60
• Medición con GPS.....	62
• Consideración de los principales errores en mediciones GPS.....	64
• La Georreferenciación.....	68

**Unidad N° 2: Recopilación y Análisis de Antecedentes**

	<b>Pág.</b>
• <b>Capítulo N° 6: Tareas Previas al Desarrollo de la Mensura</b>	
• Introducción.....	71
• Búsqueda de antecedentes.....	72
• Análisis de los antecedentes.....	74
• Tareas de reconocimiento en campo.....	79
• <b>Capítulo N° 7: Estudio para la Urbanización</b>	
• Introducción.....	81
• Desarrollo territorial de Carcarañá y de las Colonias del F.C.A.....	81
• Legislaciones sobre clubes de campo en la Provincia de Santa Fe.....	90
• Comentarios y análisis sobre la Ordenanza N° 269 de Carcarañá.....	93
• Viabilidad del proyecto de urbanización cerrada.....	99

**Unidad N° 3: Proyecto de Normativa. Mensura y Urbanización del Predio**

	<b>Pág.</b>
• Capítulo N° 8: Desarrollo de la Mensura	
• Elección del instrumental y trabajos de campaña.....	106
• Trabajos de gabinete.....	111
• El plano de mensura.....	116
• El comodato.....	119
• Capítulo N° 9: Proyecto de Normativa y Urbanización del Predio	
• Proyecto de Normativa.....	120
• Urbanización del predio. Club de Campo.....	128
<b>Conclusiones.....</b>	<b>134</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>137</b>
<b>Agradecimientos.....</b>	<b>140</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>141</b>
Anexo I.....	142
Anexo II.....	144
Anexo III.....	147
Anexo IV.....	149
Anexo V.....	152
Anexo VI.....	167
Anexo VII.....	195
Anexo VIII.....	199
Anexo IX.....	207
Anexo X.....	222
Anexo XI.....	249
Anexo XII.....	251
Anexo XIII.....	254
Anexo XIV.....	285
Anexo XV.....	289

---

Anexo XVI.....	291
Anexo XVII.....	293
Anexo XVIII.....	295
Anexo XIX.....	306
Anexo XX.....	309

## OBJETIVOS

Las urbanizaciones cerradas que se han dado en el siglo pasado en la Provincia de Santa Fe, han sido escasas; su nacimiento tiene como causa principal, la novedad inmobiliaria más que el cambio de vida. Sin embargo, en los últimos tiempos, las cuestiones de seguridad y privacidad han potenciado su desarrollo.

En 1983 el Gobierno de Santa Fe dicta un Decreto, el cual establece una reglamentación para el emplazamiento de los Clubes de Campo. No obstante, esta norma solo avanza sobre aspectos urbanísticos generales y no hace referencia a aspectos organizativos ni registrales. Decretos como el antes mencionado, sobre Clubes de Campo, sólo son aplicables si cada Municipio sanciona una ordenanza de adhesión al mismo.

Por lo tanto este trabajo pretende ser un punto de partida para el estudio, análisis y elaboración de una reglamentación para la aplicabilidad en Clubes de Campo, y por extensión y considerando las diferencias a otras urbanizaciones especiales de este tipo, abarcativa de distintos aspectos, algunos aún no contemplados en las reglamentaciones vigentes, como lo es el alcance del poder de policía municipal. Estas cuestiones serán analizadas a partir de un caso particular en una zona de la ciudad de Carcarañá.

Además, se incluirá en el trabajo una propuesta de urbanización para el emplazamiento de un Club de Campo en un lote de terreno (ubicado en la zona suburbana de Carcarañá) sobre la base de la mensura que se practicó en el mismo, y la cual es otro de los objetivos del presente. Se estudiará también si el predio es comercialmente apto para un emprendimiento de este tipo y el impacto urbanístico que produciría.

También, sobre el mismo predio, que pertenece a la Sociedad Protectora de la Infancia Desvalida y a pedido de la misma, se deslindó un polígono sobre el cual se constituirá un contrato de comodato a favor de la Escuela de Educación Técnica N° 486, la cual funciona en el mismo predio que la Institución de beneficencia y Hogar presidida por la sociedad antes mencionada.

Entonces según lo expresado, los objetivos definidos son:

- Mensura de un predio ubicado en la zona suburbana de Carcarañá.
- Proyecto de ordenanza concerniente a los Clubes de Campo.
- Propuesta de urbanización privada cerrada del predio antes citado.
- Impacto urbanístico en la zona, con previo estudio de desarrollo territorial de la localidad y el distrito.
- Deslinde de un polígono incluido en el predio mencionado, y sobre al que se confeccionará un contrato de comodato a favor de la Escuela de Educación Técnica N° 486.

## UBICACIÓN GENERAL

La ciudad de Carcarañá se encuentra ubicada en la provincia de Santa Fe, departamento San Lorenzo, distrito Carcarañá y situada entre los 32° 51' 39" de latitud y los 61° 09' 51" de longitud, sobre la margen derecha del río homónimo y en la intersección de éste con la ruta Nacional N° 9 (carretera Panamericana Juan Bautista Alberdi); situándose en un punto intermedio entre Buenos Aires (350 Km.) y Córdoba (350 Km.), trayecto que incluye a la ciudad de Rosario (40 Km.), los tres centros mas importantes de la Argentina.



© 1993-2003 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

Ubicación geográfica de la ciudad de Carcarañá

## DIVISIÓN POLÍTICA Y LÍMITES

La Provincia de Santa Fe se encuentra en la actualidad dividida políticamente en 19 departamentos, con un total de 363 distritos. El trazado interno de los límites entre departamentos santafesinos es el resultado de decretos y leyes sancionadas por gobernadores y por la legislatura provincial a lo largo de la historia.

Originariamente, la provincia fue dividida en 4 departamentos, los cuales fueron: La Capital, San José del Rincón, Coronda y Rosario. Estos departamentos han ido sufrido diversas modificaciones en el tiempo debido a sucesivas reformas administrativas.

Luego, el territorio provincial había sido dividido, por ley del año 1883, en 9 departamentos, manteniéndose los cuatro departamentos primitivos y creando los de San Javier, Las Colonias, Iriondo, San Lorenzo y General López.

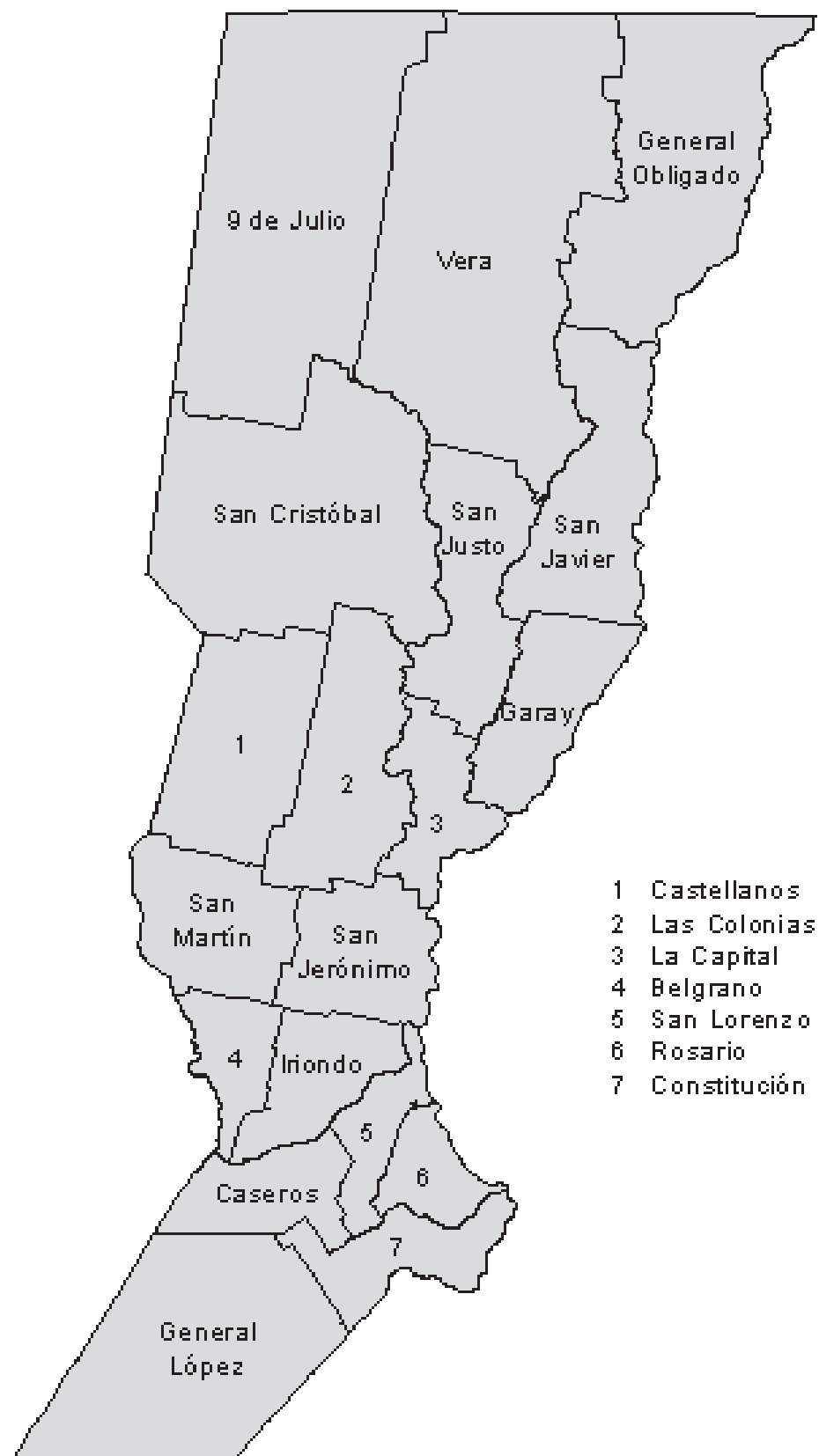
Otra ley sancionada el 31/12/1890, determinó la creación de 9 departamentos más: Reconquista (actualmente General Obligado), Vera, San Cristóbal, San Justo, Garay, Castellanos, San Martín, Belgrano, Constitución y Caseros.

Finalmente, en 1907, una nueva ley dividió la provincia en 19 departamentos, creando así, el Departamento de 9 de Julio.

Cada departamento posee una localidad cabecera, que es la sede de los juzgados y de las autoridades policiales departamentales. A su vez, los departamentos se dividen en distritos, éstos están integrados por un núcleo poblacional urbano y la zona rural circundante.

La Constitución de la Provincia de Santa Fe en su sección 7<sup>a</sup> establece que: “Todo núcleo de población que constituya una comunidad con vida propia, gobierna por sí mismo sus intereses locales de acuerdo a las disposiciones de esta constitución y de las leyes que se sancionen. Las poblaciones que tengan más de 10.000 habitantes se organizan como municipios por ley que la legislatura dicte en cada caso, y las que no reúnan de tal condición, como comunas. La ley fija la jurisdicción territorial de municipios y comunas y resuelve los casos de fusión o segregación que se susciten.”





**División Política actual de la Provincia de Santa Fe.**

Departamento	Superficie (Km <sup>2</sup> )	Cabecera
9 de Julio	16870	Tostado
Vera	21096	Vera
General Obligado	10928	Reconquista
San Cristóbal	14850	San Cristóbal
San Justo	5575	San Justo
San Javier	6929	San Javier
Castellanos	6600	Rafaela
Las Colonias	6439	Esperanza
Garay	3964	Helvecia
La Capital	3055	Santa Fe
San Martín	4860	Sastre
San Jerónimo	4282	Coronda
Belgrano	2386	Las Rosas
Iriondo	3184	Cañada de Gómez
San Lorenzo	1867	San Lorenzo
Caseros	3449	Casilda
Rosario	1890	Rosario
Constitución	3225	Villa Constitución
General López	11558	Melincué

Fuente: Enciclopedia Geográfica de la Provincia de Santa Fe; Tomo: 2; Rosario 2006; Ed. Diario La Capital.

La Ciudad de Carcarañá se encuentra ubicada en la provincia de Santa Fe, departamento San Lorenzo, distrito Carcarañá. Los antecedentes del Departamento San Lorenzo se remontan a una ley de 1883, mediante la cual se creaban 9 departamentos en la provincia, entre ellos, el Departamento San Lorenzo. Luego, al promulgarse la ley del 31 de diciembre de 1890, se modificó su extensión por la incorporación de otros 9 departamentos más. Así, el departamento San Lorenzo cedía parte de su territorio al nuevo departamento de Caseros.

Los límites actuales del departamento son: al norte los departamentos de Iriondo y San Jerónimo, al este el Río Paraná, al oeste los departamentos de Caseros e Iriondo, y al sur los departamentos Rosario y Constitución.

Los distritos actuales del Departamento San Lorenzo son:



Distritos del Departamento San Lorenzo
1. San Lorenzo
2. Timbúes
3. Puerto Gral. San Martín
4. F. Luis Beltrán
5. Capitán Bermudez
6. Aldao
7. Ricardone
8. Luis Palacios
9. Ibarlucea
10. Carcarañá
11. San Jerónimo Sur
12. Roldán
13. Pujato
14. Zavalla
15. Coronel Arnold
16. Fuentes
17. Villa Mugueta

Fuente: Enciclopedia Geográfica de la Provincia de Santa Fe; Tomo: 2; Rosario 2006; Ed. Diario La Capital.

El distrito de Carcarañá, posee una superficie rural de 12.456 hectáreas. Los límites actuales del distrito son: al norte el distrito de Correa (Departamento Iriondo), al sur el distrito de Casilda (Departamento Caseros), al este los distritos San Jerónimo Sur y Pujato y al oeste los distritos Correa y Casilda, departamentos de Iriondo y Caseros respectivamente. (Ver ANEXO: I)

## UBICACIÓN DE LA ZONA DE TRABAJO

El inmueble mensurado se compone de dos parcelas que conforman un lote de 37 has. situado en la zona suburbana del distrito Carcarañá; lindando al NE: con Av. Alberdi y con la localidad de Carcarañá; al NO: con Calle R. Escalada; al SE: con Calle Eva Perón, al SO: con lotes privados y a 1500 metros aproximadamente del río Carcarañá hacia el este. (Ver página siguiente y ANEXO: II)



Fuente: Google Earth, 2008.

 Zona de trabajo

### Identificación de la zona de trabajo

## BREVE RESEÑA HISTÓRICA DE CARCARAÑÁ

Antiguamente, mucho antes del emplazamiento de colonias y vías férreas, en esta región vivían los indios querandíes que por su bravura los llamaron “Cara- Caraes”, vocablo proveniente del Guaraní “cara-cara-aña” que significa “carancho diablo”. Desaparecidos con la llegada de los españoles que posteriormente fueron estableciendo grandes establecimientos rurales, alguno de los cuales se situaron en zonas aledañas al río Carcarañá. Uno de ellos, Antonio Vera Mujica, obtuvo en 1656 una merced real de tierras, limitadas al norte por el río. Su hijo, el maestro de campo Antonio de Vera y Mujica, vendió ese campo a los Jesuitas en 1719, quienes fundaron allí la estancia San Miguel de Carcarañá. La compañía de Jesús fue finalmente expulsada por mandato del rey Carlos III en 1767 y sus propiedades subastadas por la administración de Santa Fe.

Finalmente en el siglo XIX se concreta el proyecto de colonización para la región con inmigrantes. Es así que surge Carcarañá, como uno de los 30 pueblos que se establecieron a lo largo de la traza del Ferrocarril Central Argentino que vincula las ciudades de Rosario y Córdoba. El proyecto inicial fue realizado por Allan Campbell en 1855, y ya se calculaba el gasto para construir el puente para el cruce del río Carcarañá. Sin embargo, por falta de presupuesto e inversionistas, los trabajos recién fueron inaugurados por Mitre en 1863; en 1865 se encuentran en construcción la estación y el puente. El 1º de Mayo de 1866, con el paso de la primera locomotora que va a Tortugas se considera inaugurada la estación de tren; recién en 1870 el ferrocarril llegará a Córdoba.

Con respecto a la fecha de fundación del pueblo, se presentan ciertas diferencias. No es posible tomar el día que pasó el primer tren (1º de Mayo de 1866) porque todavía no existía vida urbana ni había sido trazado el pueblo. Muchos trabajos sobre la colonización agrícola sostienen que Carcarañá fue fundado en 1869 (y otros en 1870), pero no es posible confirmar la fecha exacta. Otros historiadores sostienen que tal vez sería correcto fijar como fecha de fundación el día de la venta de los primeros terrenos urbanos, el 3 de Octubre de 1871, en que adquirieron sus lotes M. Durnad, C. Laclau, J. Laclau y P. Aldave.

El contrato establecido por el Gobierno Nacional fijaba como concesión de tierras a la empresa una legua a cada lado a lo largo de la vía. Pese a ello, su expropiación, llevada a cabo entre 1867 y 1881, no concluyó hasta después de algunos años. Mullham, por ejemplo, escribe: “Roldán, Carcarañá y Córdoba fueron establecidas en 1870 y aún sólo tienen bajo su cultivo 20.000 Has” (1885).

Estos primeros poblados que obtuvieron sus tierras del Ferrocarril Central Argentino fueron transformando el territorio local, el cual no estaba deshabitado, ni libre de propietarios, ya que la mayor parte de los inmuebles cedidos a la empresa ferroviaria tenían dueños, quienes opusieron resistencia a que les expropiaran sus tierras.

Carcarañá es el segundo de los pueblos establecidos por el ferrocarril, después de Roldán y antes de Cañada de Gómez y Tortugas. Su distrito originario abarcaba la zona de Correa, en cuyo sector rural estaba la Granja Grande, que los ingleses explotaban en nombre de la compañía. De allí que la localidad poseyera dos estaciones ferroviarias, una a cada lado del río: Carcarañá este en el pueblo propiamente dicho, y en el punto más alto del terreno (para facilitar la frenada y arranque de los trenes); y Carcarañá Oeste, más allá del río en el actual distrito de Correa (mucho más al este de su estación actual).

El ejido urbano es similar al de los demás pueblos fundados por la Compañía, conformado por una cantidad determinada de leguas (que se reservaban a tal efecto) y organizada en relación a una estación, donde se localizaba la administración; concebido en Inglaterra por los especialistas del ferrocarril y levemente modificado para adaptar el modelo ideal a la situación real. Así, probablemente, la aplicación territorial del plano se deba al señor Rufener, agente de la Compañía de Tierras, que era el encargado de vender o arrendar los lotes de la compañía, a la par que administraba la Granja Grande. (Ver ANEXO: III)

El ferrocarril propició la instalación de colonos en las tierras aledañas a la traza del mismo. Así, en 1870 la colonia recién comenzaba a recibir los primeros inmigrantes que el agente de contratación Guillermo Perkins envía. Ya en 1872, el inspector de colonias, don Guillermo Wilkins, acotaba: “la población, con una superficie de 200 cuadras, posee ya 12 casas de material, de azotea y dos edificios hermosos para la estación; si bien solo 13 familias constituían la población urbana, frente a 89 familias en la colonia: en total 510 habitantes. Predominaban los suizos-franceses, franceses, italianos, argentinos, alemanes e ingleses, sobre unos pocos norteamericanos, chilenos, suecos, polacos y austriacos”.

Si bien la población se dedicaba a actividades básicamente agrícola-ganaderas, la zona urbana se desarrolló más rápido que en otras localidades. Desde 1873, la construcción de un molino hidráulico, la instalación de una cremería y otro molino a vapor, una fábrica de aceite y una jabonería colaboraron en ello.

En 1873 se creó la primera escuela pública, en 1885 el “Colegio Suizo-Argentino” y mas tarde dos escuelas mas. En 1892 se colocó la piedra fundamental de la iglesia y se habilitó la plaza Colón. El 9 de enero de 1894 el Superior Gobierno de la Provincia creó “La Comisión de Fomento”.

Desde los comienzos del pueblo la relación entre antiguos y nuevos propietarios estuvo cargada de tensiones, debido, en gran medida, a las expropiaciones realizadas por el Gobierno. Un ejemplo claro de esto, podemos observarlo en los linchamientos de dos criollos por parte de los colonos extranjeros en el año 1893. Este ajusticiamiento fue consecuencia del asesinato de una familia francesa de la que fueron acusados, luego apresados y fusilados en al antiguo cementerio. Este hecho desencadenó en la

intervención de la Gendarmería Nacional con el posterior encarcelamiento de los colonos participantes, quienes luego de unos meses fueron liberados.

A fines de la década del '80, la proximidad a Rosario provocó un desarrollo diferente, por ejemplo E. Zeballos cuenta que en ese entonces hoteles, baños y quintas de recreo recién construidas eran el correlato evidente de veraneantes que se acumulaban junto al río. Es así que el censo provincial de 1887 arrojó una cifra de 1649 habitantes, de los cuales 980 ya eran argentinos y 669 extranjeros.

Hacia 1930, Carcarañá dejó de ser colonia para convertirse en un verdadero pueblo, contando con una población de 6000 habitantes y varias dependencias públicas: Juzgado de Paz, Registro Civil, Comisaría, Correo y Telégrafo, además de nuevas escuelas y clubes.

En 1970, el número de habitantes ascendió a 8788, esto se debió a la demanda de fuentes de trabajo del sector industrial, lo que generó oleadas migratorias hacia fines de 1960, dando así un salto el crecimiento demográfico. Logrando, tras ese constante crecimiento, la categoría de ciudad el día 8 de enero de 1981 (Ley Provincial N° 8739), dado que el censo arrojó una población de 11526 habitantes. En el censo efectuado en 1991, la población creció a 14.016 habitantes, y en el último realizado en 2001 la población es de 15.203 personas (50.71% de mujeres y 49.29% de varones).

## CAPÍTULO N° 1: LA MENSURA

### 1.1-Concepto y clasificación.

En el transcurso del tiempo se han elaborado distintas definiciones del concepto de “mensura”. Ya en el siglo pasado el Agrimensor y jurista Juan Segundo Fernández definía a la mensura como *“la inteligencia del título aplicada al terreno”*, explicando que ello planteaba dos problemas fundamentales, uno jurídico (la interpretación y aplicación del título, y su relación con los hechos físicos existentes) y otro geodésico o topográfico (las técnicas prácticas para aplicar el derecho al terreno).

Otro Abogado importante llamado Hugo Alsina, la definió como *“la operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno, trazando su forma geométrica en un plano, que es la expresión gráfica de las mediciones contenidas en el título, para comparar si la superficie poseída es la que esta indica y determinar en su caso el origen del exceso o la posición que falte en relación a las propiedades linderas.”*

Como definición de mensura es aceptada la que surge de la Reunión Nacional de especialistas en Agrimensura de Universidades Públicas y Privadas convocada por el Ministerio de Educación (junio de 1987), en donde se definió a la misma como *“la operación de agrimensura compuesta por un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, medir, ubicar, representar y documentar las cosas inmuebles y sus límites conforme con las causas jurídicas que las originan, y a relacionarlos con los signos de la posesión”*.

Otra definición de “mensura” es la señalada por el Agrim. José Belaga (1996), en donde define la mensura como *“el conjunto de actos y operaciones de agrimensura destinados a determinar, modificar, verificar, materializar y representar el estado parcelario de los inmuebles y/o ubicar, deslindar y demarcar la extensión de otros derechos reales de expresión territorial.”*

Los principios fundamentales de la mensura, son bases primordiales que tienden a organizar el aspecto jurídico-técnico que la sustentan en nuestro derecho. Estos principios se aplican a toda clase de mensura y atienden al concepto de que antes de medir un inmueble es necesario identificarlo y delimitarlo, con la precisión adecuada. Tales principios son:

- **Identidad:** la mensura debe determinar inequívocamente cual o cuales son los derechos de expresión territorial que se aplican al territorio, diferenciando dominio de posesión o mera ocupación.



- **Delimitación:** este principio se relaciona con el concepto de homogeneidad de las causas jurídicas, el cual establece que dos causas jurídicas homogéneas contiguas conducen siempre a la determinación de un límite unívoco entre ellas. Es por esto que ningún límite parcelario puede determinarse unilateralmente, siempre hay que estudiar los límites de los títulos linderos y luego llegar a la correcta determinación del mismo.
- **Ubicación:** establece que la ubicación de la parcela debe ser única en el espacio territorial. El plano de mensura debe contener todos los elementos (arranques, rumbos, pts. de georreferenciación, etc.) necesarios para ubicar sin lugar a dudas la o las parcelas que represente.
- **Publicidad:** establece la presunción que la documentación que identifica, delimita y representa a cada inmueble, una vez inscripta en sede catastral, es conocida por terceros. Dado que los derechos reales se ejercen “erga omnes” (contra todos), debe existir un sistema registral que permita publicitar la aplicación territorial de estos derechos a través de los planos de mensura.
- **Legitimidad:** establece la presunción de que la aplicación territorial del derecho realizado a través de la mensura inscripta en sede catastral es correcta.
- **Autenticidad:** establece que el plano de mensura, una vez inscripto en Catastro es prueba de la existencia de la parcela, de su ubicación y límites, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que le corresponde al agrimensor firmante. Este principio se vería potenciado si el agrimensor fuera oficial público además de perito.

La clasificación mas difundida de mensura, es la que las divide en particulares (con aprobación judicial o administrativa), judiciales y administrativas.

**Mensura particulares:** son las que se ejecutan de conformidad a títulos de propiedad o aquellas destinadas a determinar la extensión territorial del “animus domine” de un poseedor para la adquisición, judicial o administrativa, de dominio. Estas mensuras pueden ser solicitadas por particulares, reparticiones públicas o autoridad judicial.

**Mensura particulares con aprobación judicial:** son todas aquellas ordenadas por autoridad judicial en juicios sucesorios, de división en condominio, usucapión y en general en todo informe pericial, siempre que dichas mensuras deban ser expresamente aprobadas por aquellas autoridades.

**Mensura particular con aprobación administrativa:** son las ordenadas por particulares o reparticiones oficiales en predios de propiedad privada, comprendiendo: nuevos centros urbanos, fraccionamiento, unificaciones, simples mensuras.

**Mensura judicial:** las ordenadas por Juez y cuyo objeto sea: juicio de mensura, juicio de deslinde por confusión de límites o juicio por reposición de mojones. Son las que establece el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y que traen también los códigos procesales provinciales.

**Mensura administrativa:** a las destinadas a deslindar bienes inmuebles del Dominio Público del Estado. Las efectuadas por mandato administrativo a bienes inmuebles de dominio privado de utilidad pública, no entran en esta clasificación, pues son mensuras particulares.

Para producir efectos de oponibilidad a terceros y cumplir los fines de la publicidad catastral, el plano de mensura, cualquiera sea su naturaleza, deberá estar registrado definitivamente o provisoriamente en el organismo catastral.

## 1.2-El acto de mensura.

Antes de presentar la definición de “acto de mensura”, se definirán dos conceptos, uno la “aplicación territorial del título” y el otro “el estado de hecho”. De este modo, se define a la aplicación territorial del título como: *“la operación de mensura mediante la cual se ubica y determina en el terreno los límites jurídicos que definen al inmueble, en contraste con los derechos expresados en los títulos de los linderos”*.

A su vez el “estado de hecho” surge de la aplicación territorial del título, de él emanan la determinación de los límites jurídicos y su relación con los límites físicos que materializan las posesiones u ocupaciones existentes, o sea, el estado de hecho de un inmueble se determina con la operación de mensura. Es decir, que el estado de hecho, es la situación jurídica y fáctica en la que se encuentra el inmueble al momento de realizar la mensura; y he aquí la importancia de la obligatoriedad de la mensura al momento de transferencias u modificaciones de derechos reales. El estado de hecho se documenta a través del plano de mensura y una vez inscripto éste en Catastro, el estado de hecho se convierte en estado parcelario.

Por lo tanto, el acto de mensura es el único medio que permite la ubicación territorial del título de propiedad y la determinación del estado de hecho del inmueble.

Para ubicar territorialmente un título, primero se debe identificar el titular y el derecho que contiene, luego se debe proseguir con los elementos que describen materialmente a la cosa inmueble. Si bien por medio de estos elementos ya tenemos la ubicación relativa del título en el terreno (siempre que éste contenga los elementos necesarios), el problema no está aún resuelto. Para ello hay que determinar la ubicación absoluta del título, que se resuelve mediante la confrontación por parte del agrimensor del estado de derecho y de la comprobación de las posesiones u ocupaciones (esto es el estado de hecho antes mencionado). Este problema se resuelve en el terreno y no en

sede notarial, al ser imposible determinar, en esos lugares, el “animus” y el “corpus”, los dos elementos esenciales de la posesión inmobiliaria. (Belaga, Vicioso, 1996)

### **1.3-Publicidad inmobiliaria.**

Puede definirse a la “publicidad inmobiliaria”, como el conjunto de actos por medio de los cuales se pone en conocimiento público (de la sociedad), con intervención, en mayor o menor medida, del Estado, los aspectos dominiales (y demás derechos reales y personales registrables) y parcelarios de los inmuebles de una determinada jurisdicción. De tal modo, la propiedad inmobiliaria, está contenida por la publicidad de los derechos reales que otorgan los Registros de la propiedad y por la publicidad de los estados parcelarios que dan los Catastros territoriales.

De tal manera, el objetivo central de la publicidad inmobiliaria es registrar la propiedad inmueble en sus aspectos jurídicos (Registro de la propiedad); parcelarios y económicos (Catastros territoriales), a los fines de:

- Satisfacer el interés público de conocer el estado jurídico, parcelario y económico de los inmuebles.
- Satisfacer el interés particular y general de disponer mayor seguridad en el tráfico inmobiliario.
- Promover el saneamiento del tráfico inmobiliario y de los títulos de propiedad.
- Servir como base a la política tributaria del Estado.
- Desarrollo de sistemas de información geográfica para facilitar la toma de decisiones.
- Regular el desarrollo parcelario (el conocimiento integral de todos los inmuebles permite planificar el desarrollo de cualquier zona).
- Tender al ordenamiento territorial de la jurisdicción.

Desde luego que no todos los sistemas de publicidad inmobiliaria que existen en el mundo cumplen con todos estos requisitos y finalidades, pero solo con una adecuada integración y colaboración entre los Catastros y los Registros de la Propiedad podrán alcanzarse estos objetivos.

### **1.4-El Catastro y su importancia para el ordenamiento territorial.**

Se definirá al Catastro como un registro público del Estado, cuya finalidad es dar a publicidad la constancia de la existencia real, ubicación territorial, estado parcelario y valuatorio de los inmuebles de una jurisdicción; y por extensión, servir de base para la estructuración de un sistema de información multifinalitario.

Con lo expresado anteriormente, se puede inferir que el catastro es una institución fundamental no solo para el Estado, sino para toda la sociedad. A través de él, y como

se expresó, se conoce el territorio en detalle, con precisión y se puede estudiar la evolución del mismo contribuyendo a la seguridad del tráfico inmobiliario. El planeamiento urbano, la ejecución de obras públicas y la prestación de servicios públicos son solo posibles si se cuenta con una detallada información del territorio (situación que se potencia con la implementación de los sistemas de información geográfica). Asimismo, una descripción precisa de cada una de las propiedades inmuebles y sus mejoras, a partir de la cual se obtiene la valuación, posibilita la distribución equitativa de las cargas fiscales y asegura el funcionamiento adecuado para las funciones del Estado vinculadas al desarrollo urbano, protección del medio ambiente y mejoramiento de la calidad de vida.

La cartografía también resulta igualmente necesaria y útil para el sector privado. Las empresas de servicios públicos o entidades autárquicas del gobierno encuentran a esta información crítica para el cumplimiento de sus fines y la adecuada prestación de servicios a los particulares. No menos importante resulta contar con esta información para otros sectores de la sociedad, también ligados al desarrollo, comercio, turismo y el sector inmobiliario.

Por lo tanto con todo lo mencionado anteriormente, se puede afirmar que el Catastro, ya sea provincial o municipal, es la piedra fundamental que sirve de base al Ordenamiento Territorial.

A través de la visación e inscripción de los planos de mensura, los Catastros contribuyen al ordenamiento territorial fiscalizando el cumplimiento de las normas urbanísticas que regulan la subdivisión y usos del suelo, como así también procurando la protección de los intereses de los particulares y de las tierras del dominio público. De esta forma, tanto las pequeñas modificaciones al estado parcelario, como las nuevas urbanizaciones van transformando la trama urbana, de las ciudades o pueblos, en forma controlada y sustentable, mejorando la calidad de vida de los habitantes.

### **1.5-El SIG aplicado al Catastro.**

Aunque no es el objetivo del presente, un párrafo aparte debido a su importancia se dedicará a los “Sistemas de Información Geográficos” o SIG, sobre todo en su aplicación al Catastro y la importancia que representa en la búsqueda de información y agilización de trámites.

Primero se recordará que es el SIG, se define como Sistema de Información Geográfico al: “conjunto de procesos, ejecutados sobre datos geográficos, para producir información que resulte útil en la toma de decisiones”. Los mismos, incluyen un amplio rango de funciones para realizar un propósito, incluyendo la observación, medición, descripción, explicación, pronóstico y toma de decisiones.

Un Sistema de Información Geográfico integra en su base de información, datos referenciados geográficamente o georreferenciados (datos espaciales) y datos no espaciales. Los datos espaciales o georreferenciados contienen, en su aceptación más elemental, características de localización (X,Y) y características temáticas (Z), ej de estos datos son: rutas, caminos, ferrocarriles, límites, polígonos, ríos, etc. los datos no espaciales representan otras clases de información alfanumérica, los casos serian innumerables pero citaremos algunos: habitantes, antecedentes de dominio, P.I.I, nombre de calles, titulares de dominio, todo tipo de toponimias, etc. La conexión entre los elementos del SIG es Geográfica, es decir, por proximidad, posición o distribución espacial.

El propósito de los SIG es facilitar la toma de decisiones, por ejemplo: para administrar el suelo, recursos, infraestructura, transporte, ventas y cualquier entidad distribuida espacialmente.

El SIG del Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) de la provincia de Santa Fe es, entre otras cosas, de gran relevancia para la obtención de antecedentes tanto jurídicos como técnicos en la realización de mensuras. Tal es el caso, que ingresando con el número de PII de la parcela, se obtiene una gran cantidad de datos del inmueble como de sus linderos. De esta manera, se obtienen titulares de dominio, nombre de calles, números de planos de mensuras, antecedentes dominiales, etc. toda esta información, gráfica y alfanumérica, se resume en un informe en formato papel que se denomina “set de datos”. También, puede ubicarse fácilmente los puntos fijos de la red geodésica provincial más cercano a la zona de trabajo.

Sin embargo, esta información representa solo una parte del total que contiene el SIG; aporta además, datos valuatorios/económicos y ambientales, es decir, que es un sistema de consulta multifinalitario, el objetivo al que debe tender todo buen Catastro.

Entonces, se puede afirmar que la implementación de los SIG en los catastros es de un valor inmensurable, no solo por el gran volumen de información que pueden contener en un espacio físico reducido, sino por la agilización y rapidez con que se realizan las consultas. De otro modo, los tiempos aumentarían considerablemente y la superposición de información en mapas temáticos sería muy problemática.

Al hacer referencia a los catastros, no solo se hace a los provinciales, sino principalmente a los municipales, ya que muchos de estos recién hoy empiezan a implementar el uso de los SIG. Vale mencionar que los niveles de información de los sistemas municipales serán lógicamente menores que el de los SIG provinciales.

Por lo tanto es sumamente necesario, que en el corto plazo y en la medida de lo posible, los municipios implementen sistemas de información geográficos a los fines de facilitar considerablemente y mejorar la administración del suelo y recursos, tendiendo así a un mejor ordenamiento de su territorio.

## **CAPITULO N° 2: EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **2.1-Introducción.**

Las ciudades, organizadoras de los territorios nacionales y regionales, se encuentran con una situación ambivalente. Por un lado son un instrumento esencial para la economía, al enfrentar los problemas y desafíos que presenta una sociedad en la que se hace cada vez mas complejo el producir, distribuir y consumir bienes y servicios. Por otro lado, presentan problemas de enorme magnitud, tales como:

- Las tendencias generales de crecimiento demográfico.
- La concentración humana en las zonas urbanas, lo que ha traído como consecuencia una descontrolada y/o excesiva urbanización de las mismas.
- Los requerimientos crecientes de producción de alimentos, bienes y servicios.
- La polución y disposición final de desechos contaminantes.

Los desafíos básicos que se presentan entonces son, la correcta combinación entre el aumento y mantenimiento de la productividad, mejorar el intercambio financiero y comercial, obtención de mejores niveles de vida y la sostenibilidad ambiental.

Tales factores, de alta incidencia en la calidad de vida, obligan a plantear políticas amplias, permanentes y efectivas (en los tres niveles administrativos del Estado) de desarrollo sustentable, ordenamiento territorial y preservación del medio ambiente.

### **2.2-Definiciones y conceptos.**

Teniendo en cuenta los aspectos mencionados precedentemente, se puede arribar a una primera aproximación del concepto de Ordenamiento del Territorio como: un proceso de organización del mismo en sus aspectos económicos, sociales y ambientales.

Por lo tanto el ordenamiento territorial a través de una normativa, con fuerza de ley, tiene el objetivo de regular el uso del territorio, definiendo los usos posibles para las diversas áreas en que se ha dividido éste. Desde otra perspectiva, de carácter más geográfico/económico, surgen diferentes y variadas definiciones, algunas de estas son:

- *“Un conjunto de acciones concertadas para orientar la transformación, ocupación y utilización de los espacios geográficos, buscando un desarrollo socioeconómico, teniendo en cuenta las necesidades e intereses de la población, las potencialidades del territorio considerado y la armonía con el medio ambiente”*. (Jordán y Sabatini, 1988)

• “Ordenar el territorio significa vincular las actividades humanas al mismo. La ordenación territorial ha de ser democrática, es decir, con participación de los ciudadanos; global, es decir, coordinadora e integradora de políticas sectoriales; funcional en el sentido de adaptación a las diferentes conciencias regionales y en perspectiva, lo que significa que ha de tomar en consideración las tendencias y evolución a largo plazo de los aspectos económicos, sociales, culturales y ambientales que inciden en el territorio”. (Schlotfeldt, 1998)

Hoy, los objetivos de política nacional territorial, por lo general, en países del primer mundo, consisten en lograr un desarrollo integrado, armonioso y equitativo, preservando y mejorando las condiciones ambientales, e incluyendo aspectos sociales y económicos.

Los nuevos planes de ordenamiento territorial, se plantean a nivel regional, en concordancia con el desarrollo local de sus intervenciones; surge de esta manera el concepto de ciudades-región.

Sin perjuicio de lo anterior, los principales componentes que estructuran al ordenamiento del territorio, y que le dan un contenido, siguen siendo los grandes temas esenciales de toda ciudad, como por ejemplo las redes de infraestructura, la clasificación y uso de los suelos, los asentamientos irregulares, la expansión urbana, las urbanizaciones especiales y los límites de la ciudad.

### **2.3- Federalismo y autonomía municipal en la Argentina.**

De acuerdo a las Naciones Unidas (ONU), en América Latina, el protagonismo político de las ciudades es un acontecimiento relativamente nuevo e iniciado en los años 80, con el proceso de descentralización estatal. En este nuevo período, algunas de las principales ciudades de Latinoamérica comenzaron a demandar mayor protagonismo y autonomía frente a los gobiernos centrales para afrontar los nuevos desafíos planteados por la globalización. De esta manera, a partir de la década del '90 muchas ciudades llevaron importantes reformas políticas y administrativas tendientes a desarrollar (a escala local) nuevos canales de comunicación con la sociedad.

En la Argentina, la constitución de 1853/60 dedica un solo párrafo para referirse al municipio como institución. Está en su artículo 5º, que no ha sufrido modificación alguna en la reforma de 1994 y que dice: “Cada provincia dictará para sí una Constitución bajo el sistema representativo republicano, de acuerdo a los principios, declaraciones y garantías de la Constitución Nacional; y que asegure su administración de justicia, *su régimen municipal* y la educación primaria. Bajo de estas condiciones, el Gobierno federal, garante a cada provincia el goce y ejercicio de sus instituciones”<sup>1</sup>.

Según la Constitución de 1853/60, el régimen municipal constituye una materia provincial pero también nacional, porque si no hay aseguramiento por la provincia puede haber “intervención federal”.

El artículo 5° de la Constitución Nacional, según señala el abogado Horacio Rosatti (1994): “no ha podido ser más insondable y misterioso, dado que a su oscuridad intrínseca se suma el silencio que sobre el punto guardan las actas de la Comisión de Negocios Constitucionales que redactó la Carta Fundamental. Esta imprecisión, que permitió interpretaciones antinómicas, ha generado el *vía crucis* municipal elongado desde 1853 hasta la reforma constitucional de 1994: es el problema de su naturaleza jurídica”.

A modo de ejemplo, algunos juristas argentinos se han inclinado por la interpretación “régimen municipal = municipio político = autonomía”. En cambio otros sostienen la tesis “régimen municipal = municipio administrativo = autarquía”. Vale mencionar que los términos autonomía y autarquía no figuraban en la Constitución Nacional originaria.

El artículo 123 de la actual Constitución Nacional (reformada en 1994) establece que: “cada provincia dicta su propia Constitución [...] asegurando la autonomía municipal y reglando su alcance y contenido en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero”.

Siguiendo con lo expresado por Horacio Rosatti (1994): “la cláusula aludida define una intencionalidad inequívoca respecto a la inserción del municipio en la vida política del país. En tal sentido, dice mucho más que la cláusula originaria del artículo 5° (que habla de *régimen municipal* a secas) pero no tanto como para uniformar *nacionalmente* una realidad tan compleja y rica en matices”.

Queda claro, entonces, que el municipio es un ente que “tiende” a la autonomía, entendiendo por autonomía (en su aceptación plena) al reconocimiento de las siguientes cinco atribuciones:

- 1°) *Autonormatividad Constituyente*, o sea capacidad para darse u otorgarse la propia norma fundamental;
- 2°) *autocefalía*, o sea capacidad para elegir las propias autoridades;
- 3°) *autarquía*, o sea autosatisfacción económica y financiera;
- 4°) *materia propia*, o sea el reconocimiento de un contenido específico con facultades de legislación, ejecución y jurisdicción, y



5º) *autodeterminación política*, o sea el reconocimiento de garantías frente a las presiones políticas o económicas, que puedan condicionar el ejercicio de las atribuciones antes descriptas.

Definir la autonomía en el texto constitucional equivale a consagrar una herramienta interpretativa uniforme en todo el territorio del país, pero significa decir que todos los municipios del país deben gozar del mismo status jurídico. No obstante, corresponderá a cada provincia, atendiendo a su realidad específica, encuadrar las comunidades locales dentro del parámetro de autonomía señalado. Habrá municipios que podrán tener una autonomía plena (las cinco atribuciones señaladas) y habrá otros que tendrán una autonomía relativa (por carecer de autonormatividad constituyente).

Por lo tanto entre el no reconocimiento de la facultad de autonormatividad constituyente y el reconocimiento pleno e irrestricto de dicha atribución existen varias alternativas.

La Constitución de la provincia de Santa Fe de 1921, establecía en su Art. 149, para los municipios de Rosario y Santa fe el Sistema de Carta autoredactada con vigencia condicionada, esto significa: los vecinos del municipio redactan la norma constituyente local, pero su entrada en vigencia depende de la aprobación de una instancia de decisión superior, el cual es requerido expresamente.

En 1962 se reformó la Constitución Santafesina, encontrándose actualmente en vigencia. Si bien es una Constitución progresista para su tiempo, ha quedado un tanto desarticulada con respecto a la reforma del '94 de la Constitución Nacional. Uno de los puntos más significativos, es que no consagra constitucionalmente la autonomía política y autárquica de los municipios en la Provincia. Debido a ésta y otras cuestiones, el actual Gobernador de la provincia, Hermes Binner, está impulsando un proyecto de reforma de la Constitución Provincial.

<sup>1</sup> La suprema Corte de Justicia de la Nación aclaró en fallos: 114:161 que el Art. 5º de la Constitución Nacional se refiere al régimen municipal de las provincias, excluyendo a la Municipalidad de la Capital de la República, sujeta a la legislación exclusiva del Congreso y a la jefatura inmediata del Poder Ejecutivo, según los alcances de la Constitución originaria de 1853/60.

## **2.4-Planes para el ordenamiento del territorio.**

Según P. Montes Lira (2001), *“La globalización ha planteado nuevos e importantes desafíos a las ciudades, como unidad político-administrativa. En la actualidad, son las ciudades (mas que los estados nacionales) las protagonistas de una nueva forma de articulación entre el Estado y la sociedad civil”*.

Los procesos de democratización política y las crecientes demandas de la ciudadanía obligan a construir un nuevo escenario para el diseño y la aplicación de las políticas sociales y urbanas. En este momento ya no basta, como en otros, con la racionalidad técnica para mejorar la calidad de vida de las ciudades, es necesario crear posibilidades reales de participación ciudadana democrática en la esfera de lo público.

El objetivo perseguido con estos cambios debería ser la profundización de la democracia mediante la apertura de nuevos caminos de participación política. Los gobiernos locales necesitan ir ganando autonomía y, en este contexto, comenzar a desarrollarse los “planes estratégicos” para las ciudades.

En la actualidad, algunas entidades se han planteado otra forma de planificar, incorporando a los métodos tradicionales (planes reguladores y directores), la participación de todos los actores interesados y consolidando una cultura de colaboración entre ellos. Esta forma de planificar es la denominada planificación estratégica y el documento que expresa todo este proceso es el “plan estratégico”.

El plan estratégico debe abarcar todos los aspectos de la ciudad: educativos, culturales, económicos, sociales y territoriales. Es un plan sistémico que afecta al ciudadano en todos sus aspectos y desde todos los puntos de vista.

Resumiendo, el plan estratégico es un instrumento de planificación que, partiendo de la realidad inmediata, mediante la participación, la colaboración y el compromiso de todos los actores interesados, diseñe una visión integral de la ciudad que se quiere construir, que ejecutados en los plazos fijados, consigan alcanzar los niveles de calidad de vida deseados por los ciudadanos.

Sin embargo, y sin perjuicio de lo antes expresado, los planes estratégicos son la punta de una gran pirámide. Una pirámide cuya base es un adecuado ordenamiento del territorio, tanto urbano como rural.

Como se expresó, los principales componentes que estructuran al “ordenamiento del territorio” siguen siendo los grandes temas esenciales de toda ciudad, a saber: clasificación y uso de suelos, expansión urbana, límites de la ciudad, redes de infraestructura, etc. Entonces, para definir y organizar estas complejas variables de una manera adecuada, es necesario contar en una primera instancia con elementos de planificación más específicos. Estos son los denominados “planes reguladores” y “planes directores”.

Estos planes, que definen y regulan las variables mencionadas, tienen instrumentos que los caracterizan (sobre todo el plan regulador) por ejemplo: “la zonificación de zonas de acuerdo al uso de la tierra”, este en realidad es el instrumento central, pero no el único, también poseen índices reguladores, tales como: FOT, FOS, superficies y dimensiones de parcelas, si es o no urbanizable, tipos de edificación, etc.

Los planes mencionados se expresan a través de ordenanzas, mapas temáticos y códigos urbanos en donde se definen y enumeran los aspectos antes citados. Hay que tener en cuenta que la efectividad de estos planes depende de verificar que realmente se cumplan sus contenidos y regularizar, en la medida de lo posible, las zonas en que no se cumple, además siempre se los debe revisar y ajustar a la situación o realidad actual.

Las principales diferencias entre los planes reguladores y directores se pueden apreciar en el siguiente cuadro comparativo:

<b>Plan Regulador</b>	<b>Plan Director</b>
Objetivos específicos Jerarquización de objetivos Siempre hay zonificación	Objetivos generales, traza directrices Los objetivos son generales y todos por igual Puede o no haber Zonificación

En conclusión, los planes reguladores son imprescindibles para el ordenamiento del territorio de una ciudad y/o distrito, con lo cual todos los municipios deben o deberían contar con normas y reglamentaciones para tales fines, además deben velar por su cumplimiento. Sin embargo no hay que quedarse solo con estos planes, sino usarlos como herramientas y base para tender a planes estratégicos a niveles regionales, en concordancia con el desarrollo local de sus intervenciones, para lograr una correcta y eficiente integración del territorio; de esta forma se logrará mejorar la calidad de vida de nuestras ciudades, creando así, verdaderas posibilidades de participación ciudadana.

## **CAPITULO N° 3: URBANIZACIONES ESPECIALES. CLUB DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS**

### **3.1-El proceso de urbanización en la Argentina.**

La fundación de ciudades en la época colonial era un acto público, conjuntamente con ello, se había elaborado el plano donde se ubicaban las áreas para el uso público, solares para residencias y quintas para cultivo y ganado. Para que el acto de fundación tuviera validez jurídica, debía cumplir con una serie de pasos preestablecidos en la conocidas “Leyes de Indias”, donde se invocaba a Dios, se daba nombre a la ciudad y se la ponía bajo la protección de algún Santo. Terminando con el “gobierno, traza y repartimiento”

Las disposiciones emanadas de las Leyes de Indias, presentaban un espíritu urbanístico. Los espacios reservados a uso público, reservas para edificios del gobierno y la Iglesia, el trazado de las calles y las reservas de espacios para la futura ampliación del pueblo, son herramientas básicas del urbanismo que ya están presentes en las Leyes de Indias.

El centro de los pueblos era en general la Plaza Pública, desde allí se realizaba la distribución de las distintas parcelas conforme al conocido damero español, a saber: bloques de parcelas rectangulares rodeados por calles, en donde el agrimensor era el encargado de materializar, midiendo y amojonando, en el terreno los diferentes trazados.

La tierra rural se adjudicaba a través de Suertes y Mercedes reales, siendo éstas últimas linderas a los ríos. Esta forma de subdivisión, que en general se las efectuaba por divisiones hereditarias, se las denominaba “Longas”.

La organización institucional del país junto a la derrota definitiva del indígena, sentó las bases para una política nacional de ocupar y hacer producir efectivamente al territorio. Contribuyó notablemente a ello el nacimiento de las redes ferroviarias a mediados del siglo XIX, como así también el fomento a la inmigración europea.

De esta manera, en distintas provincias surgen legislaciones sobre tierras y fundación de pueblos. Los emprendedores debían realizar la mensura a través de agrimensores, quienes a su vez confeccionaban el plano del proyecto, en donde se determinaba el trazado de calles, amanzanamiento, áreas destinadas a oficinas públicas, plazas, cementerios, etc. Una vez aprobado el plano del proyecto y la memoria del mismo, se procedía al amojonamiento de las parcelas y a la posterior venta y adjudicación de las mismas.

Los gobiernos provinciales incentivan la colonización y el asentamiento humano, es así que la provincia de Santa Fe sanciona la Ley de Tierras el 31 de octubre de 1884, estableciendo en su artículo 3° que toda venta de tierras públicas se hará bajo la condición de poblarla, lo que deberá hacerse en un plazo no mayor a un año luego de la escrituración.

A principios del siglo XX, el crecimiento poblacional trajo aparejado por un lado la subdivisión de los solares originales en parcelas más pequeñas, pero también el avance de la zona urbana sobre la rural. Contemporáneamente, el trazado de calles, dimensiones de lotes, espacios destinados a plazas y las pocas dotaciones en infraestructura que se ejecutaban, estaban a cargo del emprendedor particular. El urbanizador se limitaba solo a donar los espacios destinados a calles y plazas a favor del Estado.

Esta situación, conjuntamente con la casi nula legislación en materia urbanística, tuvo como consecuencia un crecimiento desordenado y en general inconveniente de muchas ciudades. Como reacción a esto, muchos municipios y algunas provincias empiezan a sancionar normativas urbanísticas limitativas y ordenadoras del crecimiento.

A partir de la segunda mitad del siglo XX, el Estado toma un rol más activo en los procesos de urbanización, especialmente en aquellos que además de proveer calles y parcelas, incorporaban edificaciones. Este fenómeno se debió en gran medida al déficit habitacional que se originó por la migración de la población rural a la zona urbana, producto de la industrialización y final de la Segunda Guerra Mundial.

Es conveniente remarcar que hasta aquí, nadie pensaba en urbanizar sin librar al uso público las calles, plazas o espacios verdes proyectados. Tampoco se imaginaban la existencia de una parcela encima de la otra: un edificio sólo admitía la propiedad plena a través del dominio o condominio sobre el lote donde se asentaba.

### **3.2- Marco histórico y legislativo.**

La ley 13512 del año 1948, conocida como la ley de “Propiedad Horizontal”, vino a solucionar un problema en la legislación que no permitía la concurrencia de dominios sobre partes distintas de un mismo edificio. A partir de la vigencia de esta ley se puede ser propietario de un sector del edificio y condómino del lote donde se asienta.

Esta ley produce una explosión en la construcción de edificios; los centros de las ciudades antes accesibles para una clase social alta, empiezan a atraer a otros sectores de la sociedad. Esta atracción por un lado tiene que ver con la calidad de los servicios de infraestructura, superiores en el centro que en los barrios. Pero además, vivir en el centro de la ciudad se transforma en moda y categorización social, es por ello que entre las décadas del '50 y '60 se produce una migración de habitantes hacia el centro de las ciudades.

Si bien hay aspectos positivos, el centro priva a sus habitantes de otras necesidades que hacen a la vida diaria, en especial el contacto con la naturaleza y el esparcimiento al aire libre.

Para satisfacer esas necesidades, surgen las urbanizaciones denominadas de “Fin de Semana”. Las primeras urbanizaciones de este tipo se emplazaron en la afueras de la ciudad de Buenos Aires. Así, los emprendedores privados transforman tierra rural en urbana de manera similar como lo hacían tiempo atrás: lotes con calles, espacios verdes cedidos al Estado y parcelas para el dominio de particulares.

Si bien existían algunas normativas urbanísticas, las exigencias de previa dotación de servicios e infraestructura no satisfacían las necesidades de los pobladores. De esta manera los nuevos propietarios exigían a la autoridad municipal que cubra esas falencias y las necesidades básicas para la edificación y habitabilidad del lugar. Es por ello que los municipios debieron distraer finanzas para realizar obras de saneamiento y servicios en esos loteos.

Como respuesta a estos sucesos, la reacción legislativa no tardo en llegar y comienzan a aparecer normas mucho más rigurosas a fin de regular las urbanizaciones. En la provincia de Buenos Aires existe un punto de inflexión a partir de la puesta en vigencia de la ley 8.912 del año 1977. En la provincia de Santa Fe, la delegación total del poder de policía urbanístico en sus municipios, hizo más difícil la regulación general.

A partir de la sanción de la ley 8.912, en la provincia de Buenos Aires se frenan totalmente los desarrollos urbanísticos como los detallados precedentemente, especialmente porque la dotación de servicios de infraestructura exigidos, así como las condiciones para la factibilidad de los loteos hacían antieconómico los emprendimientos particulares en forma de loteos.

Sin embargo se pueden advertir dos fenómenos opuestos, por un lado, y antes de la vigencia de la ley 8.912, había emprendedores que loteaban tierras, muchas veces inundables, con mínimas inversiones y grandes ganancias en ventas. Luego un gran sector de la población que no pudo acceder a la propiedad de la tierra comprando un lote.

### **3.3-Tipos de urbanizaciones. Definiciones y Clasificación.**

Antes de continuar con los aspectos históricos y legislativos sobre Urbanizaciones Especiales, se introducirán algunas definiciones y clasificaciones a modo de tener un conocimiento preciso referente a ciertos tipos de urbanizaciones.

La clasificación más simple que se puede hacer entre las urbanizaciones es la que las divide en públicas y privadas, las primeras son ejecutadas con la intervención directa de los organismos de Estado, tanto sea nacional, provincial o municipal.

Las urbanizaciones privadas, al contrario de las públicas, son ejecutadas por un desarrollista privado, tomando a su cargo los gastos necesarios para dotar al emprendimiento de todas las obras de infraestructura comunes que sean necesarias para su funcionamiento, y posteriormente de las parcelas del complejo; a su vez los propietarios de éstas tendrán que contribuir al mantenimiento de los elementos comunes. Además, los entes estatales correspondientes se limitan a controlar el cumplimiento de lo establecido en el proyecto.

Dentro de las urbanizaciones privadas que se han ido originando hay dos tipos diferentes. Así, se tienen las “urbanizaciones privadas abiertas” por un lado, y por el otro “urbanizaciones privadas cerradas”. En las primeras, las calles que rodeaban a las fracciones que contenían los lotes pertenecían al dominio público (única posibilidad en un principio), y a su vez se encontraban libradas al uso público. En las urbanizaciones privadas cerradas, las calles, si bien pertenecían al dominio público, no estaban libradas al uso público; este tipo de emprendimientos se dio en primera instancia con los “Clubes de Campo”, que se encontraban emplazados en zonas rurales.

Ahora bien, como se observa en los casos anteriores de urbanizaciones cerradas, los titulares de las parcelas, integrantes de las mismas, no encontraban solución para tener el dominio, en carácter de privado, de las vías de circulación internas al complejo urbanístico, hasta que a fines de la década del '40 (13/10/1948), se dicta la Ley Nacional N° 13.512, de Propiedad Horizontal, tal como se vio en el párrafo anterior.

Bajo este régimen de subdivisión se originaron urbanizaciones cerradas, algunas de las cuales, eran clubes de campo y posteriormente se realizaron otros emprendimientos de menores dimensiones, los denominados “Barrios Cerrados”, ubicados generalmente en zonas urbanizadas o periféricas a éstas.

Por lo tanto, aclarados estos aspectos, se pueden establecer las siguientes clasificaciones y definiciones dentro de las urbanizaciones privadas cerradas:

**Clubes de campo:** se encuentran ubicados en zonas rurales o suburbanas, deben tener una superficie superior a las 10 has. (ésta superficie depende de disposiciones locales vigentes), además deben poseer una superficie equivalente a entre el 40% y 50%, al margen de las vías de circulación internas, destinados al esparcimiento deportivo y no conformen un núcleo urbano.

**Barrios cerrados:** se encuentran emplazados en zonas urbanas o suburbanas, no cuentan con grandes espacios destinados a esparcimiento y la densidad habitacional es superior a los clubes de campo, predominando de esta manera el uso residencial permanente y conformando un nuevo núcleo urbano.

### **3.4-El origen y evolución de las urbanizaciones privadas en la República Argentina**

En un principio, los sectores sociales que accedían a los lotes de “Fin de Semana” en general no podían construir todas aquellas mejoras que pretendían para el esparcimiento: era y es costoso dotar de pileta de natación, cancha de tenis y ni hablar de una cancha de Golf o equitación. Además, es conveniente destacar, la valorización que paralelamente la sociedad empezó a otorgarle a la práctica deportiva y al esparcimiento.

Ya hacia 1960 y como consecuencia de esta situación, surge una respuesta desde los emprendedores privados; así, empiezan a tomar forma un nuevo tipo de urbanizaciones, que pronto serían los “Country” o “Clubes de Campo” como los conocemos hoy día (aunque su aparición data desde 1930 aproximadamente). Allí se reúne la parcela destinada a la vivienda de fin de semana junto a grandes áreas destinadas a la práctica deportiva, esparcimiento y relaciones sociales.

Es así que las primitivas urbanizaciones de este tipo empiezan a desarrollarse en la afueras de la ciudad de Buenos Aires, y si bien tenían lugares de estar y confiterías, eran principalmente para uso de aquellos que practicaran diversos deportes, entre ellos y como principal actividad el Golf, implantándose sobre grandes extensiones de terrenos.

Cuando se ejecutaba el emprendimiento para realizar la práctica deportiva, algunos de sus socios decidían hacerse una vivienda dentro del mismo predio que ocupaba la cancha de golf, para lo cual generaron lotes (estaban comenzando a gestarse los clubes de campo). Así se fueron desarrollando estos emprendimientos, que empezaban ya a tener un carácter de negocio inmobiliario que con el paso del tiempo se acrecentaría debido a cuestiones de seguridad y privacidad.

Con el transcurrir del tiempo se fue poblando a su alrededor y estos grandes espacios quedaron enclavados en el centro de zonas ya urbanizadas, generalmente residenciales y de alto valor económico. Dado este fenómeno, se trasladaron a lugares donde la tierra tenía menor valor, y en los lugares donde estaban enclavados, se realizaron loteos que posteriormente se convirtieron en barrios abiertos de la ciudad de Buenos Aires.

Al mismo tiempo van apareciendo urbanizaciones de este tipo en otras provincias del país, tales como: Santa Fe, Córdoba, Tucumán, Neuquén, Mendoza. En este período se va consolidando y concentrando este nuevo tipo de urbanización en la ciudad de Buenos Aires y alrededores, dentro de un radio de 70 Km. aproximadamente.

Ya a fines de la década del '80, y con las características antes mencionadas, en el país existían cerca de 140 emprendimientos de este tipo, conteniendo alrededor de 12.000 casas y mas de 7.000 has. en conjunto, destinadas a espacios verdes e infraestructura deportiva.



Si bien el origen de este nuevo tipo de urbanización tuvo como objeto unir la vivienda transitoria o de “Fin de Semana” con la práctica deportiva, hubo variables externas que fueron cambiando los usos de los Clubes de Campo. El constante aumento de la inseguridad en las grandes ciudades provocó que muchas personas optaran por alejarse un poco de las mismas. De esta manera la población fue generando un uso distinto de los clubes empezando así, a originar emprendimientos urbanísticos para ser utilizados como vivienda permanente. Cabe señalar, que este fenómeno se vio potenciado por la presunción de mayor seguridad que generaban los sistemas de control y vigilancia dentro de estas urbanizaciones.

Por otro lado y con un fuerte impacto también, resultó a partir de la década del '90, con la construcción de adecuados accesos viales en las principales ciudades del país paralelamente al gran incremento del parque automotor.

Debido a esta nueva demanda del mercado, donde ya no se privilegia tanto al complejo deportivo y a las grandes áreas de esparcimiento, sino a la mayor seguridad, nace otro tipo de emprendimiento urbanístico, los denominados “Barrios Cerrados”. Esto trajo como consecuencia que se disminuyeran los espacios verdes y la instalación de infraestructura deportiva.

Estos barrios comenzaron a desarrollarse primeramente en zonas urbanas de la Ciudad de Buenos Aires, proyectándose un complejo edilicio mínimo y sometiéndolo generalmente al régimen de la Propiedad Horizontal.

Ya a finales del siglo XX, es posible advertir un panorama muy positivo para este tipo de urbanizaciones, debido a la migración que se va provocando en las grandes ciudades, consecuencia de la inseguridad, mejoras en la calidad de vida, búsqueda de espacios verdes y de privacidad, así como adecuados accesos viales a las grandes metrópolis. Aunque lógicamente los sectores de un poder adquisitivo medio alto o alto resultan mayoritarios de tal migración. Uno de los más claros exponentes de esta migración se puede apreciar en la ciudad de Pilar, Provincia de Buenos Aires; también, más recientemente y salvaguardando las lógicas distancias, en la ciudad de Funes, Provincia de Santa Fe.

En la actualidad, contando los clubes de campo y los barrios cerrados se pueden contabilizar cerca de 700 emprendimientos de este tipo dentro del país, conteniendo alrededor de 60.000 casas y 40.000 has, y más del 90% está en los alrededores de la ciudad de Buenos Aires.

(Fuente: [www.clarin.com/suplementos/countries](http://www.clarin.com/suplementos/countries))

Hoy en día es tal la magnitud del proceso que ya se empieza a hablar de pueblos privados, tal es el caso de la construcción del Nordelta en Tigre, Estancias del Pilar y Pilar del Este en Pilar, todos en la provincia de Buenos Aires.

Todas estas estadísticas muestran la magnitud del fenómeno de las urbanizaciones privadas en nuestro país, advirtiendo además la tendencia hacia la expansión de este estilo de vida.

A modo de complemento de las estadísticas antes expuestas, y para que resulte más sencillo observar la magnitud de este fenómeno en los alrededores de la Ciudad de Buenos Aires se podrá ver en el ANEXO N° IV un listado de estas urbanizaciones con un mapa temático de las mismas.

### **3.5- Regulaciones sobre clubes de campo y barrios privados en algunas provincias.**

En general, a lo largo de este capítulo, se ha hecho referencia a regulaciones de las urbanizaciones especiales en la Provincia de Buenos Aires. No obstante el desarrollo de este tipo de urbanizaciones que se da en el territorio bonaerense, coincide en general con el que se da en otras zonas del país, tales como: Rosario, Córdoba, Mendoza, etc.

Por lo tanto en este párrafo se expondrán regulaciones no solo de Provincia de Buenos Aires, sino también de otras provincias del territorio argentino.

#### a) *Provincia de Buenos Aires*

En Provincia de Buenos Aires la ley 8.912/77, ley de uso de la tierra, define a los clubes de campo en sus artículos 64 y 65 de la siguiente manera:

*Art. 64. Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:*

*a) Esté localizada en área no urbana.*

*b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.*

*c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.*

*d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua o indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.*

*Art. 65. La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:*

*1. Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.*

*2. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arborar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.*

Como señalan Luis O. Andorno, Daniel G. Luna, Norberto O. Frickx (2006): “No existe herramienta dentro de los derechos reales que pueda acomodar lotes de terreno en dominio pleno que hagan indisoluble la relación jurídica con áreas de territorio común de esparcimiento”.

De esta manera se recurrió a la figura de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, y si bien esta ley permite únicamente dividir en dominio pleno los distintos pisos o departamentos de un mismo edificio (debe haber siempre edificación para aplicar esta figura); el decreto 2.489/63 de la Provincia de Buenos Aires que reglamenta el régimen de la ley 13.512, en su artículo sexto establece la posibilidad de inscribir títulos de partes de edificios en construcción o a construir. Con lo cual la mayoría de los Clubes de Campo desarrollados en la Provincia adoptaron la figura de la Propiedad Horizontal. Es importante señalar que las urbanizaciones privadas que adoptaban este régimen, transformaban tierra rural o suburbana sin transferir al dominio público las calles y espacios verdes de esparcimiento.

También como se explico en párrafos anteriores, las demandas del mercado hacia fines de la década del ‘80 fueron transformando los usos de los clubes de campo, dando nacimiento a los denominados “Barrios Cerrados”.

Estos barrios comenzaron a desarrollarse en zonas urbanas de la ciudad de Buenos Aires, proyectándose un complejo edilicio con viviendas mínimas y haciendo uso del decreto 2.489/63 se somete el inmueble al régimen de la Propiedad Horizontal de viviendas a construirse. A medida que se va construyendo se van modificando los planos de proyecto y de mensura de Propiedad Horizontal, ajustando de esta manera la documentación a lo que realmente está edificado.

El Gobierno de la Provincia de Buenos Aires sanciona en 1986 el decreto 9.404, esta norma reglamenta diversos aspectos de los Clubes de Campo no contemplados en la ley 8.912/77. En referencia a aspectos urbanísticos, esta norma establece un mínimo de

espacio verde recreativo destinado a la práctica deportiva, poniendo especial énfasis en que se trata de viviendas de uso transitorio. Sin embargo, esta norma no solo reglamenta aspectos urbanísticos y administrativos sino que avanza en cuestiones que no pertenecen a su poder de policía provincial, como lo es la forma de dominio a adoptar, atribución exclusiva del Congreso Nacional.

Con referencia a este último punto, el decreto 9.404/86 en su artículo primero establece que las vías de circulación y los espacios verdes de esparcimiento deberán ser propiedad de una entidad jurídica, la cual esté integrada por los propietarios de las parcelas residenciales, debiéndose establecer servidumbres sobre las áreas antes mencionadas a favor de los lotes residenciales.

Con lo cual muchos Clubes de Campo que se desarrollaron en la provincia a partir de 1986 adoptaron esta nueva figura jurídica, aunque otros siguieron usando el régimen de la Propiedad Horizontal, que es también admitida por el decreto provincial 9.404/86.

Con respecto a los “Barrios Cerrados”, que hasta ese entonces cumplían con las pautas establecidas para los clubes de campo, el Gobierno de la Provincia dicta en 1998 el decreto provincial N° 27.

En su artículo primero el decreto define a los Barrios Cerrados de la siguiente manera: *“Se entiende por Barrio Cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento”*.

En sus artículos siguientes establece que podrá erigirse en zonas rurales, con previa aprobación por parte del municipio competente. También incorpora que para la aprobación final del proyecto deberá presentarse un estudio de impacto urbanístico y ambiental.

En su artículo décimo establece que la forma de dominio es optativa entre Propiedad Horizontal y el régimen establecido en el decreto 9.404/86 para Clubes de Campo. Como se puede observar una vez más, el decreto provincial reglamenta aspectos que exceden a su poder de policía provincial. Sin embargo estas figuras jurídicas resultan forzadas al no existir en el Código Civil un derecho real que se adecuó a este tipo de urbanizaciones.

Obs.: Las leyes y decretos de la Provincia de Buenos Aires se encuentran en el ANEXO N° V.

b) *Provincia de Santa Fe*

En 1983 el Gobierno de Santa Fe dicta el Decreto provincial N° 1.717 (el que se analizará al detalle en la unidad N° 2), el mismo establece una reglamentación para el emplazamiento de los Clubes de Campo, usando como base la Ley N° 8.912 de la provincia de Buenos Aires. No obstante, esta norma solo avanza sobre aspectos urbanísticos básicos y no hace referencia a aspectos registrales y organizativos referidos a dichos emprendimientos

En la provincia de Santa Fe, la Ley Orgánica de Municipios delega totalmente el poder de policía urbanístico a sus municipios, con lo cual no existen reglamentaciones de aplicación general a todo el territorio provincial, al contrario de lo que sucede en provincia de Buenos Aires.

Si bien esto es un factor destacable desde el punto de vista de la autonomía municipal, resultaría conveniente contar con alguna legislación de carácter regional a los fines de coordinar el crecimiento y desarrollo de las ciudades.

Algunos municipios de la región del gran Rosario, han sancionado a partir de la década del '90 ordenanzas respecto a Clubes de Campo y Barrios Cerrados. Por ejemplo la ciudad de Rosario cuenta con el decreto 1542/2000 referente a barrios cerrados; la ciudad de Roldán a través de la ordenanza 271/98 regula la implantación de nuevos Barrios cerrados, con la peculiaridad de que no acepta que este tipo de urbanizaciones no donen al dominio público las calles y espacios verdes recreativos. La localidad de Granadero Baigorria regula a los Barrios Privados por medio de la ordenanza 1570/96, denominando a los mismos: "*Complejos Urbanísticos Cerrados*". La ciudad de Funes cuenta con la ordenanza 144/98 referente a Clubes de Campo y con las ordenanzas 181/00 y 190/00 concernientes a Barrios Privados.

La mayoría de estas ordenanzas han tomado como base la legislación de la Provincia de Buenos Aires, sin embargo en lugar de ocuparse de aspectos urbanísticos, de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipios de la provincia de Santa Fe, han avanzado sobre aspectos registrales y hasta la forma de dominio a adoptar, cuestiones éstas, que exceden el alcance de su poder de policía municipal.

Las urbanizaciones de este tipo que se han dado en la Provincia de Santa Fe, y que en la región del Gran Rosario ya son más de treinta, han adoptado en general tres formas de dominio (las cuales se explicarán al detalle en el próximo subcapítulo):

- Propiedad Horizontal
- Loteo convencional con parcelas en dominio pleno, en donde las calles y espacios verdes son donados al Estado, pero en Consejo Municipal sanciona

una ordenanza permitiendo que el uso y goce de los mismos sea exclusivo de los titulares de las parcelas del complejo urbanístico.

- Loteo convencional con parcelas en dominio pleno, espacios para esparcimiento y calles en condominio entre los propietarios de las parcelas.

Obs.: Las ordenanzas y decretos de la Provincia de Santa Fe se encuentran en el ANEXO N° VI.

Obs.: Ver en ANEXO N° VII artículo sobre urbanizaciones especiales ubicadas en la zona del gran Rosario.

### c) *Provincia de Corrientes*

En la Provincia de Corrientes el poder de policía urbanístico es compartido entre la provincia y sus municipios.

En 1999 el Gobierno de la Provincia de Corrientes sanciona la Ley N° 5.405. Esta norma regula el emplazamiento de urbanizaciones especiales en la provincia, tales como: Clubes de Campo o Country y Barrios Privados, denominando a éstos últimos en su artículo primero: “*Conjunto integral para residencias permanentes*”.

Esta norma toma como base el decreto 9.404/86 de la provincia de Buenos Aires. Al igual que en el mencionado decreto, establece que una entidad jurídica compuesta por los propietarios de las parcelas del complejo, será titular de los espacios verdes recreativos y de las vías de circulación. No obstante, también dispone la posibilidad de someter a estos emprendimientos bajo el régimen de la Ley 13.512/48, de Propiedad Horizontal.

De esta manera la ley 5.405 de la provincia de Corrientes, y al igual de cómo sucediere con el decreto 9.404/86 de la provincia de Buenos Aires, reglamenta no solo aspectos urbanísticos y registrales referente a esta clase de urbanizaciones sino que, avanza en cuestiones que están mas allá de su poder de policía provincial y que resultan atribuciones del Congreso de la Nación: dispone sobre las formas de dominio adoptar, especialmente en su artículo segundo.

Con lo cual algunas emprendimientos de este tipo que se desarrollaron en la provincia, y sobre todo a partir de la sanción de ley 5.405, adoptaron la figura jurídica dispuesta por la misma.

Obs.: la Ley N° 5.405 de la Provincia de Corrientes se encuentran en el ANEXO N° VIII.

d) *Provincia de San Juan*

En San Juan, a diferencia de la Provincia de Santa fe, el poder de policía urbanístico es ejercido íntegramente en el marco del estado provincial.

Si bien en esta provincia no existen normas específicas para Clubes de Campo o Barrios Cerrados, este tipo de emprendimientos pueden ser encuadrados dentro de una serie de resoluciones, tanto de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, como de la Dirección General de Geodesia y Catastro. Estas resoluciones establecen un régimen llamado “*Parcelamiento de Propiedad Individual*”, que básicamente es un loteo convencional con vías de circulación en condominio de indivisión forzosa. Además, establecen indicadores urbanísticos típicos de acuerdo a las características del loteo de que se trate.

Es lógico afirmar que estas regulaciones no fueron pensadas para los Clubes de Campo o Barrios Privados. Sin embargo, se puede aplicar y se aplica en ésta provincia el sistema de dominio y condominio para las urbanizaciones especiales.

e) *Provincia de Mendoza*

Al igual que en San Juan, la Provincia de Mendoza no dispone de una norma específica que regule a ésta clase de urbanizaciones especiales. No obstante, la Ley N° 4.341 establece condiciones generales para la urbanización y loteo de tierras.

Ante esta falta de legislación referente al tema, algunos municipios, como Lujan de Cuyo por ejemplo, han sancionado ordenanzas para regular este tipo de urbanizaciones.

Las urbanizaciones especiales que se han dado en la provincia han adoptado dos formas de dominio:

- Loteo convencional con calles y espacios para esparcimiento en condominio de indivisión forzosa.
- Loteo convencional con permiso municipal para uso restringido de las calles y espacios recreativos a favor de los titulares de dominio de los lotes del complejo.

Obs.: La ley 4341 y ordenanza de Lujan de Cuyo se encuentran en el ANEXO N° IX.

### 3.6-Régimen de Subdivisión.

Cuando se realiza una urbanización de las denominadas cerradas, ya sea un Club de Campo o Barrio Cerrado, se pueden optar por diferentes alternativas, pero es de vital importancia elegir el régimen de subdivisión más conveniente para la adecuación de la urbanización al tipo de desarrollo y al régimen de convivencia.

Al no existir hasta el momento un Derecho Real específico aplicable a los barrios cerrados y clubes de campo, ha llevado a los emprendedores a buscar alguna de las figuras de Derechos Reales existentes o bien una combinación de éstos, las cuales se enumerarán y explicarán en los siguientes párrafos.

#### a) *Condominio total*

De acuerdo al artículo 2673 del Código Civil: “*el condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble*”.

Por las complicaciones que presenta el condominio como figura de Derecho Real no es recomendable implementarlo en proyectos de este tipo. Sin embargo, podría pensarse en el condominio de todo el complejo urbanístico, por parte de todos los miembros del emprendimiento.

No obstante, es muy dificultosa su aplicación por diversos motivos: tendencia a la división, modo de administración, derecho a veto entre los copropietarios que podría impedir la construcción, etc. A su vez, hay que tener en cuenta que en esta figura jurídica, todos los condóminos tienen un porcentaje sobre el total de la cosa y es ése su principal inconveniente para aplicarlo en un complejo urbanístico de las características antes mencionadas.

En este caso no habría intervención catastral provincial, puesto que esta forma no prevé ninguna modificación al estado parcelario. La intervención registral provincial está dada debido a que se deben inscribir las escrituras de porcentajes de condominio cada vez que se realicen las ventas. La intervención municipal sería para aprobar que en ese inmueble se puedan edificar varias viviendas diferentes.

Por lo tanto esta estructura jurídica es la menos aconsejable de todas, ya que cualquier modificación presupone el cien por ciento de votos y se tiene un porcentaje sobre el total de la cosa. Solo sería aconsejable su aplicación en lugares chicos y con propietarios “bien conocidos”



*b) Dominio sobre lotes*

Una de las formas que puede adoptar una urbanización especial es aquella donde se realiza un loteo, las calles y espacios verdes se donan al municipio, pero éste da un permiso de uso exclusivo, de esas calles y espacios recreativos, a favor de los titulares de los lotes, quienes deben organizarse para el mantenimiento de los servicios comunes. Sin embargo, este régimen trae complicaciones cuando existen muchos espacios comunes en la urbanización, tales como: lagos, parques, canchas, etc.

Proyectar un club de campo o barrio cerrado de estas características significa diseñar un loteo, por lo tanto deberá contemplarse la normativa de la subdivisión de la tierra, que en general es de orden municipal.

La intervención catastral provincial es la inscripción de los planos de mensura y subdivisión, a la cual debe adjuntarse la constancia de donación de calles y espacios verdes. La intervención provincial registral estará dada por la inscripción de las escrituras traslativas de dominio de los lotes.

En cambio, la intervención municipal estará dada por el control de las normas de loteos, a saber: las medidas de frente y superficie de cada lote no deben ser inferiores a las mínimas, si se donarán los porcentajes mínimos de espacios verdes, las calles tendrán un ancho determinado, etc.

Pero además, la Municipalidad debe autorizar mediante ordenanza el permiso de cerramiento del barrio y el uso privativo, de las calles y espacios verdes, a favor de los titulares de los lotes.

Este último punto a veces es un problema, pues, como es sabido, una ordenanza puede modificar a otra y de esta manera podría desestabilizar la estructura jurídica de la urbanización.

*c) Dominio sobre lotes y condominio de calles y espacios sociales*

Adoptar esta combinación de Derechos Reales significa tener lotes en dominio pleno. Las vías de circulación y los espacios sociales y recreativos también son lotes, los cuales se transferirán, en condominio, a los titulares del dominio de los lotes.

El problema que presenta esta alternativa, es que en el condominio cada condómino puede ejercer en cualquier momento su derecho a pedir la división, la venta o el reparto de los bienes comunes, con lo cual la estructura organizativa se desharía.

La posibilidad de división genera una debilidad a la estructura jurídica, y si bien puede realizarse un convenio de división, este está limitado por el artículo 2693 del Código Civil.

La única manera de salvar este inconveniente es encuadrar la urbanización bajo la forma de condominio de indivisión forzosa, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2710 y siguientes del Código Civil. Para que haya indivisión forzosa, es necesario que dos o más propiedades necesiten del uso de la cosa y que esta sea común a las dos propiedades.

Sin embargo, mientras que la calle es un condominio de indivisión forzosa pues hace a la esencia del lote, para que este pueda tener acceso a una vía pública; no sucede lo mismo con los espacios recreativos que permanecen bajo la forma de condominio. En este último punto se encuentran los inconvenientes de esta estructura jurídica y que son los mismos que para el caso de condominio antes mencionado.

Por lo tanto esta figura no soluciona el problema de hacer inescindible la relación entre el lote y los condominios, de tal manera que si alguien transfiere un lote tiene también que transferir un porcentaje del condominio.

La intervención administrativa municipal atenderá a verificar las normas de subdivisión de la tierra, pero además deberá sancionar una ordenanza que permita mantener en propiedad privada las calles y los espacios verdes. La intervención provincial catastral consistirá en la inscripción del plano de mensura y subdivisión. Exigirá que en dicho plano se manifieste que los lotes destinados a vías circulatorias sean transferidos en condominio. Esto es así porque Catastro verifica que no se origine ningún lote sin salida a una calle pública.

La intervención registral provincial estará dada por la inscripción de las escrituras de transferencia de dominio de los lotes junto al porcentaje del condominio sobre los lotes destinados a circulación y recreación.

De acuerdo a lo expresado anteriormente, esta combinación de derechos reales es solo aconsejable en urbanizaciones especiales, como pueden ser los parques industriales, en donde en general no hay espacios recreativos y sociales, sino que los espacios comunes son primordialmente vías de circulación.

*d) Dominio sobre lotes, calles, espacios sociales y establecimiento de servidumbres*  
(Decreto 9.404/86 Provincia de Buenos Aires)

De acuerdo al artículo 2970 del Código Civil: *“la servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad”*.

Combinar Derechos Reales de dominio y servidumbre, es una forma que ha sido adoptada por la legislación de la provincia de Buenos Aires, a partir de la sanción del

decreto 9.404/86 para los Clubes de Campo y del decreto 27/98 para los Barrios Cerrados, aunque sin competencia para ello.

Esta forma representó en dicha provincia una alternativa a la Propiedad Horizontal. Lógicamente que esta estructura jurídica se puede aplicar en cualquier lugar del país.

Las parcelas se deben transferir a dominio pleno, los lotes destinados a vías de circulación y espacios verdes se transfieren también en dominio pleno a una entidad jurídica a la cual deben pertenecer los titulares de las parcelas. Entre los lotes se establecerán servidumbres de distinto tipo, a saber: sobre los lotes que se destinaron a calles se establecerán servidumbres de paso a favor de los lotes destinados a al uso residencial. Pero además de esta servidumbre, que es elemental, se disponen de otras servidumbres de tipo predial, como por ejemplo los lotes que son destinados al esparcimiento, serán lotes sirvientes de los lotes destinados a uso residencial (que serán los fundos dominantes), así se asegura el destino de recreación a perpetuidad prohibiendo su división, modificación y/o supresión de las obras de infraestructura originales. Además, sobre los lotes destinados a uso residencial se constituyen servidumbres de tipo predial urbanística a favor de los lotes destinados a vías de circulación asegurando así, la abstención de construir sin cumplir con el reglamento de edificación del complejo. A su vez, la entidad jurídica propietaria de los lotes destinados a vías de circulación y esparcimiento, esta obligada al mantenimiento de esos espacios comunes y trasladar el costo a los titulares de dicha entidad.

La constitución de servidumbres de tipo predial debe ser perpetua y gratuita de acuerdo a lo establecido en el artículo 3009 de nuestro Código Civil que expresa: *“júzganse establecidas como perpetuas las servidumbres reales, si no hay convención que las limite a tiempo cierto”*.

De esta manera, y al no existir hasta el momento un Derecho Real específico para estas urbanizaciones, se puede conformar una estructura jurídica estable, capaz de asegurar el destino de las partes comunes para uso de los titulares de las parcelas del complejo, combinándose servidumbres entre uno y otro sector.

Los trámites administrativos en el orden municipal son similares al caso anterior, se deben cumplimentar las exigencias sobre loteos y, además, debe existir una ordenanza especial que permita que las calles y espacios verdes permanezcan en el dominio privado, que es el punto débil de esta combinación de derechos. Lógicamente que estos trámites dependerán de cada provincia, ya que en el caso de Buenos Aires, la Ley 8.912 no delega todas las potestades a los municipios, en cambio en Santa Fe todo el poder de policía urbanístico fue delegado a sus municipios.

La intervención provincial catastral exigirá para inscribir la mensura y subdivisión, la existencia de esa ordenanza como así también que en el plano se indiquen las distintas servidumbres que permitan su representación cartográfica. La intervención registral

(también provincial) estará dada por la inscripción de la Sociedad que represente a la entidad jurídica que será titular de las áreas de esparcimiento y calles, por la protocolización de las servidumbres que deben establecerse y finalmente la inscripción de las escrituras de dominio pleno a la entidad jurídica y a los adquirentes de lotes.

e) *Propiedad Horizontal* (Ley Nacional N° 13.512)

Como es sabido, la parcela nace de los planos de mensura y por lo tanto tiene un carácter bidimensional. El polígono que define a la parcela en dicho plano, no es más que la intersección del volumen del inmueble con un plano tangente a la superficie de la tierra en el lugar de la medición.

En la Propiedad Horizontal el terreno, en un sentido registral, constituye una única parcela, por lo que en las urbanizaciones sometidas a este régimen no se subdividen lotes, ni constituyen estos inmuebles independientes. Los inmuebles no son parcelas, sino futuras unidades funcionales a construir (porque para que exista propiedad horizontal se necesita un inmueble edificado).

Según el artículo 2 de la Ley 13.512, la Propiedad Horizontal recae sobre una unidad funcional de un inmueble edificado, formado por una parte exclusiva independiente y un porcentaje de cosas comunes, como lo es el terreno donde se emplaza el o los edificios.

De tal manera, los tres tipos de superficie que existen en una urbanización especial sometida a Propiedad Horizontal son: la edificación para la vivienda es la propiedad exclusiva, los terrenos alrededor de esa propiedad exclusiva se los denomina bien común de uso exclusivo y la parte común de servicios y espacios recreativos, son bienes común de uso común.

El problema es que debe haber edificación para constituir el derecho real de Propiedad Horizontal. Por lo tanto, de acuerdo a la ley de prehorizontalidad (Ley Nacional N° 19.724), se indica un edificio mínimo en el plano de prehorizontalidad del proyecto para cada lote. Cuando se construyan las unidades funcionales se debe de modificar el plano de subdivisión y el reglamento de copropiedad a los efectos de ratificar el régimen de la ley 13.512.

De igual manera y como se adelanto, la legislación de la provincia de Buenos Aires a través del decreto 2489/63 permite someter a Propiedad Horizontal unidades a construirse; en un principio estas leyes se contradicen con la propia Ley 13.512 que habla de edificios ya construidos, sin embargo hasta el momento no han traído mayores inconvenientes y agilizan los tramites.

No obstante, en muchas provincias no se permite someter a Propiedad Horizontal edificios a construir como sucede en Buenos Aires. En la Provincia de Santa Fe las tramitaciones a realizar para el uso de la Propiedad Horizontal están regladas por el

decreto 2645/92, y si bien este decreto no permite el sometimiento a Propiedad Horizontal de edificios a construir, posee otras ventajas que reducen trámites y conflictos.

El decreto 2645/92 no fue pensado para barrios privados, sino para solucionar problemas de los FONAVI, de todas maneras considera la “propiedad exclusiva descubierta”, que significa que al lado de lo edificado se permite una unidad complementaria que sea descubierta. Como se puede inferir, en el caso de urbanizaciones especiales, se puede rodear la pequeña edificación de la unidad funcional (aprobada con el respectivo permiso de edificación) de espacios descubiertos en propiedad exclusiva, en donde luego el adquirente pueda extender su edificación.

Otra herramienta que también posee el mencionado decreto, es el sometimiento paulatino a Propiedad Horizontal de las unidades que se edifiquen y obtengan el final de obra, mediante lo que denomina “Mensura de Propiedad Horizontal Parcial”.

Tal como se viene expresando, los trámites administrativos para la aprobación de un complejo urbanístico dependerán de las disposiciones locales: en la Provincia de Buenos Aires los trámites de factibilidad y prefactibilidad se realizan con intervención de órganos provinciales y municipales. En cambio en Santa Fe los trámites son municipales. En San Juan, los trámites son exclusivamente provinciales, ya que la provincia no delegó a sus municipios el poder de policía urbanístico. No obstante hay que tener en cuenta que siempre se debe establecer el reglamento de copropiedad, el cual debe inscribirse en el Registro de Propiedad provincial correspondiente.

Mientras no exista un Derecho Real específico para las urbanizaciones de este tipo, la figura de la Propiedad Horizontal es el único derecho real que asegura la indisolubilidad entre las partes exclusivas y las partes comunes. Es decir, que no se puede vender una cosa sin la otra y no se puede embargar las partes comunes. Además, todo lo que se escribió en el reglamento es ley, no es un simple convenio entre partes. En los otros casos anteriormente vistos son compromisos personales, en cambio en la Propiedad Horizontal el reglamento es parte del propio derecho. El único problema lo constituye el gran volumen de documentos y trámites que se deben realizar: planos de obra, planos de mensura, finales de obra, elaboración de reglamentos, etc.

### 3.7-Proyecto de Ley de Propiedad Residencial.

Atendiendo al problema de la inexistencia de un Derecho Real específico para las urbanizaciones especiales: Clubes de Campo, Barrios Privados, Clubes Náuticos, etc., se han presentado en cámara dos proyectos de ley específicos sobre esta temática (ver ANEXO N° X), los cuales se indican a continuación:

- a) *Proyecto de Ley sobre Propiedad Residencial*, presentado en la Cámara de Senadores en los años 1998 y 2000 e impulsado por el Senador Carlos de la Rosa.
- b) *Proyecto de Ley de Urbanizaciones Especiales*, presentado ante la Cámara de Diputados en el año 2000 e impulsado por el Diputado Alberto Allende Iriarte.

Ambos proyectos proponen una regulación jurídica completa para estos complejos urbanísticos.

La diferencia entre ellos, es que el proyecto del Diputado Allende Iriarte contiene un artículo más, donde considera, además, a “las urbanizaciones que tengan por finalidad actividades industriales, comerciales y/o afines”.

Si bien la figura de la Ley 13.512 es hasta el momento la que mayor seguridad jurídica otorga a estos complejos, fue concebida para una realidad distinta: perseguía regular las relaciones que se producen en un mismo edificio y sobre todo en altura.

Por el contrario estos proyectos atienden a una problemática distinta: viviendas unifamiliares, extendidas en superficie, con servicios, espacios recreativos y circulatorios comunes. Con lo cual, ambos proyectos, intentan regular la relación que se producen entre las parcelas internas del complejo, con el objetivo de preservar su verdadero sentido comunitario.

De esta manera se crea un Derecho Real específico, denominado “Propiedad Residencial” y se desarrolla (en ambos proyectos) en los siguientes temas o Capítulos:

I) Definición, concepto y descripción de la Propiedad Residencial. Establece una vinculación inescindible entre las “unidades particulares” (denomina así a los lotes de uso privativo individual) y los espacios comunes (vías de circulación, espacios recreativos, etc.)

II) Establece al complejo residencial como una persona jurídica dentro del derecho, integrado por los propietarios de las unidades particulares. Se ocupa del patrimonio y la capacidad jurídica de la entidad.

III) De los propietarios. Establece los derechos y obligaciones de los mismos, haciendo referencia al sentido comunitario y a la admisión o exclusión.

IV) Dispone acerca de cómo y quien puede usar y gozar los espacios comunes, incluyendo a personas que no son propietarios de “unidades particulares”, tales como: familiares o invitados.

V) Hace referencia sobre de la distribución de gastos, expensas y otras contribuciones.

VI) Reglamento de Propiedad Residencial y Órganos de Conducción: este capítulo establece las cuestiones mínimas con que deberá contar el reglamento, pero es destacable que deja librado a la voluntad de las partes muchas cuestiones.

VII) Asambleas: establece un régimen disciplinario y un órgano de aplicación distinto al de la administración. Este punto es destacable, pues asigna un órgano distinto a aquel que tiene el fin de administrar y conducir el complejo.

VIII) Consejo de Administración: en este capítulo se hace referencia al órgano encargado de la administración del complejo, estableciendo: integrantes, duración de mandatos, funcione, atribuciones y demás cuestiones referidas al consejo administrativo.

IX) Consejo de Disciplina: valen las mismas cuestiones que para el capítulo anterior, pero aplicadas ahora al consejo disciplinario.

X) Subcomplejos residenciales: admite la creación de subcomplejos residenciales, con independencia funcional, económica y administrativa, siempre y cuando los mismos no graviten sobre la infraestructura general del complejo.

XI) Disposiciones Procesales: establece los pasos a seguir en el caso de que un propietario u ocupante del complejo viole las prohibiciones establecidas por la Ley de Propiedad Residencial y Reglamentos Internos.

XII) Disposiciones Generales: establece que el proyecto de ley será complementario al Código Civil y de aplicación inmediata. En el caso del proyecto de Diputado Allende Iriarte, considera que las urbanizaciones especiales que tengan por finalidad industrial, comercial y/o afines podrán someterse al régimen de la ley de Propiedad Residencial.

XIII) Disposiciones Transitorias: tratamiento de situaciones preexistentes, es decir, considera la posibilidad que las urbanizaciones especiales preexistentes a la promulgación de la Ley de Propiedad Residencial, puedan adoptar el régimen que ésta establece, siempre y cuando reúnan las características necesarias.

Con los proyectos de ley sobre Propiedad Residencial se pretende lo mismo que hace 60 años con la Ley 13.512, se observa la realidad del momento y se proyecta a futuro, regulando una nueva manera de convivir.

Hay que resaltar que la sanción de una ley como la que proponen estos dos proyectos, llenaría un vacío legislativo a nivel nacional, encuadrando perfectamente los ámbitos de competencia de cada uno de los niveles del Estado (Nacional, Provincial y Municipal), situación ésta, en la que hoy en día hay confusión. A su vez, también resultaría una forma de ordenamiento del territorio para mejorar una realidad existente.

Lo expuesto en este punto tendría consecuencias inmediatas sobre los emprendimientos de este tipo, en marcha e inclusive sobre los preexistentes, pues al fijar normas de aplicación y regulación facilitaría el funcionamiento de este tipo de complejos urbanísticos.

En la actualidad, debido al tiempo transcurrido desde la presentación de ambos proyectos, éstos han perdido estado parlamentario.

No obstante, la senadora justicialista Hilda González de Duhalde promueve la sanción de una ley para regularizar la propiedad de los countries que, entre otros aspectos, define “un régimen de propiedad urbana especial” para los barrios cerrados. Sin embargo este proyecto es muy controvertido, sobre todo su artículo 6º, en el que se establece que el complejo “será considerado persona jurídica de carácter privado sin finalidades de lucro de conformidad con el inciso 2º de la segunda parte del artículo 33 del Código Civil”, que establece específicamente que no requerirán “autorización expresa del Estado para funcionar”. Traducido en términos sencillos significaría la posibilidad de que el Estado esté ausente como contralor en esas comunidades amuralladas, de modo que se les estaría otorgando un privilegio que no tiene el resto de la sociedad, sobre quienes el Estado ejerce diversos tipos de controles.



## **CAPITULO N° 4: EL COMODATO**

### **4.1-Actos Jurídicos**

Según el artículo 944 del Código Civil, son actos jurídicos los actos voluntarios lícitos, realizados por personas físicas y/o jurídicas, que tienen por finalidad establecer entre las personas relaciones jurídicas tales como crear, modificar, transferir, extinguir o mantener derechos u obligaciones.

El objeto de los actos jurídicos deben ser siempre cosas que estén en el comercio, es decir, que su disposición no esté vedada por la ley.

Pueden ser unilaterales o bilaterales. Los primeros son aquellos en los que interviene sólo una persona. Y los segundos, son los que requieren el consentimiento unánime de dos o más personas y se llaman actos “intervivos”. Cuando el acto jurídico depende del fallecimiento de la persona que lo originó, que lo creó, se llama “acto de última voluntad”. Estos son principalmente los testamentos.

Los actos jurídicos intervivos rigen o valen desde el día en que fueron celebrados, en cambio, los de última voluntad, desde la fecha en que en ellos se haya dispuesto. Los actos jurídicos pueden ser escritos o no escritos según lo disponga el Código Civil o las leyes especiales que los reglamentan. De esta manera los actos que se materializan por escrito se denominan “contratos”.

### **4.2-Los Contratos**

Los contratos, de acuerdo a lo expuesto precedentemente, son los típicos actos jurídicos bilaterales. Pueden ser a título oneroso, cuando hay una contraprestación de la otra parte (alquiler, venta por ej.); o a título gratuito, cuando aseguran a una de las partes determinadas ventajas sin que exista prestación alguna de su parte (por ej. la donación o el comodato).

Estos son realizados por instrumento público o por instrumento privado. El instrumento público es aquél que ha sido realizado en presencia y con el aval formal de un funcionario u oficial público (Escribano). En tanto que el instrumento privado es aquél en el que sólo intervienen las partes interesadas, debiendo constar claramente sus nombres, la fecha y sus firmas ológrafas (según artículo 979 del Código Civil).

Los contratos pueden ser consensuales o reales, los primeros quedan concluidos para producir sus efectos propios, desde que las partes hubiesen recíprocamente manifestado su consentimiento. Los reales quedan concluidos desde que una de las partes haya hecho a la otra la tradición de la cosa sobre la que versare el contrato.

### 4.3-El Comodato

Según el Código Civil en su artículo 2255, el comodato o préstamo de uso forma parte de los llamados contratos reales. Este se da cuando una parte entrega a otra una cosa de su propiedad gratuitamente con la facultad de que esta la use dentro de ciertas cláusulas. Esto no significa transferencia de propiedad y el uso puede ser por tiempo determinado o indeterminado.

El comodatario, también de acuerdo al Código Civil, sólo tiene derecho de uso sobre la cosa y no puede apropiarse de los frutos ni de las mejoras que le introduzca a la cosa, ni tampoco exigir pago alguno por las mejoras introducidas; además debe conservarla.

El comodato debe tener por objeto una cosa inmueble o mueble no fungible o no consumible (en caso de ser sólo para exhibición y no para consumir). El objeto debe ser lícito. El Código establece que esta prohibido prestar cualquier cosa para un uso contrario a las buenas costumbres. Aunque el concepto de comodato deja bien claro que es el préstamo de una cosa se cuestiona si es posible prestar los derechos, hay autores que así lo afirman. En algunos casos es posible, como por ejemplo la entrada a un teatro, el boleto de un viaje, etc.

### 4.4-Características del contrato de Comodato

- Es un contrato nominado, puesto que se encuentra reglamentado por la ley.
- Es un contrato unilateral, ya que solo se obliga al comodatario a devolver la cosa.
- Es un contrato gratuito, requisito especial porque sino no existiría comodato y se transformaría en un *contrato de arrendamiento*.
- Es un contrato real, ya que para su perfeccionamiento se requiere la entrega de la cosa.
- Es gratuito y con facultad de usarla a favor del comodatario.
- El comodatario debe devolver la misma cosa en el mismo estado después de su uso.

### 4.5-Comparación con otros contratos

- Comodato y usufructo: en ambos no se puede alterar la sustancia de la cosa. Pero en el usufructo (Derecho Real) la persona que recibe la cosa tiene derechos sobre ella.
- Comodato y donación: El contrato de donación es consensual y queda perfeccionado por el simple consentimiento y la cosa es transferida del donante al donatario. El comodato se cumple con la entrega de la cosa y la transferencia no existe; sólo el comodante permite el uso gratuito de la cosa entregada.

## **CAPITULO N° 5: GPS Y GEORREFERENCIACIÓN**

### **5.1-Introducción**

Una de las maneras más utilizadas para capturar información geográfica lo constituye el sistema GPS. El término GPS procede del acrónimo de la expresión inglesa “*Global Positioning System*” (Sistema de Posicionamiento Global). Se trata de un sistema que permite calcular las coordenadas de cualquier punto de la superficie terrestre a partir de la recepción de señales emitidas desde una constelación de satélites en órbita. Básicamente, su principal funcionalidad es que permite al usuario conocer, mediante un receptor, su posición en cualquier parte del planeta.

Los diferentes métodos e instrumentos existentes condicionan la precisión de las mediciones realizadas, existiendo un amplio abanico de posibilidades en cuanto a resolución.

### **5.2- Segmentos y componentes del sistema GPS**

El fundamento del sistema GPS consiste en la recepción de cuatro o más señales de radio de satélites de los cuales se conoce de forma muy exacta su posición orbital con respecto a la tierra; a la vez, se conoce muy bien el tiempo que han tardado las señales en recorrer el camino entre el satélite y el receptor. Conociendo la posición de los satélites, la velocidad de propagación de sus señales y el tiempo empleado en recorrer el camino hasta el usuario, por trilateración se puede establecer la posición en términos absolutos del receptor.

Para entender el sistema GPS se hace necesario conocer los elementos que lo forman. Dentro del sistema GPS existen tres conjuntos de componentes denominados segmentos:

- **Segmento Espacial.**
- **Segmento de control**
- **Segmento del usuario**

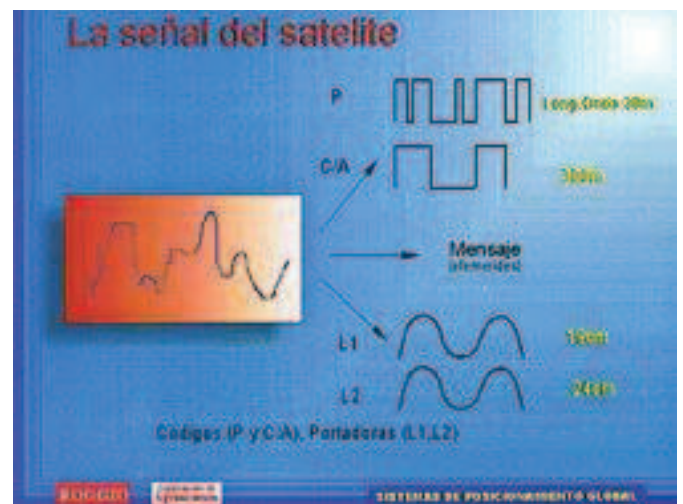
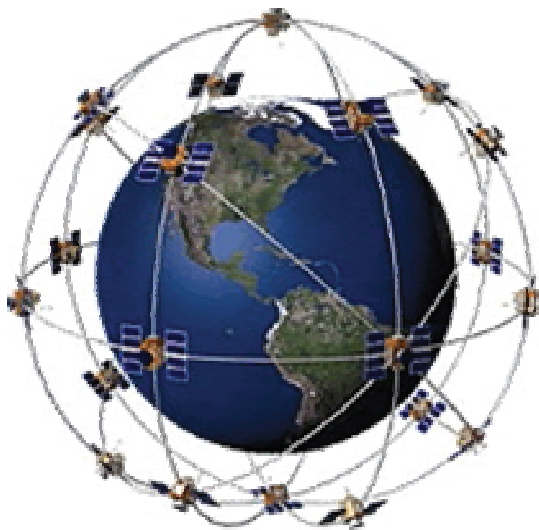
- *Segmento Espacial*

El Segmento Espacial está constituido por los satélites que soportan el sistema y las señales de radio que emiten. Estos satélites conforman la llamada constelación **NAVSTAR** (Navigation Satellite Timing and Ranging), constituida por 29 satélites operativos más cuatro de reserva, mantenidos por la fuerza aérea estadounidense. No hay que olvidar, que el origen de este sistema es militar y su financiación corre íntegramente a cargo del gobierno de los Estados Unidos.

Existe también una versión rusa del sistema de posicionamiento global. Se trata de un intento incompleto que inició el gobierno ruso (Constelación **Glonass**), pero que acabó abandonando por falta de financiación. Esta constelación incompleta de satélites Glonass sólo se usa ocasionalmente como complemento al sistema GPS norteamericano en algunas aplicaciones de precisión.

Por otro lado, también existe en proyecto una versión europea modernizada del GPS que actualmente se encuentra en fase de elaboración. El proyecto, Liderado por la Agencia Espacial Europea, se denomina **Galileo**. En medio de este escenario, el único sistema de posicionamiento global totalmente operativo a día de hoy es el norteamericano, con varias generaciones de satélites ya en órbita y funcionando, y con otra nueva generación de aparatos que actualmente están en fase de desarrollo.

Los 29 satélites (a principios del 2005) de la constelación NAVSTAR, circundan la tierra en órbitas a una altura alrededor de los 20.180 Km. de la superficie (puede ser algo más o algo menos, dependiendo del satélite) y distribuidos de tal manera que en cada punto de la superficie terrestre se tiene posibilidad de leer la señal de al menos cuatro satélites. Esto es muy importante, porque se necesitan al menos cuatro satélites para conocer la posición del observador, y que estos se dispongan con un ángulo de elevación sobre el horizonte superior a  $15^\circ$ ; no obstante, casi siempre son más de cuatro los satélites “visibles”.



Fuente: <http://science.nasa.gov/Realtime/JTrack/3D/JTrack3d.html>.

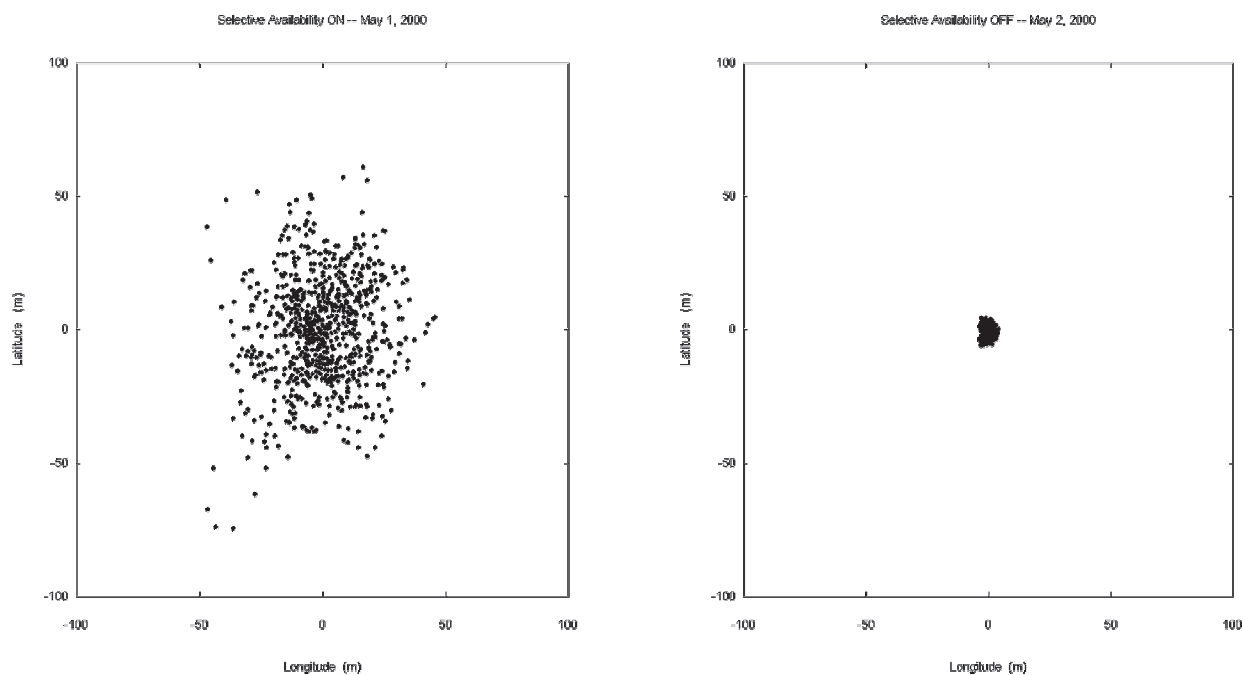
Los satélites envían señales en la región de radio del espectro electromagnético. La señal en sí es muy compleja. Está formada por varios componentes que se estructuran

sobre una señal principal (fo) con frecuencia de 10.23 MHz. A partir de esta señal principal y derivada de ella, se producen los dos componentes principales de la señal: las portadoras (carriers). Estas portadoras se emiten en la banda L del espectro (definida por el rango que va de los 390 MHz a los 1.550 MHz). La banda L del espectro es la que presenta mejor transparencia atmosférica, lo cual es muy importante para la precisión del sistema.

Las dos frecuencias portadoras (carriers) son denominadas L1 (1575.42 MHz) y L2 (1227.60 MHz). El empleo de dos frecuencias distintas se debe a que la atmósfera proporciona un cierto retardo en la propagación de las ondas, siendo este retardo función de la frecuencia. Al utilizar dos frecuencias distintas se puede conocer ese retardo y compensarlo en consecuencia.

Sobre las dos portadoras se insertan por modulación varios códigos cifrados que rigen el funcionamiento del sistema. Estos códigos transportan en código binario la información necesaria para el cálculo de las posiciones. El más básico es el código C/A (Coarse/Acquisition), que va dentro de la señal L1 mediante modulación. Este código es leído por todos los receptores (incluidos los navegadores más sencillos). Otro código modulado sobre el conjunto de la L1 y la L2 es el denominado P (Precise), que permite un incremento muy notable en la precisión del sistema y en la velocidad de medición. En función del número de observables que un receptor es capaz de leer y analizar va el precio del mismo; por ejemplo, un receptor que sólo lee código C/A es mucho más barato que un bifrecuencia de código P.

Al ser un sistema nacido de la investigación militar y con una importancia geoestratégica obvia, el gobierno de los Estados Unidos se preocupó mucho de que pudiera garantizar el uso adecuado. En principio, se degradaba la señal intencionadamente para que los receptores civiles tuvieran un error mínimo intencionado que hiciera inapropiado su uso para aplicaciones militares. Era lo que se llamaba la Disposición Selectiva (Selective Availability) que condicionaba las lecturas a un error mínimo de 100 m. a través de la modificación de los datos de tiempo del satélite (reportados por los relojes atómicos a bordo) y alterando las efemérides de los satélites. El 1 de Mayo de 2001, la Administración Clinton decidió eliminar esta fuente de error intencionada, dada la importancia económica que estaba tomando el GPS; a partir de ese momento, la precisión del sistema se mejora notablemente, tal y como se puede ver en los siguientes gráficos, en los que se documenta el momento en que se eliminó la Disposición Selectiva (S/A):



No obstante, existe otro modo de anular la señal en caso de existir un conflicto bélico en alguna región del planeta. A través del procedimiento de Anti-Spoofing (A-S), los gestores del sistema pueden encriptar totalmente la señal. Mediante el uso de un código adicional de alto secreto (denominado W), se consigue encriptar el código P, que pasa a denominarse entonces código Y; este código Y sólo se puede leer con receptores GPS militares autorizados, con lo que se garantiza la exclusividad mediante una denegación selectiva del servicio en zonas de conflicto.

- *Segmento de Control*

El segmento de control son todas las infraestructuras en tierra necesarias para el control de la constelación de satélites, mantenidas por la fuerza aérea estadounidense. Dichas infraestructuras tienen coordenadas terrestres de muy alta precisión y consisten en diez grupos de instalaciones repartidas por todo el planeta, para tener un control homogéneo de toda la constelación de satélites.

Las funciones principales del segmento control, denominado internacionalmente con las siglas OCS (Operational Control Segment) son:

- Monitoreo y control permanente de los satélites con el objeto de determinar y predecir las órbitas y los relojes de a bordo.
- Sincronización de los relojes de los satélites con el tiempo GPS
- Transmisión, a cada satélite, de la información procesada.

El segmento de control esta integrado por una Estación de control maestra (MCS), varias estaciones de monitoreo (MS) y antenas terrestres (GA).

Aunque muy predecibles, las órbitas de los satélites también tienen una degradación debido a una serie de factores: desigual densidad de la gravedad terrestre, mareas gravitatorias provocadas por el alineamiento de la luna y los planetas, viento solar, etc. Todos estos factores conllevan pequeñas degradaciones sobre las órbitas que hay que tener en cuenta para que el sistema GPS sea preciso. Por ello es que las estaciones de monitoreo tienen coordenadas conocidas con gran precisión y están equipadas de receptores GPS de doble frecuencia L1/L2 y un reloj de cesio. Así su función es determinar las distancias a todos los satélites visibles y transmitirlos a la estación de control maestro junto con los datos meteorológicos de cada estación.

Con los datos recibidos de las estaciones monitoras, la estación maestra, ubicada en Colorado (EE.UU.), calcula los parámetros orbitales, los de los relojes y las correcciones necesarias para luego transmitirlos a las antenas terrestres que se los transfieren a los satélites a través de un enlace vía banda S.

Una vez recibido por cada satélite son incorporados a los mensajes de navegación que el satélite emite para ser captados por el receptor del usuario. A estas órbitas recalculadas con estos parámetros y su información de tiempo se les denomina *efemérides*.

- *Segmento del Usuario*

El segmento del usuario está constituido por el hardware (equipos de recepción) y el software que se utilizan para captar y procesar las señales de los satélites. Es quizá la parte que más nos interesa a nosotros como usuarios del sistema GPS, puesto que del tipo de instrumental y métodos utilizados depende la precisión alcanzada.

### **5.3- Geoide, elipsoide de revolución y marcos de referencias**

- *Geoide*

Si bien la superficie física de la Tierra puede ser representada punto a punto por coordenadas cartesianas (X,Y,Z), existen una gran cantidad de requerimientos prácticos, la mayoría vinculados a la determinación de la dirección del escurrimiento del agua, que imponen la determinación de alturas respecto de una superficie de nivel o horizontal.

Las coordenadas espaciales o cartesianas de un punto constituyen una referencia geométrica, mientras que las alturas referidas a una superficie de nivel dependen del campo de gravedad terrestre, el que a su vez es función de la distribución de masas en el interior del planeta.

Entonces se define como *superficie horizontal, o superficie de nivel o superficie equipotencial del campo de gravedad* a aquella que es normal en todos sus puntos a la dirección de la vertical del lugar. La Tierra parecerá entonces laminada por superficies equipotenciales o de nivel de las cuales se destaca una: *el geoide*, que es la que mejor se ajusta al nivel medio de los mares en reposo.

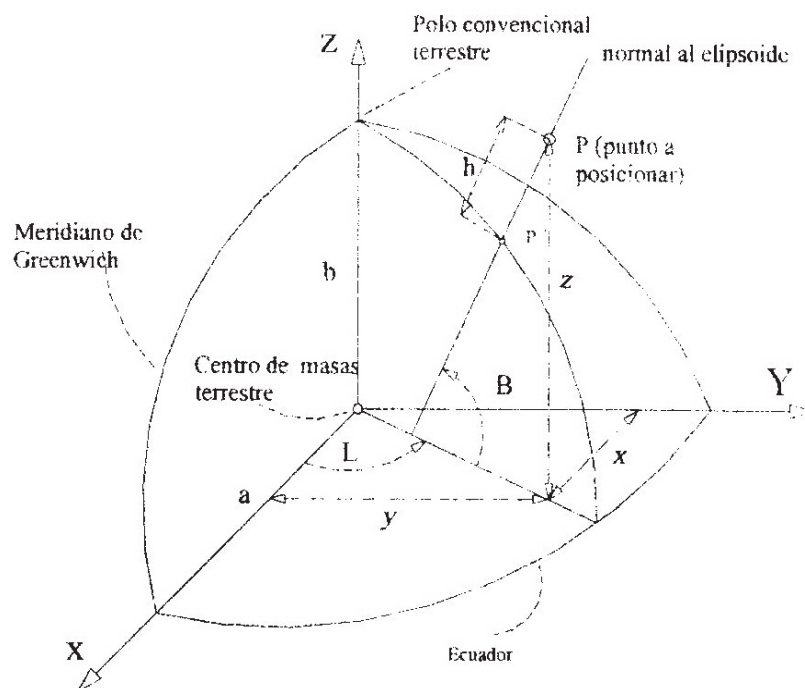
Todas estas superficies tienen la propiedad de que si se deposita sobre alguna de ellas una partícula de agua, ésta no sufrirá ningún desplazamiento.

Desde ya el problema físico central es definir correctamente al geoide, que dependerá de la distribución de masas en el interior de la Tierra, que es desconocida.

- Elipsoide de revolución

Desde el punto de vista geométrico, las coordenadas cartesianas, si bien son adecuadas para el cálculo, no proporcionan una visión clara de la posición de los puntos sobre la superficie de la Tierra. Por esta razón, en Geodesia, es usual referir la posición espacial de puntos a una superficie que se aproxime a la forma de la Tierra. Con lo cual se define como superficie geométrica de referencia al *elipsoide de revolución*.

Tanto su forma, dimensiones, ubicación y orientación se obtienen tratando de ajustarlo de la mejor manera posible al geoide. Es posible entonces obtener las coordenadas elipsóidicas o geodésicas  $B, L$  y  $h$ .





Las coordenadas geodésicas del punto P se definen de la siguiente manera:

a) la latitud geodésica B es el ángulo entre el plano del Ecuador y la normal al elipsoide que pasa por el punto P, medida en el plano del meridiano del punto. La latitud varía entre  $0^\circ$  y  $-90^\circ$  para el hemisferio sur y  $0^\circ$  y  $90^\circ$  para el hemisferio norte, teniendo su origen en el Ecuador.

b) la longitud geodésica L es el ángulo determinado por el meridiano de Greenwich y el meridiano que contiene al punto P. El ángulo L varia de  $0^\circ$  a  $180^\circ$  medido desde el meridiano de Greenwich hacia el este y de  $0^\circ$  a  $-180^\circ$  medido desde el meridiano de Greenwich hacia el oeste.

c) la altura geodésica h es la distancia entre el punto y el elipsoide medida a lo largo de la normal al elipsoide. La es positiva por encima del elipsoide y negativa por debajo del él.

La utilización de este tipo de coordenadas permite determinar la posición de su proyección sobre el elipsoide por medio de las coordenadas B y L y ubicar un punto respecto a su altura elipsoidal h.

Como se puede ver, hay varios tipos de coordenadas para ubicar espacialmente un punto de la superficie terrestre, tales como: elipsoidales (B;L;h), cartesianas geocéntricas (X;Y;Z), las polares ( $\rho$ ;  $\lambda$ ;  $\beta$ ). A su vez existen formulas que permiten la transformación entre estos tipos de coordenadas.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, cada sistema de referencia geodésico tendrá asociado un elipsoide de revolución. La materialización en la superficie terrestre de este sistema de referencia, con una precisión dada, es lo que se denomina *marco de referencia*.

El marco de referencia mas difundido es el WGS '84, este marco es el utilizado por el sistema GPS y en el cual calcula sus efemérides transmitidas.

#### **5.4- Representación plana**

Como se expresó en el párrafo anterior las coordenadas geodésicas (B;L;h), es decir la latitud, longitud y altura elipsoidales, determinan unívocamente la posición espacial de puntos respecto a un elipsoide de revolución tomado como superficie de referencia. Sin embargo aunque su uso es de gran utilidad en Geodesia, resulta incómodo para otras aplicaciones, debido a que estas coordenadas se expresan en unidades angulares. Con lo cual resulta poco práctico para el cálculo de distancias y direcciones entre puntos, y en general se precisa la intervención de profesionales con conocimientos en el cálculo geodésico y software a fines.

Con lo cual resulta particularmente practico, mediante una transformación adecuada, reemplazar las coordenadas elipsóidicas B y L por coordenadas rectangulares planas X e Y respectivamente.

Estas relaciones quedarían expresadas genéricamente de la siguiente manera:

$$X = f_a(B;L;a;b)$$

$$Y = f_b(B;L;a;b)$$

En donde:

B y L son las coordenadas elipsóidicas de un punto P sobre el elipsoide; X e Y son las coordenadas rectangulares planas que determinan la posición del punto imagen en el plano.

- a: semieje mayor del elipsoide de revolución;
- b: semieje menor del elipsoide de revolución.

Existen numerosas funciones y autores que desarrollan detalladamente este tema, usando como criterio general minimizar las deformaciones que se producen al pasar una figura del elipsoide al plano.

La proyección conforme (el ángulo sobre el elipsoide se preserva al pasar al plano) Gauss Krüger (cilíndrica transversal conforme) se adoptó en nuestro país como sistema oficial para representar en coordenadas planas la posición horizontal de puntos geodésicos; dichas coordenadas planas estarán relacionadas con las coordenadas geodésicas latitud y longitud (B;L) a través de las denominadas ecuaciones de representación.

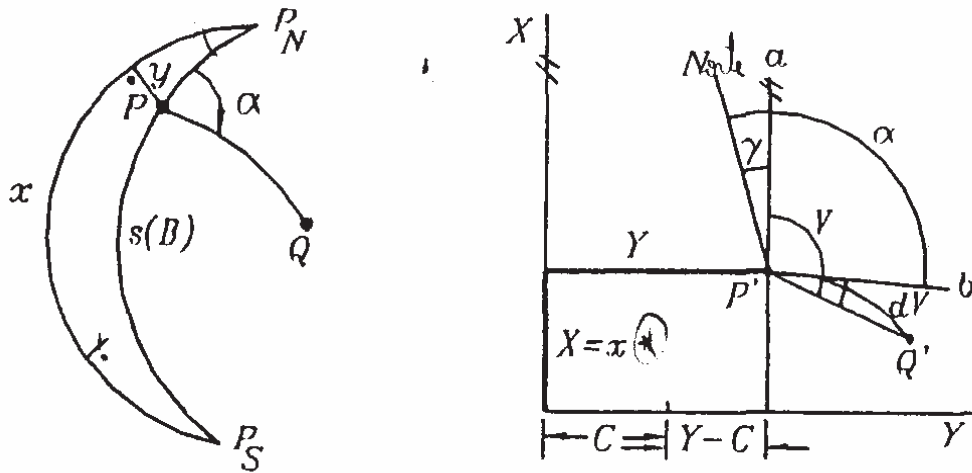
Las abscisas se miden sobre un meridiano central y tienen origen en el Polo Sur, creciendo desde el Sur hacia el Norte. Las ordenadas se miden desde un meridiano de tangencia creciendo de Oeste a Este.

Como resultado, el territorio argentino se divide en 7 fajas meridianas de 3° de ancho cada una, con los meridianos centrales en las longitudes 72°, 69°, 63°, 60°, 57°, 54° al oeste de Greenwich.

Para distinguir fácilmente cada faja se le asignan a cada meridiano central las ordenadas 1.500.000, 2.500.000, 3.500.000, 4.500.000, 5.500.000, 6.500.000, 7.500.000, respectivamente.

Debido a esto no es posible vincular puntos cuyas coordenadas planas han sido calculadas con distintos meridianos centrales, es decir que se pierde la continuidad espacial de los puntos. En estos casos, resulta muy importante contar con las

coordenadas geodésicas, ya que a partir de éstas podrán recalcularse las coordenadas proyectivas de los puntos mencionados utilizando un único meridiano central.



Donde:

$P$  y  $Q$  son dos puntos sobre el elipsoide

$P'$  y  $Q'$  las imágenes en el plano

$P'N$  representación del meridiano que pasa por  $P$

$P'Q'$  es la imagen geodésica  $PQ$

$P'b$  es la tangente a dicha curva en  $P'$

$\alpha$  es el acimut que podrá expresarse en función del acimut plano Volumen, de la convergencia plana meridiana  $\gamma$

$dV$  es la reducción a la cuerda

por lo tanto  $\alpha = V + \gamma - dV$

Cabe remarcar que las coordenadas Gauss Krüger de un punto estarán siempre asociadas a un marco de referencia geodésico, ya que son función de las coordenadas  $B$  y  $L$  del punto, y estas a su vez dependen del marco de referencia en que se expresen.

### 5.5- Medición con GPS. Métodos relativos basados en diferencia de fase

Los métodos relativos utilizan dos o más receptores para el cálculo de las posiciones, pero en vez de sólo con lecturas de código también con análisis de fase de portadora.

Básicamente el principio lógico es ubicar una estación (llamada estación base) sobre un punto de coordenadas muy bien conocidas (pertenecientes a una red de mayor precisión) y comparar las posiciones que está calculando con su receptor GPS con la

posición real donde está ubicada. Después, las conclusiones acerca de los errores detectados son aplicadas a las mediciones tomadas por otro receptor que está ubicado en una posición no conocida, con lo cual se consigue mejorar significativamente la precisión de sus medidas.

### *Método Relativo Estático*

Consiste en la utilización de un receptor base sobre un punto de coordenadas conocidas y otro receptor sobre el punto a medir. Ninguno de los dos receptores se mueve durante los prolongados tiempos de medición.

Suponiendo que el punto A es el punto base y el B es el punto incógnita, el resultado que se desea obtener en posicionamiento relativo son las componentes del vector entre ambos puntos

Es un método utilizado en geodesia/topografía para medir largas distancias y es hoy por hoy la manera más precisa de obtener coordenadas por GPS. Su precisión depende de los tiempos de medición y el tipo de receptor empleado. Recordamos que este método se puede aplicar con receptores de fase de portadora L1 o con receptores de fase de portadoras de doble frecuencia (L1+L2). En el caso de receptores de una frecuencia la precisión del sistema viene a ser de  $5 \text{ mm} + 1 \text{ ppm} \cdot D$  (dist. entre receptores). Esto es válido dentro de un radio de 30 Km.

La idea principal de este método es que las señales que han llegado hasta la estación base han recorrido prácticamente la misma región atmosférica que las señales que han llegado hasta el receptor medidor, con lo cual ambas señales han estado sometidas al mismo tipo de degradaciones (sobre todo por efecto de la ionosfera).

Los receptores de dos portadoras (L1 y L2) al utilizar dos frecuencias distintas permiten resolver mayor número de ambigüedades y dar mayor precisión; ello es así porque los retardos atmosféricos son función de la frecuencia de la señal, luego si utilizamos dos frecuencias distintas podemos tener más información acerca de qué retardos y degradaciones ha tenido la señal en su camino hasta nuestro receptor.

### *Método Relativo Cinemática*

El posicionamiento relativo estático consiste en determinar las coordenadas de un punto incógnita utilizando para ello las coordenadas de otro punto denominado base. Para ello se deben realizar observaciones simultáneas a los mismos satélites desde ambos puntos durante un periodo de tiempo. Este método de medición es utilizado frecuentemente debido a que permite alcanzar las máximas precisiones.

Pero en los últimos años han adquirido gran importancia los denominados métodos de medición cinemáticas o dinámicos en los cuales mientras el receptor base se mantiene fijo, el receptor remoto se desplazará rápidamente de un punto a otro. Este método de medición se caracteriza por una productividad muy superior respecto a los anteriormente mencionados, permitiendo lograr precisiones aceptables para una gran cantidad de aplicaciones; uno de los métodos más utilizados y conocidos en la actualidad es el que se detalla a continuación:

- Stop and Go

El objetivo de este método es la determinación de coordenadas de puntos discretos con gran rapidez. El mismo consiste en estacionar un receptor en la base mientras que el otro se va trasladando de punto en punto con la particularidad de que se detiene en cada uno durante un tiempo muy breve (segundos o a lo sumo algunos minutos).

En este método también se debe mantener la recepción continua de la señal, luego de determinar las ambigüedades iniciales. En caso que la recepción se interrumpa se pueden recuperar ambigüedades retornando al punto anteriormente ocupado o bien a un punto de coordenadas conocidas, evitándose así la reinicialización.

Con este tipo de método se pueden capturar fácilmente los trazados de elementos geoméricamente irregulares (carreteras, caminos, etc.), todo ello a cambio de una cierta disminución en la precisión general del sistema.

## **5.6- Consideración de los principales errores en mediciones GPS**

Al igual que cualquier medición una observación GPS esta sometida a varias fuentes de error que se pueden minimizar o eliminar de acuerdo a la metodología de trabajo.

En primer lugar se debe distinguir entre *errores sistemáticos*, que son aquellos que responden a una ley o a una fórmula matemática y *errores accidentales*, que son inevitables. En el caso de las mediciones con GPS, existen, al igual que en todas las mediciones, los errores accidentales que son de pequeña magnitud y en diferentes ocasiones tienen distinto signo. Los mismos son consecuencia de: redondeo en los cálculos, pequeñas fluctuaciones en las condiciones de medición, características técnicas de los instrumentos, etc.

En forma particular tenemos:

### *1. Errores inherentes al satélite*

- error del reloj u oscilador del satélite:

Es el defasaje que tiene el reloj del satélite respecto del tiempo GPS.

Estos errores pueden eliminarse en las correcciones enviadas desde las estaciones de control. Los parámetros necesarios para la corrección de los relojes de los satélites, se graban en el satélite y se incluyen en el mensaje de navegación. Pero a pesar de realizar esta corrección sigue permaneciendo un remanente debido a la imposibilidad de predecir exactamente la marcha del estado del reloj.

- errores en los parámetros orbitales:

Para calcular la posición del receptor debe conocerse la ubicación del satélite, las efemérides (contienen los parámetros que nos permiten calcular la posición del satélite), son transmitidas en el mensaje de navegación del satélite. Pero las efemérides transmitidas por los satélites tienen errores a causa de que es imposible predecir exactamente la posición de los mismos. Los errores en los parámetros orbitales se pueden despreciar trabajando con efemérides precisas de los días de observación que nos dan la ubicación perfecta de los satélites en el momento de la observación.

Trabajando en modo diferencial con dos receptores, respecto a los mismos satélites de observación, podemos eliminar todos los errores relativos a los satélites, ya que afectan en la misma forma a ambos receptores.

## *2. Errores inherentes a la propagación de la señal*

Las señales deben atravesar las capas de la atmósfera e interactúan con partículas cargadas que provocan un cambio en la velocidad y dirección de propagación cuando la señal viaja por un medio que no es el vacío sufre un retardo debido a que la velocidad de propagación disminuye y la trayectoria aumenta su longitud al curvarse por refracción.

- refracción ionosférica:

La ionosfera es una de las capas de la atmósfera y se encuentra entre los 50 y los 1000 Km de la superficie terrestre. Las ondas GPS deben atravesar esta capa cargada de iones y los observables GPS sufren una refracción.

Esta refracción implica un atraso en los códigos y un adelanto de la misma magnitud en la fase o portadora, dependiendo de la cantidad de iones/m<sup>3</sup> y la actividad o perturbación ionosférica en dicho momento.

La mayor influencia de este error se produce cuando los receptores se encuentran a más de 10 Km. de distancia entre sí, porque a partir de esa magnitud es cuando las condiciones ionosféricas comienzan a tener influencias considerables en las mediciones debido que el camino recorrido por la señal de un mismo satélite es diferente para los dos receptores y por lo tanto uno de ellos recorrerá un camino más largo al atravesar la

ionosfera. Por lo tanto cuando se usan las portadoras L1 y L2, al ser afectadas de diferente modo (por tener distinta frecuencia y por lo tanto distinta longitud de onda) se elimina el error inherente a la ionosfera. Por el contrario, los receptores de simple frecuencia no pueden operar a más de 10 Km. sin ser perturbados por el error ionosférico.

Normalmente, suelen también usarse modelos empíricos de corrección en los que se representan los valores de cantidad de electrones por m<sup>3</sup> en función del tiempo, lugar de observación y dirección de la señal, cuyos parámetros se incluyen en el mensaje de navegación.

Actualmente estamos saliendo de un mínimo de actividad de las manchas solares (11 años de ciclo) por lo que las condiciones ionosféricas son ahora más idóneas. Pero dentro de unos cuatro años, estaremos cerca del máximo y los efectos ionosféricos en las señales serán más altos.

- pérdida de ciclos:

Las pérdidas de ciclos suponen un salto en el registro de las medidas de fase, producido por interrupción o pérdida de la señal enviada por el satélite. Puede ser causado por obstrucción de la señal del satélite por la presencia de árboles, edificios, puentes, etc., baja calidad de la señal, por multicamino, condiciones ionosféricas, etc.

Una vez determinado el tamaño de la pérdida de ciclo, la reparación se hace corrigiendo las observaciones de fase siguientes para ese satélite y su portadora. El software interno de algunos receptores es capaz de detectar (in situ) y corregir las pérdidas de ciclos, estos receptores se denominan “on the fly” (OTF) o de resolución de ambigüedades en movimiento.

- efecto multipath o multicamino:

Es causado por reflexiones de la señal emitida por satélite en superficies cercanas al receptor.

Este efecto puede ser reducido eligiendo puntos protegidos de reflexiones (edificios, vehículos, etc.) y por un apropiado diseño de la antena.

Este efecto depende de la frecuencia de la portadora, por lo tanto, las medidas de fase se ven menos afectadas que las de código donde puede alcanzar el orden del metro.



### 3. Errores inherentes al receptor

- error del reloj

Cuando el reloj del receptor recibe la señal del satélite tendrá un defasaje con respecto a la escala del Tiempo. Lo podemos eliminar trabajando con posicionamiento relativo por medidas de fase.

- error del estacionamiento de la antena:

No necesitan una altísima estabilidad, ya que pequeños desplazamientos, vibraciones o torsiones en nada afectan a la observación de las señales.

- variación del centro radioelétrico de la antena:

Se debe a la falta de coincidencia del centro radioelétrico o el punto que realmente se posiciona con el centro físico de la antena. Para eliminarlo se recomienda la orientación aproximada común para todas las antenas.

### 4. Dilución de la precisión

La geometría de los satélites visibles es un factor importante cuando debemos conseguir altas precisiones y cambia con el tiempo debido al movimiento de los satélites. Existe un factor que mide la bondad de la geometría, es el factor de dilución de la precisión (DOP). Cuando sea mayor el volumen del cuerpo formado por los satélites y el receptor, mejor será el valor de DOP siendo el ideal el DOP=1.



### 5.7- La Georreferenciación

*La georreferenciación consiste en identificar todos los puntos del espacio que se desean medir en un único sistema mundial.* (E. Huerta; A. Mangiaterra; G. Noguera; 2005)

La materialización oficial de ese sistema en nuestro país la constituye el marco de referencia geodésico POSGAR 94, por resolución, del Instituto Geográfico Militar, de mayo de 1977.

POSGAR 94 se inicio con 127 puntos, cifra que se incrementó con la incorporación de las redes provinciales y que elevo el número de puntos para todo es país en unos 2000. Este número indica que se encontrará un punto POSGAR en un entorno de 20 Km. En el caso particular de la Provincia de Santa Fe el valor del radio medio varía entre 24 Km. en el Norte de la provincia y 14 Km. en el Sur, dado que la densidad de la red no es uniforme.

De acuerdo a lo señalado por E. Huerta; A. Mangiaterra; G. Noguera (2005), la Georreferenciación viene a solucionar dos grandes cuestiones simultáneamente:

- “permite conocer la forma, dimensión, y ubicación de cualquier parte de la superficie terrestre o de cualquier objeto sobre ella”.
- “permite vincular información espacial proveniente de distintas fuentes, condición necesaria para el desarrollo de los sistemas de información geográficos”.

La idea de vincular los puntos de la superficie terrestre a un único sistema de referencia no es nueva. Sin embargo a partir de las nuevas tecnologías (principalmente GPS) es posible utilizar un sistema de referencia mundial único. No obstante, la georreferenciación no se reduce a usar simplemente GPS, se puede georreferenciar sin usar GPS, de hecho la Geodésica clásica lo viene realizando hace varios siglos.

Por otro lado se puede usar GPS sin georreferenciar, utilizando sólo su posibilidad de obtener ángulos y distancias.

En la provincia de Santa fe es exigible la georreferenciación en los casos de mensuras que cita la resolución 25/03 del Servicio de Catastro e Información Territorial. (Ver ANEXO N° XI).

## **CAPÍTULO N° 6: TAREAS PREVIAS AL DESARROLLO DE LA MENSURA**

### **6.1-Introducción**

Como se citó precedentemente, en la reunión nacional de especialistas en Agrimensura de universidades nacionales y privadas (junio de 1987), se definió a la mensura como “la operación de Agrimensura que está compuesta por un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, medir, ubicar, representar y documentar las cosas inmuebles conforme a las causas jurídicas que las originan, y a relacionarlas con los signos de la posesión”.

De la definición anterior, se deduce fácilmente que el primer paso a seguir, en toda operación de mensura, es recopilar y analizar los antecedentes jurídicos/técnicos que crean y definen a la cosa inmueble respectivamente. Así, de esta manera, quedaría perfectamente identificado el derecho y el título del mismo.

Entonces, para la realización de este trabajo, se procedió en primera instancia a reunir los antecedentes pertinentes. Así, en un primer momento, se contaba solo con un plano de ubicación general del lote y el número de partida del impuesto inmobiliario (P.I.I.); a partir de estos datos se fue recopilando, de las diferentes reparticiones públicas, los siguientes antecedentes:

- Datos de empadronamiento.
- Planos de mensuras del inmueble y linderos.
- Extracto de título del inmueble.
- Fotografía aérea del sector.
- Set de datos.

Luego, y una vez obtenidos los títulos de propiedad, se presentaron una serie de problemas que serán explicados al detalle más adelante; pero sólo a modo informativo se citarán algunos: inadecuada ubicación y descripción del inmueble, cesiones al dominio público con descripciones erróneas, falta de arranques, plano de mensura citado inexistente, anchos de caminos no citados, existencia de un canal de agua.

Con esta situación, se hizo no sólo necesario, sino imprescindible, contar con los planos de mensura de “todos” los inmuebles linderos, así como también de los extractos de títulos de las cesiones realizadas al dominio público. Recién en esta instancia, y luego de varias consultas realizadas a las reparticiones públicas, se logró identificar los inmuebles involucrados y las causas jurídicas que los originan. Sin embargo, cuando se realizaron las tareas de reconocimiento en campo, se tuvo una cuantificación real del problema jurídico/técnico que presentaba la mensura.

## 6.2-Búsqueda de antecedentes

La primera tarea realizada para la ejecución de la mensura fue la recopilación de antecedentes. Para la obtención de los mismos se consultó a las siguientes instituciones y reparticiones públicas:

- Servicio de Catastro e Información Territorial (S.C.I.T).
- Registro General de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe (R.G.P).
- Dirección de Catastro de la Municipalidad de Carcarañá
- Dirección Provincial de Hidráulica (D.P.H).

En un primer momento se contaba con los dos títulos de los inmuebles involucrados, los cuales fueron proporcionados por la Comisión Directiva de la Sociedad Protectora de la Infancia Desvalida”, persona jurídica que solicitaba la mensura.

En el Servicio de Catastro e Información Territorial (delegación sur) se consiguió, ingresando con el N° P.I.I. del inmueble, la mayor parte de la información necesaria para la realización de la mensura. Se obtuvo así, el set de datos del inmueble, el cual incluye una gran cantidad de información útil, como son: la P.I.I de los inmuebles linderos, datos dominiales, nomenclatura catastral, ubicación, titulares de dominio, número de planos de mensuras existentes del inmueble y de los linderos, nombre y códigos de calles y también la zonificación el sector, es decir, si es urbano, suburbano, rural o industrial. De esta manera se consiguieron las copias de los planos de mensura de los inmuebles linderos.

Con respecto a los inmuebles en estudio, fue imposible hallar algún plano de mensura antecedente. En un primer momento, se buscó el número de plano en el listado de la partida inmobiliaria del set de datos, pero no figuraba ninguno; luego en los registros gráficos y en el duplicado del Departamento San Lorenzo en Carcarañá (duplicado 6, anexo F), pero sólo figuraba un plano que correspondía en mayor extensión a la Compañía de Tierras y no aportaba información significativa, salvo para ver como se fue subdividiendo históricamente la tierra.

También se buscó en el S.C.I.T la existencia de puntos fijos de la red geodésica provincial (vinculada a Posgar '94) cercanos al lugar de trabajo. Para ubicarlos se usó el Sistema de Información Geográfica de la Dirección de Topografía de la institución y se obtuvo el listado de puntos de dicha red, de esta manera, se identificó el punto denominado “CARA”. De este punto se obtuvo su monografía, que es un informe que detalla sus coordenadas geodésicas, puntos de arranques, datos relevantes y un croquis de ubicación para poder hallarlo. (Ver ANEXO N° XII)

Como complemento también se consiguió una fotografía aérea, del sector, del año 1994 a escala 1:5000, proporcionada por la Dirección de Cartografía del Catastro Provincial. La misma fue útil para observar la ubicación del predio e identificar rasgos generales del sector, como ser la cercanía al Río Carcarañá y posibles obstáculos. (Ver ANEXO N° II)

Luego, revisados los títulos de los inmuebles, se encontraron notas marginales en las que se hacían transferencias y donaciones; sin embargo estas notas eran un tanto ilegibles y no citaban los datos dominiales de dichas transferencias. Fue necesario obtener en el Registro General de la Propiedad el extracto de título de la escritura que contenía estas notas marginales (dominio: T°22 F°8V N°452, 26/11/1919).

Al tener los extractos de títulos, se encontró un número de plano antecedente (49011/28), pero éste no pudo ser hallado en el catastro provincial, posiblemente debido a su antigüedad, ya que muchos planos de ese entonces se perdieron en la institución.

Pero, si bien se logró identificar los datos dominiales, hubo dificultades en cuanto a las medidas de los lotes cedidos, ya que estas estaban escritas de puño y letra, no citaban plano alguno y dada la antigüedad del título (1919) no eran del todo legibles. Por lo tanto, y para estar seguros, se decidió pedir en el Registro General de la Propiedad los extractos de títulos de estas transferencias. Uno de los extractos citaba un número de plano, pero cuando se consultó en el S.C.I.T, el número era incorrecto para ese año.

Posteriormente observando los planos recopilados, foto aérea e imágenes satelitales del sector se observó la existencia de un pequeño canal con agua en la parte sur del predio. Finalmente esto fue confirmado cuando se realizaron las tareas de reconocimiento en campo.

Si bien dicho canal era pequeño, a partir del camino lindero oeste (Calle R. Escalada) se hacía más importante hasta su desembocadura en el Río Carcarañá. Viendo esta situación, se consultó con la Dirección Provincial de Hidráulica acerca de antecedentes respecto a la existencia de dicho canal. En la repartición se nos informó que ellos no poseían ninguna documentación al respecto, pero que lógicamente se debía dejar señalado en el plano de mensura la existencia del mismo.

Por último, en la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Carcarañá se consultaron los nombres de calles lindantes al predio y sus anchos oficiales. También se obtuvo una copia de una ordenanza vigente (Ordenanza N° 269/86), la cual establece:

- retiros obligatorios de la línea de edificación.
- reglamento de loteos, subdivisiones y urbanizaciones.

Observación: Los títulos y extractos de títulos se encuentran en el ANEXO N° XIII.

### 6.3-Análisis de los antecedentes

Como se mencionó anteriormente, se contaba con dos escrituras de propiedad, pertenecientes a los dos inmuebles que conforman el predio sobre el cual se ejecutó la mensura. Los títulos fueron proporcionados por la “Sociedad de la Infancia Desvalida”, que es la persona jurídica titular de los dominios y quien solicitaba la realización de la mensura.

Los títulos citados son relativamente antiguos, uno data de 1919 y el otro de 1940: el primero de ellos, el T° 22 F° 8v N° 452 del 26/12/1919 (Título I), cita a través de notas marginales transferencias y donaciones al dominio público, pero no hace referencia a ningún plano antecedente de mensura, ni del inmueble ni de las transferencias. El único plano que cita es un plano general de la Compañía de Tierras del ferrocarril Central Argentino. El mismo documenta grandes concesiones de tierras, una de las cuales, la concesión N° 15 representa el inmueble con dominio del año 1919. El otro inmueble, con dominio T° 45 F° 214v N° 18172 del 26/12/1940 (Título II), es parte de la concesión 14 del plano 49011/28, el cual no pudo ser hallado en el Catastro provincial.

Con respecto al T° 22 F° 8v N° 452 de 1919, fue necesario obtener el extracto de título del mismo debido a que, en las notas marginales, además de ser un tanto ilegibles, y donde se realizaban las transferencias al dominio público no indican datos dominiales de tales transferencias, ni tampoco hacia referencia a ningún plano antecedente. Una vez obtenido éste, se pudo identificar adecuadamente los datos dominiales de las transferencias realizadas y luego, así, obtener los extractos de títulos de las mismas. Una vez analizados, se logró determinar correctamente las dos fracciones transferidas al dominio público, una a la Dirección Nacional de Vialidad para el ensanche de la Ruta N° 9 y la otra fracción de 50m x 50m al Superior Gobierno de la Provincia. Cabe aclarar que en ningún caso se logró ubicar un plano antecedente de dichas transferencias.

En las páginas siguientes se realizará el estudio de títulos de ambos dominios para un mejor entendimiento del caso.

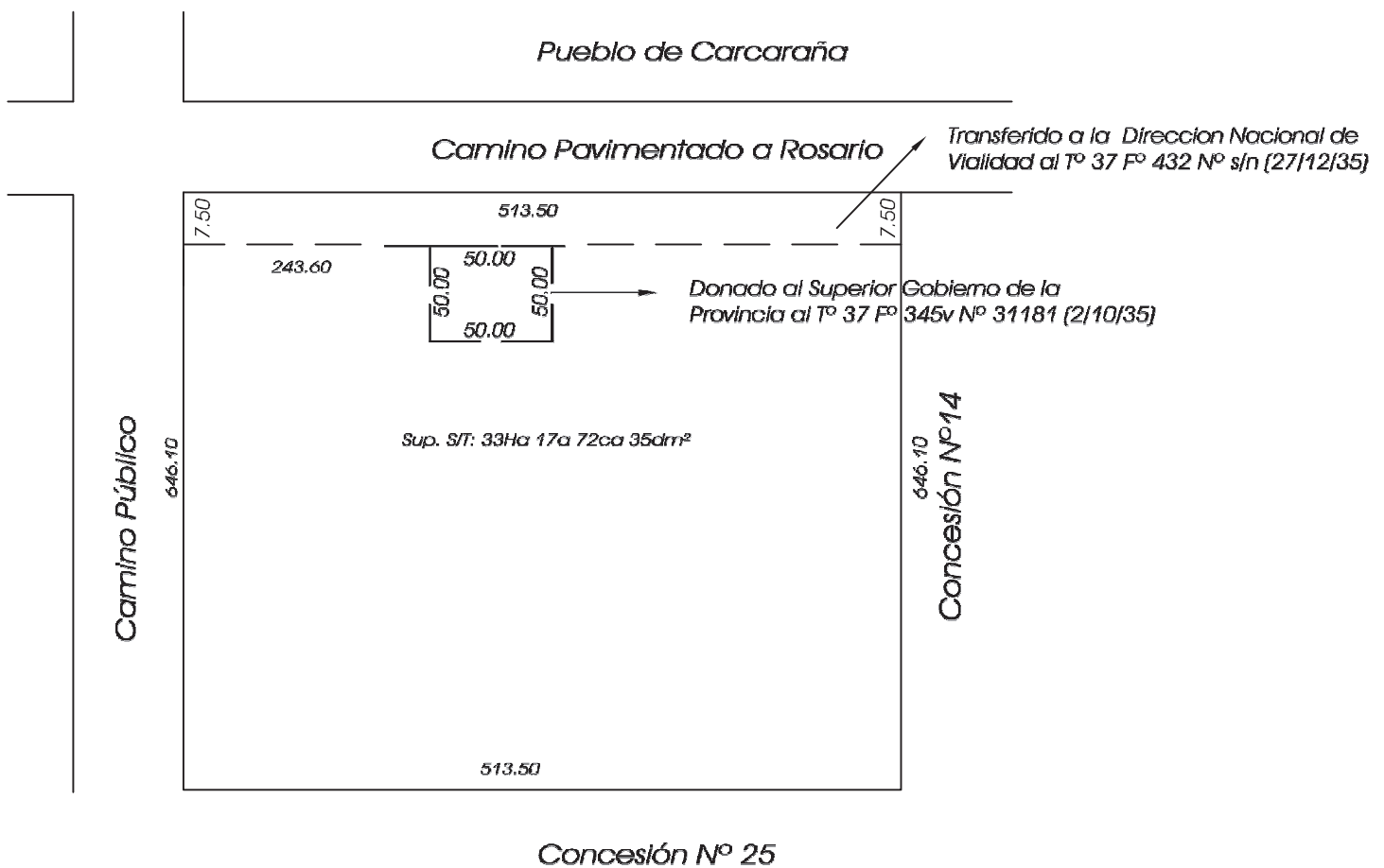
## Título I

Dominio: T° 22 F° 8v N° 452 (16/12/1919 Dpto. San Lorenzo)

Transferencia: Olive W. de Thomas **compra-venta** a Soc. Protectora de la Infancia Desvalida

Inmueble: Concesión N° 15 de la legua N° 12 del plano de la Compañía de Tierras del Ferrocarril Central Argentino

### Croquis según título



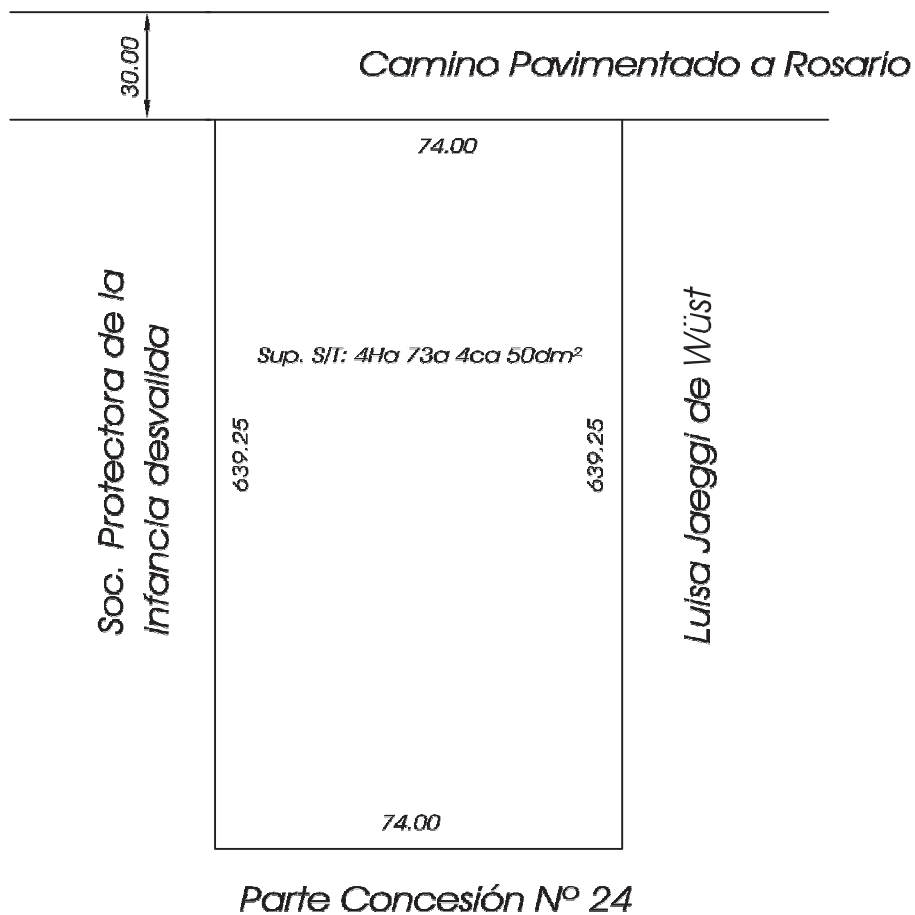
Título II

Dominio: T° 45 F° 214v N° 18172 (22/05/1940 Dpto. San Lorenzo)

Transferencia: Luisa Jaeggi de Wüst **compra-venta** a Soc. Protectora de la Infancia Desvalida

Inmueble: Parte de la concesión N° 14 del plano 49.011/28 (plano no encontrado)

Croquis según título



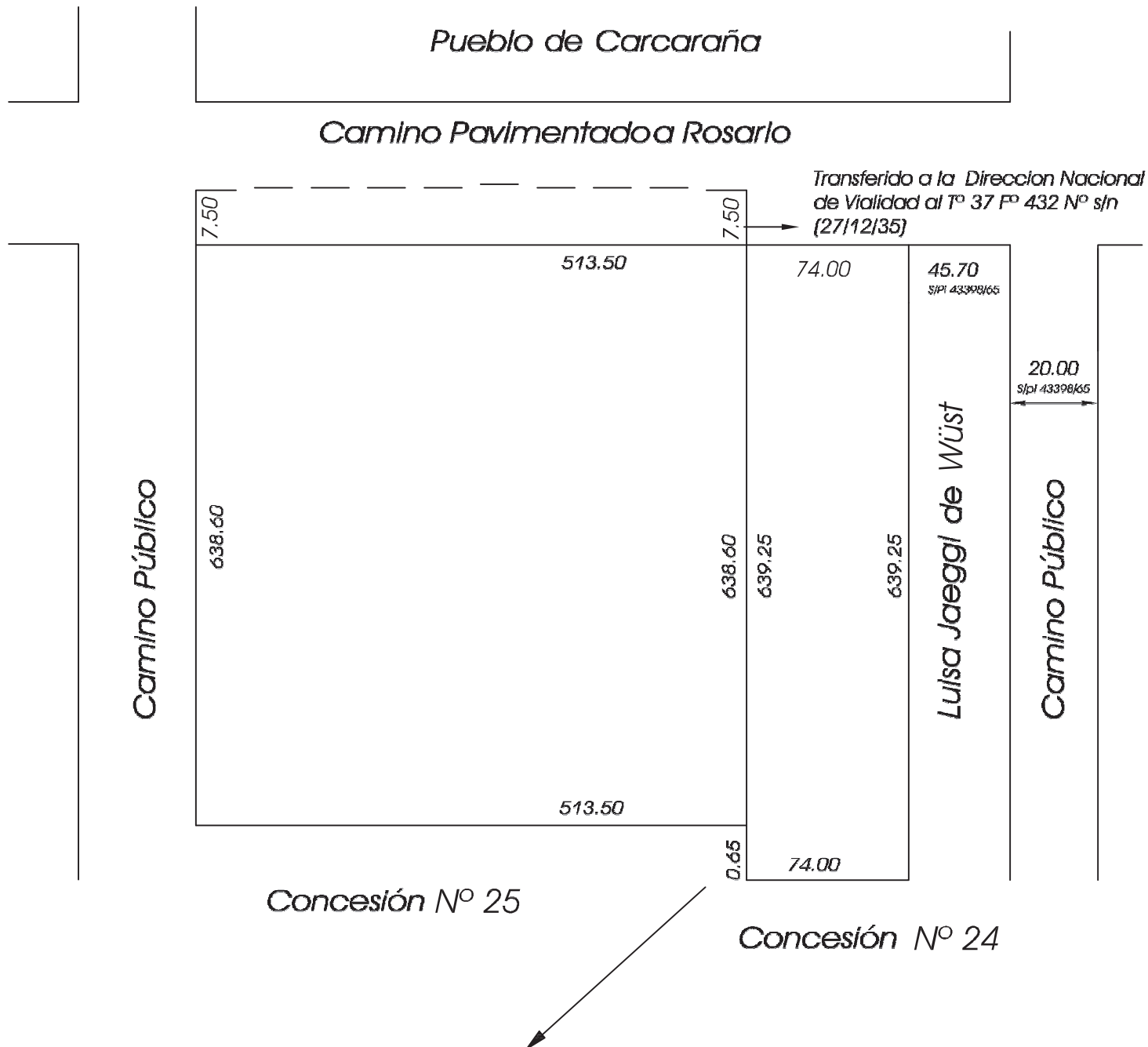
Como se puede apreciar en los croquis, las descripciones de los inmuebles carecen de arranques y además, salvo en la ruta a Rosario, no se citan anchos de caminos. Esto en particular represento un problema pues, como es sabido, los anchos de caminos de aquel entonces difieren de los actuales, que son de 20m. Se buscaron los antiguos anchos en el plano de fundación de Carcarañá y en otros planos de esa época, los cuales se encuentran en el duplicado N° 6 anexo F del SCIT, pero tampoco se los indicaba. Entonces, sin los arranques y sin el dato de los antiguos anchos de camino había un problema con la ubicación absoluta de los inmuebles.

Pero luego se encontró un plano del año 65 (el plano 43.398/65 que es el loteo lindero del barrio “El Descanso” al este de nuestros inmuebles), con el cual se logró determinar el arranque al Título II, y en definitiva resolver a priori el problema del arranque y ubicación de los inmuebles.

Ahora bien, aclarado estos aspectos, se confeccionará en la página siguiente un croquis de integración de títulos, a los fines de lograr una visión integral de la situación:



### Croquis de Integración de Títulos



Se rectifica el título I, pasando a tener 639.25 m en sus lados NE y SO, ver planos 134.525/93 y 43.398/65

Como se observa en el croquis anterior, los derechos quedan correctamente determinados y ubicados, teniendo en cuenta el arranque del plano 43398/65. Pero haciendo un análisis mas detallado, se puede ver que en la parte sur los límites de los inmuebles difieren en tan solo 0.65m; advirtiendo esta pequeña diferencia se decidió estudiar el caso detenidamente.

Así, se ubicó otro plano, el plano 134.525/93, que basado en el título correspondiente y también en un plano antecedente, establecía una línea recta sin quiebres para el límite Sur de ambos inmuebles. Basados en estos antecedentes y estudiado el caso, se resolvió rectificar el Título I, pasando a tener 639.25m en lugar de los 638.60m originales, quedando de esta manera una línea recta que homogeniza el límite jurídico sur de los dos títulos comprendidos.

Observación: Los planos antecedentes se encuentran en el ANEXO N° XIV.

#### **6.4-Tareas de reconocimiento en campo**

Una vez realizado el análisis de antecedentes, se realizó un viaje al lugar de trabajo con el propósito de hacer el reconocimiento del predio. El mismo, siempre es útil, ya que ayuda a planificar el trabajo en campo que es necesario realizar para la mensura. De esta manera el profesional obtiene, a grandes rasgos, las características del lugar y puede determinar que instrumental y metodología de trabajo se puede y/o debe utilizar.

Ya en el lugar de trabajo, se observó que éste tenía una zona con una cantidad considerable de obstáculos, tales como: edificaciones, potreros, galpones, tanques de agua, molino, el edificio de la Escuela de Educación Técnica N° 486, las construcciones destinadas a aulas complementarias de la escuela, el edificio hogar de la Sociedad Protectora de la Infancia Desvalida y una gran cantidad de árboles.

La zona de la que hace referencia el párrafo anterior, es la que se encuentra sobre el sector noreste. Continuando el recorrido, se observó que el vértice noroeste y los dos vértices restantes (sureste y suroeste) no presentaban dificultades para ser medidos, pues en esos lugares no había obstáculos cercanos que pudieran dificultar el buen funcionamiento de los equipos; y a su vez, se consideró que estos puntos serían de gran utilidad para luego realizar la georreferenciación de la mensura.

También se identificaron posibles zonas donde se podrían colocar puntos que se pudieran medir tanto con estación total, como con GPS, para luego realizar la correspondiente vinculación entre ambos sistemas de medición.

Finalizando el recorrido, se advirtió la existencia en la parte posterior del lote, de un pequeño canal de desagüe (de 40 cm. de ancho aproximadamente), y aunque ya se había detectado en el análisis de los antecedentes, de esta manera quedo confirmado.

Vale la pena mencionar, que ese mismo día se hizo uso de una cámara digital de fotografías, para tener imágenes útiles, además de recuerdos, no solo de la experiencia vivida, sino también de la suntuosidad y calidad histórica de las construcciones.

*Algunas Fotos del Lugar:*



## **CAPÍTULO N° 7: ESTUDIO PARA LA URBANIZACION**

### **7.1-Introducción**

A lo largo de este capítulo se explicará, en una primera instancia, como se fue desarrollando y evolucionando el territorio de la ciudad de Carcarañá. Simultáneamente, se hará una comparación a grandes rasgos con otras colonias del Ferrocarril Central Argentino (F.C.A) provenientes del mismo vector colonizador. El desarrollo territorial que ha ido sufriendo la ciudad desde sus comienzos se lo relacionará con factores económicos, políticos y sociales que son determinantes en el desarrollo y confección del territorio de una región y/o ciudad. De esta manera se tendrá un conocimiento, aunque sea sintético, del territorio de la localidad y su evolución a lo largo del tiempo.

Luego se realizará un análisis del decreto Provincial N° 1.717/83 sobre clubes de campo, el mismo tiene como fin conocer la definición y reglamentos que rigen en la provincia de Santa Fe para los clubes de campo, analizando también lo puntos fuertes y débiles del decreto. Conjuntamente a este análisis, se estudiará el contenido de la ordenanza N° 269 de Carcarañá, referente al uso y ocupación del suelo, la misma define variables urbanísticas dependiendo de la zona de ubicación. Dicha zonificación, también definida en la ordenanza, se la describirá a través de planos temáticos, a manera de lograr una visión integral de la situación.

Finalizando el capítulo, y estudiados los aspectos antes mencionados, se realizará un análisis preliminar del impacto urbanístico que provocaría el emplazamiento de un Club de Campo en la zona elegida, justificando, además, el porqué de su elección.

### **7.2-Desarrollo territorial de Carcarañá y de las Colonias del Ferrocarril Central Argentino.**

Las vastas llanuras colonizadas a mediados del siglo XIX son una organización territorial sobre la cual se apoya la Sociedad Argentina actual. En el caso de las colonias de la Compañía de Tierras, y lógicamente de Carcarañá, se vincula el rol de las infraestructuras territoriales (tal es el caso del ferrocarril), con el de la fundación de pueblos-ciudades y con las nuevas formas de subdivisión del suelo derivado de estas operaciones. Las colonias de la Compañía de Tierras o Lands Company, son los primeros asentamientos que surgen en la Argentina como el resultado de la unión entre una operación de tendido ferroviario y de colonización. Constituye, además, un interesante caso de reutilización de un patrón de asentamiento ya utilizado en experiencias colonizadoras en Norteamérica.

El emprendimiento de las antiguas Colonias del Ferrocarril Central Argentino puso en producción, a partir de 1866, 90.000 has. en la provincia de Santa Fe y otras tantas en la provincia de Córdoba, utilizando procedimientos similares a los ya probados en EE.UU. por los ferroviarios, mas precisamente por la Illinois Central Railroad Company, primer

ferrocarril de larga distancia, destinado a unir San Luis con Chicago. Las formas de subdivisión del suelo y los pueblos que derivan de esta inmensa operación comercial e inmobiliaria, permanecen hoy en Santa Fe con pocas alteraciones y caracterizan el territorio de una manera peculiar.

Durante la ocupación del territorio argentino, en el período colonial, no hubo una relación geométrica lógica entre la forma de la ciudad y el territorio circundante, entendiéndose, en aquel entonces, como ciudad no solo el espacio destinado a la población urbana. Mientras que por un lado las ciudades recurrían al conocido trazado en cuadrículas, por el otro, las grandes estancias obtenidas a través de mercedes o suertes reales, se otorgaban en lonjas profundas y estrechas, perpendiculares a los cursos de agua, esenciales para la actividad ganadera que se desarrollaba en la época (Ver ANEXO N° XV). Sin embargo, y a mediados del siglo XIX, con el pasaje de una economía ganadera a una agrícola, y con las relaciones de producción que esto conlleva, se generalizó el uso de la cuadrícula en gran parte del territorio argentino.

Simultáneamente, en la década de 1850-60, se empieza a organizar el Estado Nacional, se consolidan ciertos factores jurídicos-institucionales y políticos que preparan un campo propicio para el proceso de colonización del territorio, aún escasamente poblado. La Constitución Nacional de 1853, las constituciones provinciales y el Código Civil de 1869, orientan la supremacía definitiva de la propiedad privada, conduciendo de esta manera el acelerado traspaso de tierras del Estado a manos privadas. Entre 1855 y 1863 se inicia la regulación de los Catastros y Registros de propiedad de la provincia, y en 1869 se realiza el primer censo nacional.

En el mismo período, y como fenómenos paralelos, en la provincia de Santa Fe se produce la reactivación comercial del puerto de Rosario; la expansión de las fronteras de la provincia con el apoyo militar, y la construcción de Infraestructura ferroviaria y portuaria con capitales extranjeros. También comienza el estudio y puesta a punto de un gran programa de colonización de tierras mediante cesiones de tierra pública, expropiaciones y estímulo a la formación de compañías ferroviarias; el fomento a la inmigración mediante la Constitución y una serie de leyes de inmigración.

El avance en la línea de frontera en la provincia, permitió formar un gran patrimonio de tierra fiscal, lo cual posibilitó llevar a cabo una política de ordenamiento y consolidación del régimen agrario, sobre la base del ofrecimiento gratuito del suelo.

En 1863, la Constitución provincial establece que sea la legislatura la que disponga del “uso y de la enajenación de la tierras de propiedad provincial”; ya en 1867 se sanciona la ley de expropiación. Es así como se inicia el proceso de subdivisión y poblamiento de las tierras, a cargo, en casi todos los casos, de las empresas colonizadoras, mientras que el estado se ocupa de favorecer la inmigración y el traslado; regularizar los Catastros y los Registros de la Propiedad; extender las fronteras y reforzar las defensas; facilitar la construcción de ferrocarriles, caminos y navegación de

los ríos. La tierra pública (único capital con que contaba el Estado) era donada bajo la condición de poblarla y ponerla en producción. Santa Fe inicia así su proceso colonizador, teniendo ya para 1869, dieciocho colonias.

Las primeras colonias instaladas en el país para promover la explotación agrícola fueron (sin tener en cuenta intentos fallidos anteriores): Colonia Esperanza y Colonia San Carlos en la provincia de Santa Fe. Esperanza se fundó en 1856 a partir de un contrato firmado entre el gobierno provincial y Aarón Castellanos como avanzada contra los indios. San Carlos nace en 1858 mediante un contrato similar.

A partir de estos primeros contratos de colonización se fue definiendo un patrón para los asentamientos de las futuras colonias, sin embargo no hubo ninguna legislación orientadora. En estos contratos, el gobierno daba una concesión de tierras al empresario encargado de la colonización y chacras de 33Ha. a los colonos, los cuales se convertían en propietarios al cabo de 5 años, mediante el pago de una cuota preestablecida. El empresario, a cambio, se comprometía a traer colonos extranjeros, y adelantarles dinero para el viaje. Como compensación, además de la tierra cedida, retenían un porcentaje de lo producido por los colonos al cabo de algunos años.

De allí en más todos los contratos, y tal es el caso de Carcarañá, harán referencia a la Colonia como una unidad territorial compuesta por parcelas cuadradas o rectangulares, cuyas dimensiones oscilan entre las 33Ha. Y 42Ha (en ese entonces eran cuadradas), con caminos entre ellas y con la previsión en el centro de un área destinada al ejido del pueblo.

Estos contratos, fijan definitivamente ciertos rasgos de la nueva forma en que se presenta el territorio con la superposición de una matriz cuadrangular de dimensiones que oscilan entre las 33Ha. (20 cuadradas) a las 42Ha. (25 cuadradas) sobre la subdivisión territorial proveniente de la época colonial. Hay que destacar, además, la frecuente relación de dependencia del conjunto de propiedades agrícolas con una administración centralizada en un núcleo urbano que luego dará lugar al nacimiento del pueblo.

De esta manera es que inician y toman forma las colonias de la Compañía de Tierras del Central Argentino, las cuales serán las primeras vinculadas al tendido de una línea ferroviaria. Es así que surge Carcarañá, como uno de los 30 pueblos que se establecen a lo largo de la traza del ferrocarril Central Argentino, que vincula las ciudades de Rosario y Córdoba, separadas por 400Km. de tierra.

El proyecto inicial fue realizado por el Ing. Allan Campbell, el mismo detalla minuciosamente cuestiones vinculadas con la calidad de tierras que deberá atravesar el ferrocarril, y las posibilidades de explotación mediante la colonización que influirán sin duda en el posterior proceso de poblamiento afrontado por el Ferrocarril Central Argentino. El presidente Urquiza aceptó la propuesta de Campbell por decreto en

Septiembre de 1854, haciendo énfasis en el valor político y estratégico de las vías de comunicación. Los trabajos se iniciaron, pero por falta de presupuesto e inversionistas fueron suspendidos.

Los trabajos recién fueron inaugurados por Mitre en 1863; en 1865 se encontraban en construcción la estación de tren y el puente en Carcarañá. El 1º de Octubre de 1866, con el paso de la primera locomotora que se dirige a Tortugas se considera inaugurada la estación en Carcarañá; recién en 1870 el ferrocarril llegará a Córdoba. Sería la primera locomotora de larga distancia, y la traza proyectada se introduciría en zonas aún despobladas, a excepción de algunos escasos asentamientos preexistentes.

En virtud del contrato establecido por el Gobierno Nacional, se fijaba como concesión de tierras a favor de la empresa una legua de ancho a cada lado de la vía y mas de 300Km. de longitud, formando una superficie de alrededor de 347.000Ha., sobre la cual se realizó la vasta empresa de colonización de la Compañía de Tierras. Pese a ello, su expropiación, llevada a cabo entre 1867 (año de sanción de la ley de expropiación) y 1881, no concluyó hasta algunos años después, debido a que las tierras adjudicadas pertenecían en su mayoría a particulares, que oponían resistencia a la expropiación de sus tierras; a su vez las mas próximas a Rosario se hallaban considerablemente fraccionadas según un informe del Agrimensor Bustinza del año 1866.

Podemos citar algunas palabras relacionadas al tema: “La extirpación de los propietarios argentinos fue una operación dolorosa. Uno a uno se los extrajo de sus tierras como quien limpia de parásitos una superficie”<sup>1</sup>

Posteriormente y adelantándonos en el tiempo, ésta situación llevó a que la relación entre los antiguos propietarios y los recién llegados, los colonos, estuviera cargada de tensiones, llegando incluso a haber linchamientos. En Carcarañá, el barrio Norte y el Barrio Sur y Argentino por el otro, divididos por las vías del ferrocarril, estigmatizaban aún más las diferencias entre sus habitantes, inmigrantes por un lado y criollos por el otro.

El plan de colonización fue programado con cuidado, la compañía dispuso que las tierras que se le otorgaban debían estar mensuradas cuidadosamente, y los bordes determinados y marcados. Asimismo, y antes de recibir la tierra en forma efectiva, se inician los estudios necesarios para afrontar la colonización. De esta manera el ferrocarril inició la instalación de colonos, a través de su departamento de tierras a cargo del superintendente Guillermo Perkins. Así en 1870, la colonia Carcarañá comenzó a recibir los primeros inmigrantes que el agente de contratación envía. Ya en 1872, la colonia contaba con 89 familias y la población urbana con 13 familias, haciendo un total de 510 habitantes.

<sup>1</sup> Scalabrini Ortiz, Raúl, “Historia de los ferrocarriles argentinos”

En todas las colonias del Ferrocarril Central, aún cuando la parcela agrícola era ofrecida en venta, el colono quedaba comprometido por el contrato, a realizar en ellas mejoras por un valor mínimo y dentro de un cierto plazo. La empresa les otorgaba a los colonos a su llegada, una casa de madera precaria, instalada en la parcela adjudicada. Las obligaciones de poblar y hacer mejoras estaban referidas a la parcela rural. Por otro lado, la parcela urbana era ofrecida en venta separada, con lo cual y dada las distancias, la convertía, para los agricultores, en el mejor de los casos en una inversión para el futuro.

A raíz de esta modalidad de colonización, mientras que en el resto del país se dio un crecimiento de los centros urbanos y la correlativa declinación de la población rural, en la provincia de Santa Fe la población rural crece ligeramente con relación a la urbana. Sin embargo, y ante la valorización de las áreas reservadas a las colonias para la formación de núcleos urbanos, parte de este crecimiento se concentraba en las llamadas “villas rurales”, tal es el caso de la Granja Grande en Carcarañá.

Hacia 1872, las cuatro primeras colonias se encontraban ya en funcionamiento. La colonización en Santa Fe concluye con la creación de pueblos y estaciones intermedias a lo largo de la línea, tales como San Jerónimo Sud en Colonia Bernstandt, y Correa entre Carcarañá y Cañada de Gómez. El proceso de colonización en el territorio cordobés fue más lento y se produjo como la extensión lógica del de Santa Fe.

Ahora bien, explicados estos procesos económicos-sociales-políticos y la forma de ocupación de la tierra, se puede afirmar que éstos ejercieron una marcada influencia sobre la evolución del territorio y de los asentamientos urbanos. En este caso, el territorio rural se combina y vincula con la zona urbana, atraído por las estaciones de ferrocarril, cuya organización no depende solo del elemento agrícola y/o rural, sino también de la agricultura de mercado de la época, basada en la exportación a granel de pocos productos, por el puerto de Rosario.

Cada colonia era una unidad territorial (como si fuera una especie de distrito hoy en día) conformada por una determinada cantidad de leguas, y organizadas siempre en relación a una estación de ferrocarril, donde se ubicaba la administración. Tanto Bernstandt o Roldán, Tortugas, Cañada de Gómez y Carcarañá se componían de ocho leguas cuadradas cada una. El pueblo urgía sobre cuatro o más parcelas agrícolas reservadas por la empresa a tal efecto. En la llamada Colonia Bernstandt surgen dos pueblos, Roldán y San Jerónimo Sud, y en Carcarañá surge Carcarañá. Los pueblos a su vez alojaban los productos agrícolas para su comercialización, centros de distribución de medios para la producción y los combustibles, mercancías, alimentos y artículos de consumo provenientes, en su mayoría, del exterior.

Desde su origen, los pueblos del Ferrocarril Central Argentino, ideados para desempeñar estas funciones, fueron delineados a partir de una planta tipo pero con diferencias dimensionales; por ejemplo. Carcarañá y Cañada de Gómez poseían ocho



concesiones, mientras que a San Jerónimo y Tortugas se les asignaron cuatro concesiones. Sin embargo en todos ellos, sin importar el tamaño, el fraccionamiento inicial de la tierra, delineada en manzanas, guardaba poca relación con la demanda de la tierra urbana al momento de su delineación. Parece ser que la disponibilidad de tierra urbana en exceso es el rasgo predominante en todas las colonias del Ferrocarril Central Argentino, pensadas, además, como una gran operación especulativa complementaria de la colonización agrícola.

El parcelamiento, en Carcarañá y de estas colonias era diferente al de otras ciudades contemporáneas que continuaban usando los criterios de división provenientes del período hispánico. Adoptaban una forma de subdivisión que permitía obtener una mayor rentabilidad de las ventas: de manzanas cuadradas divididas en cuatro solares, se pasa a manzanas rectangulares divididas en dos por un pasaje de ancho reducido, de las que se obtienen doce solares con frente doble, seis por cada mitad (Ver ANEXO N° III). Esta forma de subdivisión coincide de manera sorprendente con la planta tipo de los centros urbanos de la Illinois Central, y no registraba antecedentes en la región.

En este primer período, entre 1870 y 1876, aunque las colonias crecían rápidamente en población y en superficie bajo cultivo, los resultados financieros de la compañía fueron desfavorables, ya que hasta mediados de 1870 los colonos dependían de los adelantos de la empresa, y se hallaban atrasados en el pago de sus deudas. En este mismo lapso de tiempo, y en Carcarañá, el núcleo urbano se desarrolló más rápidamente que en otras colonias del ferrocarril. Esto se debió, en gran medida, a la construcción de un molino hidráulico, una cremería, otro molino de vapor, una fábrica de aceite y una jabonería que complementaban las actividades agrícola-ganaderas a las que se dedicaba gran parte de la población de aquella época.

Aparece, sin embargo, como factor determinante de las características que irán adquiriendo los pueblos del Central Argentina, la distancia a que se encuentran del puerto de Rosario, juntos con los diferentes atractivos y valores que propone el mercado. Por ejemplo podemos rescatar las palabras de E. Zeballos en las que expresa que Carcarañá cuenta hoteles, baños y quintas de recreo en las cuales se acumulaban los veraneantes junto al río Carcarañá.

Así, mientras que en las primeras décadas de vida de las colonias, las diferencias relativas entre los pueblos parece estar vinculadas a los distintos roles que poseen como centros de servicios agrícolas, es alrededor de 1890-1895, cuando cada centro va tomando un matiz diferente, vinculado cada vez mas a la precisa colocación dentro del territorio de la región, y por lo tanto a la mayor o menor posibilidad de localización de actividades. En efecto, si en 1872 se registra un cierto grado de similitud entre los distintos pueblos del Central Argentino en las actividades urbanas, ya en 1882 Carcarañá y Cañada de Gómez comienzan a distanciarse del resto.

Es decir que el crecimiento de algunos de estos centros parece estar vinculado a la posición estratégica dentro de la red territorial, como el desarrollo de ciertas actividades industriales vinculadas estrechamente al campo. En particular, la industria harinera, en la que Santa Fe ocupa el primer lugar del país hacia 1895. Los molinos se instalan en Roldán, Cañada de Gómez y 2 molinos en Carcarañá, uno a vapor y otro hidráulico. Es así que la población de Carcarañá ascendió a 1649 habitantes en el año 1887.

En este lapso de tiempo estudiado, es posible observar dos procesos complementarios que contribuyen al crecimiento y caracterización de los núcleos urbanos. Por un lado tenemos el desarrollo de una economía mercantil, la cual impone a los centros urbanos el rol pensado y obligado, de concentración de productos destinados a la venta y exportación; desde su creación las colonias confluyen a las estaciones de ferrocarril; más tarde lo harán a las carreteras. Por el otro lado tenemos las actividades comerciales, y ciertas actividades profesionales, que se instalaban en los pueblos. En ellos es donde se localizan las actividades de compra de semillas, combustibles, maquinas, herramientas, reparaciones, generalmente vinculadas a las áreas de producción agrícola.

A lo largo de los últimos 130 años se superponen tres formas de usos de los recursos naturales: la primera, hasta 1870, fue de libre pastoreo de ganado sobre grandes porciones de tierra con límites físicos indefinidos, los llamados “campos abiertos” (Ver ANEXO N° XV); la segunda desde 1870, de colonización para la agricultura extensiva, que fijó la forma actual del territorio debido al tipo subdivisión utilizada para la exportación; la tercera y actual, en la que el uso de los recursos naturales se realiza de una manera heterogénea, en un primer tramo de dependencia metropolitana con Rosario, y el resto, con una relación entre uso agrícola, centros urbanos y localizaciones industriales y de servicios, aunque también existe una vinculación, si bien es menor, con Rosario y su metrópolis, en este último caso caería la actual ciudad de Carcarañá.

Con estos procesos puestos en marcha, hacia 1930 Carcarañá dejó de ser una colonia para convertirse en un verdadero centro urbano, contando con una población de 6000 habitantes y varias dependencias públicas: Telégrafo, Comisaría, Registro Civil, Juzgado de paz, Correo, etc.

Ya en la segunda posguerra, e iniciado el proceso de industrialización nacional acompañado de la sustitución de importaciones, se generaliza el uso de la tecnología agrícola: las tareas de segado, transporte, emparvado y trilla, son reemplazados por la cosechadora automotriz; la tracción a sangre por el tractor; la recolección de maíz por la cosechadora; la estiba en galpones por el acopio en silos.

En la década de los sesenta, el transporte automotor reemplazó definitivamente al ferrocarril, sobre todo en el sistema de cargas, produciendo un importante cambio en la estructura de estos asentamientos urbanos, que repercutió en los procesos de crecimiento de los mismos. De esta manera, Carcarañá y otros centros urbanos dejaron de cumplir solo funciones de servicio al área rural, y se transformaron en productores de

bienes industriales. Las áreas sembradas aumentaron su producción, y las incorporaciones tecnológicas hicieron desaparecer la afluencia de trabajadores golondrinas provenientes del norte, dedicados a la cosecha manual del maíz. Se incrementó notablemente el cultivo de la soja que pasó a ocupar un lugar destacado en la agricultura, y que años más tarde será el principal cultivo del área y del país.

El proceso de industrialización se vio reflejado en Carcarañá con la implantación de frigoríficos a finales de la década del sesenta, lo que generó oleadas migratorias, dando así un salto el crecimiento demográfico. En 1970, el número de habitantes ascendió a 8788, generando un importante proceso de urbanización en Carcarañá.

Sin embargo, la agricultura extensiva es, aún hoy, la base de todos los desarrollos del área; es decir que la forma del territorio, su destino y sus usos quedaron sellados con la operación de Colonización.

Las modificaciones en los mercados en la segunda posguerra, influyó seriamente sobre el volumen de la población. El proceso de urbanización adquirió un ritmo acelerado, en lo que se refiere al desplazamiento hacia los núcleos urbanos. Hacia 1960 la población rural se redujo a menos de la mitad con respecto a la del año 1947, mientras que las de los centros urbanos creció notablemente, aunque en general los centros más importantes crecieron proporcionalmente más que los pequeños. En 1970, se inició un proceso de disminución de los ritmos de crecimiento de la población que continúa hasta la actualidad, y que en algunos pueblos es de franca disminución de la población.

De esta manera, se ha recorrido y estudiado, desde sus inicios en la colonización hasta la actualidad, los múltiples factores y procesos que influyeron y forjaron el territorio, tanto en su morfología, estructuras y usos. Sin embargo ha quedado pendiente realizar una caracterización más detallada de la zona urbana de la colonia; la cual se expondrá en los siguientes párrafos.

Los pueblos de la colonia del Central Argentino mantienen así, la forma de la planta tipo, conformada por un número determinado de concesiones agrícolas, divididas según una matriz regular de manzanas rectangulares, divididas en dos por una calle o pasaje de ancho reducido. Las manzanas de los bordes, que se encuentran sobre caminos rurales, son cuadradas y sin pasaje divisorio. El núcleo central lo constituye el conjunto plaza-estación. Las plazas son dos, una al norte y la otra al sur de la estación y localizadas al oeste de la misma. Se puede observar, además, que se forman a partir de dos manzanas ubicadas perpendicularmente a las demás, a modo de obtener una plaza centrada en el cruce de la calle de media manzana de tamaño, la otra media manzana para la construcción de edificios públicos, los cuales se hallan enfrentados a las plazas. (Ver ANEXO N° III).

Como se puede apreciar en el plano fundacional, las vías férreas son un componente inseparable del asentamiento, son determinante en cuanto a la composición de la planta urbana, y en su organización morfológica y funcional. Muy diferente son los casos de ciudades cuya matriz fundacional es anterior a la llegada del ferrocarril.

En efecto, con la pavimentación de la Ruta Nacional N° 9 que une Rosario con Córdoba, en la década de 1930, que además une a los centros urbanos del viejo Central Argentino, tocándolos tangencialmente, a 650 metros aproximadamente de la vía ferroviaria y hacia el sur en el caso de Carcarañá, el rol del ferrocarril se invirtió. Así, de su papel estructurador pasó a convertirse en una barrera, un escollo para el desarrollo urbano. El estímulo al transporte automotor que se inició a partir de esa década, junto con la desaparición del transporte ferroviario de pasajeros para distancias cortas, transformó al ferrocarril en una interrupción urbana, condenando a la parte de la ciudad separada por el de la carretera, a una condición de marginalidad y estancamiento. Este fenómeno se presenta, aún hoy, en Carcarañá, y nos permite explicar los notables contrastes entre la pobreza y el deterioro de las áreas ubicadas al norte de las vías férreas con respecto a las que se encuentran al sur y en comunicación directa con la carretera.

Es muy fácil reconocer en la planta actual de la ciudad el núcleo fundacional del resto de los crecimientos (Ver ANEXO N° XVI). La ciudad se ha expandido siempre por adición de polígonos, cuyas dimensiones y formas están condicionadas por la división agrícola, y relacionadas en forma clara con la red vial primaria, y siempre con la Ruta Nacional N° 9 como límite sur. Por ejemplo, podemos observar, el bloque de manzanas ubicado al S-E de la planta urbana, entre la Av. Belgrano, Ruta N° 9, Av. Antártica Argentina y calle 25 de Mayo, el cual fue adicionado al trazado original en la década del '60 con el auge de la actividad industrial, sobre todo de los frigoríficos, lo que provocó oleadas migratorias e hizo necesario la ampliación de la ciudad. También se puede observar el barrio "La Cabaña" que sería la continuación, hacia el este y sobre la Ruta N° 9, del polígono antes descrito. Es decir que la ampliación de la planta urbana se ha ido dando por la anexión de polígonos, siempre condicionados a la red vial primaria y a la división agrícola. (Ver ANEXO N° XVII)

También hay que destacar la franja ubicada entre el río y la Av. Argentina, la cual fue reservada en un momento por los ingleses por las ricas posibilidades de instalación industrial que posee. Hoy en día, esta zona representa un gran recurso para la ciudad y sociedad de Carcarañá, ya que no solo se desarrollan actividades industriales (molinos, frigoríficos), sino que se halla el conocido "Parque Sarmiento" y otros espacios verdes de gran valor ambiental y turístico para la ciudad. En la misma franja, se encuentra radicado el Barrio Argentino, ubicado al norte de las vías férreas y con calles de trazado irregular; este barrio fue elegido por los criollos, algunos de los cuales fueron expropiados con la llegada del ferrocarril, cuando se produjo el proceso de colonización. No obstante, hay que tener en cuenta que esta zona es peligrosa para el emplazamiento de urbanizaciones debido a las crecientes del río Carcarañá.

Por otro lado, la ocupación del trazado urbano, y su paulatina construcción en el tiempo, no se realizó de acuerdo a estándares actuales, sino que coexisten en el uso del suelo urbano pautas de ocupación y usos semirurales, mezclados con usos urbanos, durante un prolongado lapso de tiempo. A su vez, las áreas vacantes en el interior del trazado, se hace mas y más dominante hacia los bordes, hasta provocar la fusión entre la tierra urbana y rural por la desaparición paulatina de edificaciones. Los trazados urbanos se van diluyendo en los rurales, y la permisividad y la ausencia que hubo en la aprobación de las urbanizaciones, hace que los confines se vuelvan aún más imprecisos, puesto que algunas áreas con urbanizaciones aprobadas cuentan, aún hoy, con calles no libradas al uso público, e inclusive algunas permanecen bajo cultivo. En Carcarañá tenemos un caso como éste, en la zona que se encuentra delimitada por las siguientes calles: Ruta Nacional N° 9, Bv. Argentino, Calle Laurel (hoy Thomas Tomas) y Av. Belgrano en la cual hay aún zonas cultivadas y calles sin abrir.

Es posible observar a simple vista, que el núcleo central de Carcarañá ha ido completándose paulatinamente con cierta variedad de actividades comerciales y de servicios, una mayor calidad en las edificaciones y una franca disminución de parcelas vacías<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> hoy en día el municipio está realizando un censo para determinar la cantidad de parcelas vacías que posee la zona.

### **7.3-Legislaciones sobre clubes de campo en la Provincia de Santa Fe. Análisis**

En 1983 el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, a través de su poder ejecutivo, sanciona el decreto N° 1.717 (Ver ANEXO N° VI); esta norma establece reglamentaciones para los clubes de campo que se vayan a emplazar en dicha provincia. Este decreto contiene los requisitos que deben cumplir los clubes de campo, trámites a realizar y la documentación a presentar en las distintas etapas del proyecto, que son: el anteproyecto, la ejecución propiamente dicha de las obras y luego de finalizadas las mismas. A continuación se realizará un análisis general de la legislación pertinente de la provincia.

En primer lugar, hay que tener en cuenta, que la Ley Orgánica de Municipios de la Provincia de Santa Fe delega a éstos el poder de policía urbanístico, por lo que no existen normas de aplicación general a todo el territorio. Por lo tanto, decretos como el antes citado, solo son aplicables si el consejo de cada municipalidad sanciona una ordenanza de adhesión al mismo.

Algunas municipalidades, tales como Rosario, Funes, Roldán y Granadero Baigorria han sancionado ordenanzas respecto a estas urbanizaciones especiales (Ver ANEXO N° VI). Estas regulaciones locales han tomado, en general, como base la legislación de la provincia de Buenos Aires. Sin embargo, en lugar de ocuparse de aspectos que corresponden a su incumbencia, como lo son los urbanísticos, han avanzado en aspectos

registrales y la forma de dominio a aplicar, cuestiones éstas, que pertenecen al Poder de Policía Provincial y al Congreso de la Nación respectivamente.

Ahora, y aclaradas estas cuestiones, es posible iniciar el análisis del decreto N° 1.717 sobre Clubes de Campo. Si bien esta norma avanza en cuestiones de reglamentación urbanística, no hace referencia a aspectos organizativos de los Clubes de Campo. Esta situación, sumada a la inexistencia de una ley nacional referida a la forma de dominio a adoptar en este tipo de urbanizaciones y la consecuente falta de un derecho real específico en el tema, genera una incertidumbre, llevando a que ciertos municipios incorporen erróneamente algunos de estos aspectos en sus ordenanzas, y como aclaramos anteriormente, no pertenecen a su poder de policía.

El decreto 1.717/83, en su primer párrafo, define al Club de Campo (o Country Club) como: *“un tipo de fraccionamiento de la tierra con características especiales en cuanto a la localización, uso y condiciones de tenencia que se detallan en los puntos siguientes. Está destinado principalmente a brindar servicios recreativos, sociales, culturales, en pleno contacto con la naturaleza a un grupo de residentes que deseen construir sus viviendas dedicadas principalmente a uso temporario”*

A continuación el decreto establece los requisitos que deben cumplir este tipo de urbanizaciones (“requisitos generales”), tales como: localización, uso de la tierra, condiciones de tenencia, obligaciones del patrocinador y servicios con los que deberá contar.

Es conveniente aclarar que, en cuanto a la “Localización”, este decreto se basa en la legislatura de la Provincia de Buenos Aires, estableciendo que deberán estar ubicados en zonas no urbanas de interés turístico y en sectores destinados a este uso por el plan regulador municipal. También deberán respetar hechos naturales y paisajísticos, así como asegurar los accesos al complejo. Además no podrán erigirse nuevos Clubes de Campo dentro de un radio inferior a 7 Km. de los existentes, salvo que el plan regulador municipal destine zonas para tal finalidad. Con respecto a este último ítem, y si bien es lógico, en la provincia de Santa Fe, muchos municipios no cuentan con un plan regulador. Por lo tanto es conveniente señalar que el decreto debería ser más explícito en cuanto a zonas de excepción, es decir, de menor distancia que la establecida; por ejemplo cuando se trate de predios no aptos para la explotación agropecuaria intensiva o extensiva y se efectuó un estudio, particularizado, que demuestre la real existencia de hechos paisajísticos, particularidades topográficas, como así también otros elementos de significación, que justifiquen la localización de la propuesta.

Como se aclaró anteriormente, respecto a las condiciones de tenencia de la tierra, el decreto no hace referencia a aspectos organizativos de los Clubes de Campo; lo único que establece, y sin especificar como hacerlo, es que las áreas de esparcimiento y de viviendas deberán guardar una mutua e indisoluble relación funcional y/o dominial, que las convierta en un todo inescindible. Además, las áreas de esparcimiento, no podrán ser

subdivididas bajo ningún concepto, ni enajenada en forma independiente, quedando estrictamente prohibido el cambio de uso que se establezca es su reglamento. Como se detalló en la unidad anterior, es difícil lograr esta estructura jurídica ya que hasta el momento no existe un Derecho Real específico en la materia que garantice tal situación.

Otro tipo de requisitos que exige el decreto y que se deben cumplir (“requisitos especiales”) son los siguientes: superficie total del predio, superficie de la parcela destinada a vivienda, porcentajes de uso de la tierra, red de circulación interna, esparcimiento del área común, índices de ocupación del suelo, etc. Si bien algunos puntos mencionados son correctos, hay variables que merecen ser analizadas al detalle, tales como: superficie mínima total del predio y porcentajes de uso de la tierra.

La superficie mínima que establece el decreto es de 5 hectáreas. De esta manera, si se destina el 50 % de la misma para usos de esparcimiento y áreas verdes, y el 10 % para circulación, según disposición del decreto; del restante 40 %, o sea 2 hectáreas, y teniendo en cuenta que la superficie mínima de parcela destinada a vivienda es de 600 m<sup>2</sup>, se obtendrían 33 lotes.

Para visualizar mejor estos porcentajes, a continuación, se expone la siguiente tabla a la que hace referencia el decreto, la cual incluye también la población tope y densidad poblacional media por hectárea que deberán respetarse.

Área Total	Área de esparcimiento Común y áreas verdes	Área dedicada a viviendas	circulaciones	Población tope	Densidad media poblacional
5 has.	50% = 2.5 has.	40% = 2 has.	10% = 0.5has	32 familias o 132 hab.	132 hab/ 5has. = 26 hab/has.
10 has.	55 % = 5.5 has.	35 % = 3.5 has.	10 % = 1 has	58 familias o 232 hab.	232 hab/ 10 has. = 23 hab/has.
30 has.	55 % = 16.5 has.	35 % = 10.5 has.	10 % = 3 has	175 familias o 700 hab.	700 hab/ 30 has. = 23 hab/has.
50 has.	60 % = 30 has.	35 % = 17.5 has.	5 % = 2.5has	290 familias o 1160 hab.	1160 hab/ 50 has. = 23 hab/has.

Obs.: a la tabla anterior se le anexo la primera columna para un mejor entendimiento.

Con lo cual, para el caso de las 5 has, parecería a simple vista que un emprendimiento de estas características, con una alta inversión en infraestructura común para esparcimiento y deportes, sería antieconómica para los emprendedores del complejo. Por lo tanto cabe señalar que esta superficie mínima (teniendo presente siempre el destino de estos complejos) es un tanto reducida, sobre todo si se tienen en cuenta los porcentajes a lo que hace referencia el mencionado decreto. De esta manera, es aconsejable para un emprendimiento de Club de Campo que la superficie mínima total del predio no sea inferior a las 10 has.

Por otro lado, en el caso de 50 has. parece un tanto exagerado un porcentaje mínimo del 60% destinado a espacios comunes y áreas verdes, salvo que el Club de Campo vaya a incorporar una cancha de Golf o unidad deportiva única.

La población tope y la densidad media poblacional, son variables implícitas que dependen del área total, área destinada a viviendas y de la superficie mínima de las parcelas destinadas a viviendas, así por ejemplo para calcular un valor de referencia para la población tope se divide el área destinada a viviendas por la superficie mínima de las parcelas residenciales. Por lo cual una variación de las primeras variables mencionadas, cambia indefectiblemente el valor de la población tope y densidad media poblacional.

Mas adelante, establece que deberá dejarse libre de edificación una parte del terreno equivalente a 0.8 de la superficie del mismo, el decreto está exigiendo que el índice o factor de ocupación del suelo (FOS) sea igual a 0.2. Esto significa que para un lote de 600 m<sup>2</sup>, el propietario puede construir una superficie de 120 m<sup>2</sup>, pudiendo extenderla a una superficie máxima edificada de 240 m<sup>2</sup>, debido a que el decreto permite realizar viviendas en planta baja y primer piso; lo cual parece correcto, porque en un club de campo siempre se deben valorizar los espacios verdes.

En cuanto a los trámites de aprobación y documentación a presentar en las diferentes etapas del proyecto, el decreto se basa primordialmente en la legislación de la provincia de Buenos Aires, y es en líneas generales es bastante claro y específico. Sin embargo sería conveniente que algunos de estos aspectos fueran profundizados por los municipios.

De esta manera finaliza el análisis del decreto 1.717/83, en sus aspectos generales y profundizando aquellas cuestiones que son de particular interés.

#### **7.4- Comentarios y análisis específico sobre la Ordenanza N° 269 de Carcarañá.**

El Consejo Municipal de la ciudad de Carcarañá sancionó en 1986 la Ordenanza Municipal N° 269, destinada a la regulación y división del suelo de la planta urbana. (Ver ANEXO N° XVIII)

El objetivo de esta norma, y como se expresa en su introducción, es regular la aprobación de loteos, divisiones y urbanizaciones con el fin de lograr un crecimiento sostenido y equilibrado de la ciudad. La principal restricción que impone esta ordenanza, a través de su artículo 1°, es la imposibilidad de ejecutar todo loteo que puedan llegar a constituir nuevos núcleos urbanos, esto se debe a que su ejido urbano presenta un elevado número de terrenos sin edificaciones, lo que genera una situación edilicia discontinua y un ficticio crecimiento de ciudad. También prohíbe la división de



terrenos urbanos y suburbanos por debajo de las dimensiones dadas en sus artículos, con el fin de evitar la división indiscriminada de sus tierras.

En sus artículos 3° y 4° realiza una clasificación de los loteos y/o lotes de acuerdo a su tamaño, destino y ubicación. Luego en los artículos 5° y 6° expresa cuales son las dimensiones mínimas que deben tener los lotes residenciales urbanos y cuales son los requerimientos que deben cumplir con respecto a las condiciones de anegamiento y servicios municipales.

En los restantes artículos explica, entre otras cosas, cuales son las exigencias que deben cumplir el loteador en la presentación de los proyectos, los trámites de aprobación, en la venta, dotación de servicios e infraestructura, etc.

Para la aplicación de sus artículos esta ordenanza elabora por medio de su anexo 2 una zonificación de su territorio, dividiéndolo en tres sectores principales, como son el *área urbana*, *el área residencial* y *el área de servicios*, esta última destinada al emplazamiento de talleres, depósitos, pequeñas industrias, etc. (Estas áreas pueden observarse con claridad en el plano que se expone en el ANEXO N° XVIII)

De acuerdo a uno de los objetivos del trabajo, que es la elaboración de una normativa que regule las urbanizaciones especiales de *Clubes de Campo / Countrys* que puedan desarrollarse a futuro en la localidad, se hizo un mayor enfoque en la ubicación que esta normativa le ha dado al *área residencial*, que es donde se permite la construcción de casas de fin de semana.

En los planos siguientes se pueden observar las áreas residenciales, la primera zona (N° 1) se ubica al Noroeste del ejido urbano y sus límites son:

- Sur: la Ruta Nacional N° 9 entre bulevar Americano y Avda. Argentina.
- Este: Avda. Argentina (excluido vereda Este) entre Ruta 9 y prolongación Ruta provincial N° 26 (acceso puente carretero)
- Norte: prolongación Ruta provincial N° 26 (excluida vereda norte)
- Oeste: Margen derecho del Río Carcarañá entre prolongación de Ruta Provincial N° 26 y vías del ferrocarril, vías del ferrocarril entre la margen del Río Carcarañá y Bvard. Americano, Bvard. Americano (excluida vereda Oeste) hasta Ruta Nacional N° 9.

La segunda zona (N° 2) al Norte de la ciudad y sus límites son:

- Oeste: Calle ubicada al Norte de Avda. Argentina e inmediata posterior de calle Libertad, entre Avda. Argentina y margen del Río Carcarañá.
- Sur: Avda. Argentina entre calle que marca el límite Oeste y la calle lindera al cementerio Municipal.

- Norte: Margen del Río Carcarañá entre calle límite Oeste y Cementerio Municipal.
- Este: Calle lindera al Cementerio Municipal.

### CROQUIS PARA LA UBICACIÓN DE ZONAS



Fuente: Google Earth, 2008.

**CROQUIS ZONA 1**



Fuente: Google Earth, 2008.

Referencias de calles:

A- Libertad

B- Río Colorado

C- Avenida Argentina

D- 9 de Julio

**CROQUIS ZONA 2**



Fuente: Google Earth, 2008.

Referencias de calles:

A- Bulevar Americano

B- Ruta Nacional N° 9

C- Avenida Argentina

D- Avenida Belgrano

E- Puente Ruta N° 26

Como se puede apreciar, ambos sectores están ubicados al margen del río Carcarañá, lo que ofrece un atractivo inmejorable para emplazamiento de “Clubes de Campos”, a pesar de esta condición, el sector N° 2 no es aconsejable para la radicación de loteos, barrios o emprendimientos de este tipo. El inconveniente principal que limita la ejecución de urbanizaciones en este sector, es su cercanía a una planta frigorífica y a un molino harinero, los cuales emanan ruidos y olores que impiden gozar de un ambiente saludable y óptimo para el descanso, la recreación y la vida diaria, no siendo posible así la compactibilidad de actividades.

El sector N° 1 es el más favorable de los dos para la realización de estos emprendimientos, ya que este se encuentra a una distancia adecuada de la planta urbana de la ciudad, la superficie que encierra está dentro los parámetros requeridos para la construcción de un Club de Campo y fundamentalmente se pueden obtener de estas tierras una finalidad recreativa, cultural y social.

Otro punto importante a tener en cuenta en estas zonas y para la ejecución de loteos, es la posibilidad de que estas zonas sean inundables, debido a que las mismas se encuentran ubicadas a la vera de un río. Este último punto debe ser considerado para otorgar la factibilidad a proyectos que pretendan el emplazamiento de Clubes de Campo, Barrios Privados o cualquier loteo para urbanizar, debiéndose realizar un estudio hidráulico y topográfico para garantizar la no inundabilidad de dichas áreas.

Por otro lado, y con respecto a las zonas antes mencionadas, es posible ver que no hay compactibilidad de actividades, ya que por un lado se indica que son para uso residencial de fin de semana: casas quintas, clubes de campo, etc., pero como lindero hay industrias como lo es frigorífico y el molino los cuales emanan ruidos y olores que atentan contra un ambiente saludable y óptimo para el descanso, la recreación y la vida diaria.

Teniendo en cuenta los sectores determinados por el decreto de la Municipalidad de Carcarañá, y considerando las salvedades antes señaladas, sería recomendable determinar otras zonas en donde sería posible el desarrollo de clubes de campo y en donde se den las condiciones mínimas para su emplazamiento. (Dichas zonas se podrán observar en el subcapítulo siguiente)

De acuerdo al análisis realizado, y del que solo se expresa una parte, esta norma destinada a la regulación y división del suelo avanza solo en cuestiones básicas que hacen al ordenamiento del territorio, aunque no por eso poco importantes, como lo son: exigencias para la aprobación de loteos, divisiones, clasificación de loteos, dimensiones mínimas de parcelas. También realiza una zonificación básica de su territorio, aunque como se vio en algunos aspectos inadecuada, tal vez por la antigüedad de la misma y no readecuación en el tiempo.

Además la ordenanza, no esta destinada a la regulación de urbanizaciones especiales como Clubes de Campo, Barrios Privados, Clubes de Golf, etc.; con lo cual sería conveniente contar en el corto plazo, y a manera de previsión, con ordenanzas que regulen específicamente a estas urbanizaciones, sobre todo teniendo en cuenta la mayor probabilidad de desarrollo en la región de las mismas, como consecuencia de las nuevas mejoras viales, permanente aumento del parque automotor, búsqueda de mejores condiciones de vida y en particular las características paisajísticas que ofrece la ciudad de Carcarañá.

### **7.5- Viabilidad del proyecto de urbanización cerrada.**

Habiendo visto los orígenes y las diferencias de ambos tipos de emprendimientos (Clubes de Campo y Barrios Cerrados), al momento de efectuar la elección, lo que se hace es optar por un régimen de vida. En algunas oportunidades esta elección se encuentra limitada por el factor de posibilidades económicas. En líneas generales, se debe optar si se quiere una vivienda para fin de semana con club incorporado para esparcimiento y práctica deportiva o bien, si se quiere vivir en una urbanización como cualquier barrio, con la diferencia que es cerrado por razones de seguridad y privacidad.

Además cuando se decide realizar un emprendimiento de este tipo, cualquiera sea su dimensión, se debe tener en cuenta en primera instancia la ubicación del futuro complejo con relación a una metrópolis comercial, y las vías de comunicación que lo vinculan hacia la misma. Simultáneamente se debe observar su localización urbanística, conforme a los parámetros que rigen el uso del suelo para la zona del emplazamiento.

Si el predio se encuentra ubicado en una zona comercial no apta, evidentemente se debe desistir de la operación; pero cuando éste es comercialmente apto o muy apto, y su localización urbanística no es la adecuada para la ejecución del emprendimiento, es el momento de considerar la posibilidad de promover, ante el municipio, un cambio de zonificación que permita la realización del proyecto.

Ahora bien, como se señaló anteriormente uno de los objetivos del trabajo es la realización de un proyecto de Club de Campo, emplazado en el predio donde se ejecutó la mensura. Este objetivo se definió haciendo un análisis de diversas cuestiones como:

- el constante aumento en el desarrollo de urbanizaciones especiales que se registra en la zona de Rosario y periferia.
- mayor probabilidad de desarrollo de este tipo de urbanizaciones en la zona de Carcarañá, como consecuencia de las nuevas mejoras viales, permanente aumento del parque automotor, búsqueda de mejores condiciones de vida y en particular las características paisajísticas que ofrece la ciudad, como lo son el río y el Parque Sarmiento.

- que el predio y la zona en particular son aptos, como se explicará en los párrafos siguientes, para el desarrollo de un Club de Campo.

También se analizó la posibilidad de optar por un Club de Campo o un Barrio Privado, sin embargo se eligió la primera opción debido a que la Ciudad de Carcarañá dista 40 Km. de la ciudad de Rosario, de donde seguramente serán los potenciales propietarios de las parcelas del complejo, y si bien es cierto que con la nueva Autopista N° 9 esta distancia se recorre rápidamente, es más factible que opten por una vivienda para fin de semana con complejos deportivos, en un entorno tranquilo y al aire libre; que viajar todos los días desde un Barrio Privado (a 40 Km.) hasta sus trabajos en Rosario, sobre todo habiendo muchas ofertas de este tipo a distancias relativamente menores.

Volviendo a los sectores determinados por la Ordenanza de la Municipalidad de Carcarañá destinados a estos usos, y considerando las salvedades mencionadas en el subcapítulo anterior, sería recomendable determinar otras zonas en donde sería posible el desarrollo de Clubes de Campo y en donde se den las condiciones mínimas para su emplazamiento.

Esta zona podría abarcar los terrenos ubicados al sur de la ciudad, más precisamente contra la banquina Sur de la Ruta Nacional N° 9, desde el lote en estudio hasta la intersección con la Ruta Provincial N° 26, los terrenos lindantes a ésta y a la nueva Autopista Rosario-Córdoba. (Ver grafico en página 103)

Si bien en esta zona existen algunos escasos loteos y construcciones que tenderían a urbanizar el sector, no es recomendable desde el punto de vista urbanístico ampliar la zona urbana hacia este sector, debido a que hay muchas zonas libres disponibles en el casco principal de la ciudad y cerca de él, lo que supondría un gasto mucho menor a la hora de la dotación de servicios e infraestructura. Además, la morfología de la ciudad nos otorga una clara visión de hacia donde debe expandirse la misma (estas zonas están divididas del núcleo principal de la ciudad por la antigua Ruta N° 9). Por otro lado, esta zona no es pretendida por el municipio para el crecimiento de su planta urbana, no solo por las cuestiones antes enumeradas, sino porque significaría un avance ilógico del área urbana sobre áreas rurales productivas.

Con lo cual estas potenciales zonas estarían lejos de emplazamientos industriales existentes y del río Carcarañá, no afectaría a la morfología urbana de la ciudad (cabe remarcar que los clubes de campo no conforman un núcleo urbano) y son además, zonas de fácil y rápido acceso por estar sobre una ruta en buen estado y a pocos metros de la nueva Autopista N° 9 que lo vincula rápida y seguramente con una Metrópolis como la Ciudad de Rosario, que es seguramente de donde se obtendrán los potenciales usuarios de estos Clubes de Campo. Con lo cual, y de acuerdo a los aspectos antes mencionados, se puede concluir que tanto el predio como la zona marcada son aptos para el emplazamiento de este tipo de urbanizaciones.

Vale aclarar que para el caso de los Clubes de Campo principalmente, hay que tener en cuenta que además de las zonas antes descritas, se pueden ubicar en zonas rurales del distrito, lo que muchas veces es recomendable por estar relativamente alejados de los núcleos urbanos, ganando así en tranquilidad y no representando un posible futuro obstáculo para las ampliaciones de la ciudad. No obstante, hay que tener en cuenta que los gastos en infraestructura y dotación de servicios serán superiores, y habrá que analizar cuidadosamente la renta que se pretende conseguir con las ventas de lotes vinculado a las posibilidades económicas de potenciales compradores.

Por último cabe señalar, que siempre hay que tener en cuenta a que segmento social va a estar dirigido el emprendimiento urbanístico y es en éste punto, cuando se debe considerar (al margen de elementos como expensas y contribución a la cosa común, dimensiones de las parcelas, espacios verdes, instalaciones comunes, régimen de convivencia) el régimen de subdivisión que será la base jurídica de esa convivencia.

A este efecto se debe establecer si es conveniente que el futuro social del emprendimiento se rija, bajo las pautas de un consejo de administración y su relación con el reglamento de copropiedad y administración del edificio, o bajo la de un régimen de sociedad conforme a los estatutos que la rigen.

Interviene, entre otros, el importante aspecto impositivo tanto en la valuación fiscal, contribución inmobiliaria, impuestos de sellos, como así también el de la contribución para el mantenimiento de las cosas comunes. Tal es así que depende del régimen de subdivisión que se elija, donde los montos de la contribución al mantenimiento de las cosas comunes (o bien el de las expensas), serán posiblemente muy parecidos sino iguales, pero, la forma percibirlos y su ejecución en el caso de incumplimiento es muy distinto.

Por ejemplo, los clubes de campo sometidos a Propiedad Horizontal, los gastos originados por el mantenimiento de las partes comunes, no existe la posibilidad de renunciar ni abandonar a los bienes para desobligarse del pago de los mismos. Al mismo tiempo, tampoco puede transferirse ni por actos *intervivos* o *mortis causa*, ya sea a título gratuito u oneroso, la parte de la propiedad privada sin que se pague lo adeudado en concepto de gastos comunes.

Cuando se efectúa la subdivisión bajo dicho régimen, el agrimensor calcula los coeficientes fiscales, que tiene directa relación con la valuación fiscal y sirven exclusivamente para el cálculo del impuesto inmobiliario y eventualmente para el cálculo del pago al municipio de la contribución para alumbrado, barrido y limpieza. Esto en el caso que el municipio establezca sus normas fiscales de acuerdo a la valuación provincial para el cobro de sus tasas.



Es de tener en cuenta que la valuación de los espacios comunes, se encuentra incluida en el valor de la unidad funcional, a diferencia del régimen establecido por el decreto 9.404 de Provincia de Buenos Aires, donde los espacios comunes y vías de circulación son parcelas independientes.

En cambio si la subdivisión es por el régimen de tierras (decreto 9.404), se originan parcelas, estas tendrán su valuación independiente conforme al valor que otorgue el Servicio Provincial de Catastro e Información Territorial. Los espacios comunes, a diferencia del régimen de Propiedad horizontal, serán también parcelas con su valuación independiente que se adicionara a cada parcela en forma proporcional.



**Gráfico de la zona propuesta para el emplazamiento de Clubes de Campo**

— Zona total propuesta para el desarrollo de Clubes de campo y complejos deportivos.

— Predio en estudio.

Rosario, junio 2008

## **CAPÍTULO N° 8: DESARROLLO DE LA MENSURA**

### **8.1-Elección del instrumental y tareas de campaña.**

#### **8.1.1- Introducción y descripción del lugar de trabajo.**

Como primera tarea realizada en el trabajo de campaña, y como se explico precedentemente, se realizó el reconocimiento en campo, el cual es previo a la realización del acto de mensura. En éste se lleva a cabo como su nombre lo indica, un reconocimiento del lugar para posteriormente hacer un análisis que conducirá a la elección del instrumental a utilizar y de la metodología para la recolección de datos. En el reconocimiento de campo se identificó el predio de características suburbanas donde funciona una escuela de enseñanza media con orientación rural y un hogar de niños huérfanos con un gran número de construcciones de mampostería de finales de siglo XIX, galpones y tinglados. En este predio se realizan actividades agrícola-ganaderas, mediante la siembra de cultivos masivos como soja, maíz, trigo y la cría de aves y animales como cerdos, pollos y gallinas. Al ser un lote suburbano presenta límites de distintas características por lindar con sectores urbanos y rurales al mismo tiempo.

Su lado Sureste limita con un loteo urbano, generando un límite irregular dado por una materialización precaria y disímil de alambrados, cercos de chapas y muros a medio construir. El límite Suroeste se materializa por un alambrado en buen estado que lo separa de un terreno rural, el lado Noroeste no se encuentra materializado y limita con un camino rural. Al Noroeste limita con la Av. J. B. Alberdi y se materializa en parte por un cerco de mampostería y rejas, en otra, por un cerco de alambrado olímpico y el resto por un alambrado de hilos en buen estado. (Ver página 13, ANEXOS N° II y N° XIX).

#### **8.1.2- Elección del instrumental.**

Una vez realizado el reconocimiento del terreno, en función de su resultado y teniendo en cuenta la tolerancia exigida para ésta mensura (de acuerdo a las Instrucciones Generales para Mensuras del SCIT), a saber: 50 cm., se procede a la elección del instrumental a utilizar en la medición.

En este caso la toma de puntos se efectuó con dos instrumentos diferentes en sus características técnicas y de uso, pero que obtienen resultados similares, cumpliendo ampliamente con la tolerancia exigida (siempre que se usen en forma correcta y con la metodología adecuada), como son:

- 1) ESTACION TOTAL.
- 2) GPS (de simple frecuencia L1)

De esta manera, y detallado adecuadamente, los instrumentos utilizados fueron:

- Un receptor GPS Astech Locus
- Un receptor GPS Trimble 4600LS
- Un receptor GPS Astech Promark 2
- Una Estación Total Leica TCR 307
- Cintas métricas, trípodes y accesorios

#### 1) Estación Total. Estudio de errores a priori.

La estación total es una combinación de teodolito, distanciómetro, memoria y componentes electrónicos (microprocesador), en la cual la transferencia de datos a una computadora es totalmente factible, ganándose fundamentalmente tiempo y seguridad.

La interacción entre sus componentes posibilita por ejemplo leer ángulos horizontales, verticales y distancias inclinadas, y tener, al momento las coordenadas del punto visado, habiendo ingresado las coordenadas del punto estación y definido una dirección.

Con las estaciones totales al igual que con todos los instrumentos de medición, se cometen, según se sabe, dos géneros de errores: unos *sistemáticos*, que son aquellos que responden a una ley o a una fórmula matemática, y otros *accidentales*, que dependen exclusivamente de nuestros sentidos y de las características técnicas de cada instrumento, y por ello varían su magnitud y signo. Es indudable la trascendencia del estudio de estos últimos como elemento imprescindible del proyecto geodésico o topográfico de que se trate. Los resultados obtenidos podrán asegurar si puede o no, realizar el trabajo dentro de las tolerancias preestablecidas.

Por consiguiente, y a continuación, se realizará una cuantificación de los errores accidentales para la estación total utilizada, de acuerdo a sus características técnicas:

##### Estación Total Leica TCR 307

- Desviación típica en medición de ángulos 5''
- Desviación típica en medición de distancia 3mm + 3ppm
- Aumentos A= 30x
- Sensibilidad 20''
- Distancia mínima de enfoque 1,7m
- Plomada láser
- Compensador de dos ejes

a) Así, para el caso de ángulos acimutales se tiene:

- *Error de lectura*

$\varepsilon_l = 5''$  (se admite como error de lectura la precisión angular del equipo)

- *Error de puntería*

En distancias cortas, donde se pueda hacer buena puntería, se tomará la siguiente expresión:

$$\varepsilon_p < \frac{20''}{A} (1+4.A/100) = 1.47''$$

- *Error de verticalidad*

$$\varepsilon_v = S''/12 = 20''/12 = 1.67''$$

- *Error de dirección*

El equipo dispone de plomada láser y el jalón lleva una punta bien definida, por lo tanto se admitirá:

$$\varepsilon_d = 1.5\text{cm} / D = 1.5\text{cm} / 20000\text{cm} = 0.000075\text{rad} \approx 15.5''$$

donde D es la distancia máxima del tiro visual realizado en la medición.

- *Error Total* (para ángulos acimutales)

$$\varepsilon_\alpha = \sqrt{\varepsilon_l^2 + \varepsilon_d^2 + \varepsilon_v^2 + \varepsilon_p^2} = 16.5'' \text{ (en cota máxima)}$$

Obs.: las visuales, en todos los casos son aproximadamente horizontales.

b) Para el caso de las distancias se tiene:

La desviación típica en medición de distancia para la estación total Leica Tc 307 viene dada por:  $E_d = 3\text{mm} + 3\text{ppm}$ .

Obs.: Las partes por millón (ppm) se despreciarán por ser distancias cortas de medición.

## c) Error Total

$$E = \sqrt{E\alpha^2 + Ed^2} = \sqrt{(3\text{mm})^2 + (\text{tg}.16.5' \times 200000\text{mm})^2} = 16.25\text{mm} = 1.6\text{cm}$$

Obs.: error máximo total calculado para un tiro visual de 200m (distancia máxima de medición, estimada para el lugar de trabajo)

Por lo tanto se puede observar que el instrumento cumple ampliamente con la tolerancia exigida.

## 2) GPS

En la utilización de GPS, la precisión depende de varios factores, siendo los principales el método de medición y el tipo de receptor utilizados (Ver Capítulo N° 5: GPS y Georreferenciación). Para la elección del receptor y del método, se tuvo en cuenta lo estudiado en dicho Capítulo, optándose por receptores de simple frecuencia (un receptor Astech Locus, un receptor Trimble 4600LS y un receptor Astech Promark 2) y por el método de medición llamado: “Posicionamiento Estático Relativo”, para asegurar la calidad de las mediciones.

Se podrá observar, más adelante, en la planilla que ofrece el software de procesamiento de datos, que el error en ningún caso superó el centímetro.

**8.1.3- Tareas de Campaña.**

## a) Arranque de la mensura.

La primera tarea de medición que se realizó fue la determinación del arranque del lote a medir. Para esto, se midió el ancho de la calle Eva Perón la cual no estaba pavimentada por lo que no era posible aplicar el criterio del semiancho y se decidió comparar directamente con su ancho oficial, notando una diferencia de siete centímetros en más en lo medido. Luego se procedió a extender la línea de edificación Sur de la Avenida J.B. Alberdi y la línea de edificación Oeste de la calle Eva Perón, en su intersección se estableció un punto, que se tomó como arranque, desde el que se replanteó la distancia del arranque de nuestro lote y se verificó su coincidencia con lo extraído del estudio de título, concluyendo que la diferencia de siete centímetros en el ancho de nuestra calle correspondía a un corrimiento en la línea de edificación Oeste de la calle Eva Perón.

## b) Georreferenciación del predio.

Como segunda labor de medición se efectuó la georreferenciación del predio, que como ya se aclaró, consiste en ubicar todos los puntos del espacio que se van a medir en

un único sistema mundial. Para llevar a cabo ésta tarea, se colocó primeramente el receptor Astech Promark 2 como base en el punto fijo de la red geodésica provincial, vinculada a POSGAR 94, ubicado aproximadamente a unos cuatro mil metros del otro punto colocado en el predio. Comunicados por teléfonos celulares se inicializaron los receptores remotos (Astech Locus y Trimble 4600LS) al mismo tiempo y se tomaron datos durante un tiempo de toma prefijado en quince minutos (esto último para el caso del Locus).

Posteriormente, al receptor remoto Astech Locus se lo fue ubicando sobre los vértices correspondientes del predio, en primer lugar sobre los vértices Suroeste y Noroeste, después se lo colocó sobre el vértice Sureste. Por último, se ubicó el receptor en puntos instalados estratégicamente en el interior, que luego serían usados para la vinculación de los datos de puntos tomados con Estación Total. (Ver croquis en página 113)

El otro receptor, el Trimble 4600LS, quedó ubicado en el punto denominado “TRIM”, y estuvo ahí todo el tiempo que demandó la medición con GPS. Dicho punto fue utilizado con el propósito de aumentar las precisiones de la medición y ganar en seguridad.

#### c) Relevamiento con Estación Total.

La mayor parte de toma de puntos se hizo con Estación Total por su versatilidad, capacidad y rapidez para recolectar datos de puntos. Se colectaron aproximadamente unos 70 puntos mediante tres cambios de estación. El primero de los sectores que se relevó con este instrumento fue el lado Sureste del predio, que presentaba como antes se menciono, una cantidad imponente de terrenos linderos generando un límite irregular. El criterio para el relevamiento de este sector fue tomar todos los quiebres que presentaba el límite físico. A continuación se relevó el límite Noreste que linda con la Av. J. B. Alberdi, tomando solo puntos representativos ya que mostraba un límite regular y bien materializado.

El predio a mensurar contenía un número importante de construcciones que debían ser relevadas, para lo cual se utilizó la Estación Total, tomando con la misma solo dos puntos de cada construcción y el resto del perímetro se terminó con cinta métrica. Se llevo a cabo este método debido a que las construcciones eran de gran porte, de perímetros irregulares y con una gran cantidad de quiebres y obstáculos, lo que no permitía el relevamiento desde una única estación por no tener visibilidad de toda la construcción.

Por último, se realizó la medición de los caminos, empezando por el rural, donde se tomo su ancho con cinta métrica desde el poste que materializa el vértice suroeste del terreno al alambrado de la parcela lindera; en el vértice noroeste, donde también se utilizó la cinta, se midió desde éste (el cual había sido relevado con GPS) hasta una construcción que se encontraba al otro lado del camino, comparando estas mediciones

con su ancho oficial de 20 metros. Finalmente se relevó la Av. J. B. Alberdi (ancho oficial 30 metros) con Estación Total tomando dos puntos sobre su eje, dos puntos en cada banquina y algunos puntos sobre el límite frentista que estaba materializado con construcciones y alambrados.

## **8.2-Trabajos de gabinete**

El trabajo de gabinete comenzó con la bajada de datos de ambos instrumentos. Para la estación total se utilizó el software “Leica Office”, desde el que se obtuvo el listado de coordenadas de puntos, que luego se exportó a formato Excel.

Para el GPS, la bajada de datos y cálculo se efectuó con el programa Ashtech Solution 2.6, que también fue utilizado para obtener el listado de coordenadas. Con la aplicación de este software, además, se llevó a cabo un control de los datos obtenidos, observando en cada caso si los mismos eran correctos. Esto se logra, comprobando que los tiempos de toma hayan sido los adecuados, que el número de satélites durante cada medición sea el suficiente para llegar a una buena precisión, que el PDOP se encuentre dentro de los valores admisibles y que los errores totales que brinda el programa para cada punto se encuentre dentro de las tolerancias admitidas.

Para el proceso de georreferenciación se procesó el vector definido por el punto fijo de la red geodésica provincial “CARA” y un punto colocado en el terreno denominado “TRIM”, con lo cual se obtuvieron las coordenadas geodésicas de ambos puntos. Luego se procedió a convertirlas a coordenadas Gauss Krügger, que es el sistema plano por medio del cual se hará la vinculación entre las dos nubes de puntos y además, en las que se debe expresar la georreferenciación en el plano de mensura. (Ver croquis de ubicación de puntos GPS en pág. 113)

Parámetros con los cuales se definió la grilla Gauss-Krügger

Longitud del meridiano central: 60,0000 W  
Factor de escala del meridiano central: 1,000000  
Latitud de origen de grilla: 90,00000 S  
Falso Este: 5.500.000,000 m  
Falso Norte: 0,000 m

Una vez realizada la conversión, ambas nubes de puntos fueron llevadas al programa AUTO CAD en el cual se procedió a realizar la depuración final de los datos. Este proceso se lleva a cabo comparando la nube de puntos con los croquis realizados en campaña, culminado esto, se vincularon los dos sistemas mediante los puntos relevados con ambos instrumentos. Luego, se pudo apreciar, por comparación nuevamente con los croquis de medición en campaña, que el resultado obtenido era el correcto. Finalmente, con los puntos ya ubicados, se procedió al armado de la mensura.



A continuación se muestra el listado de coordenadas de los puntos con las precisiones obtenidas y los gráficos realizados con el programa de cálculo (Ashtech Solution 2.6) para la georreferenciación, junto a un croquis de ubicación de los puntos relevados con GPS:

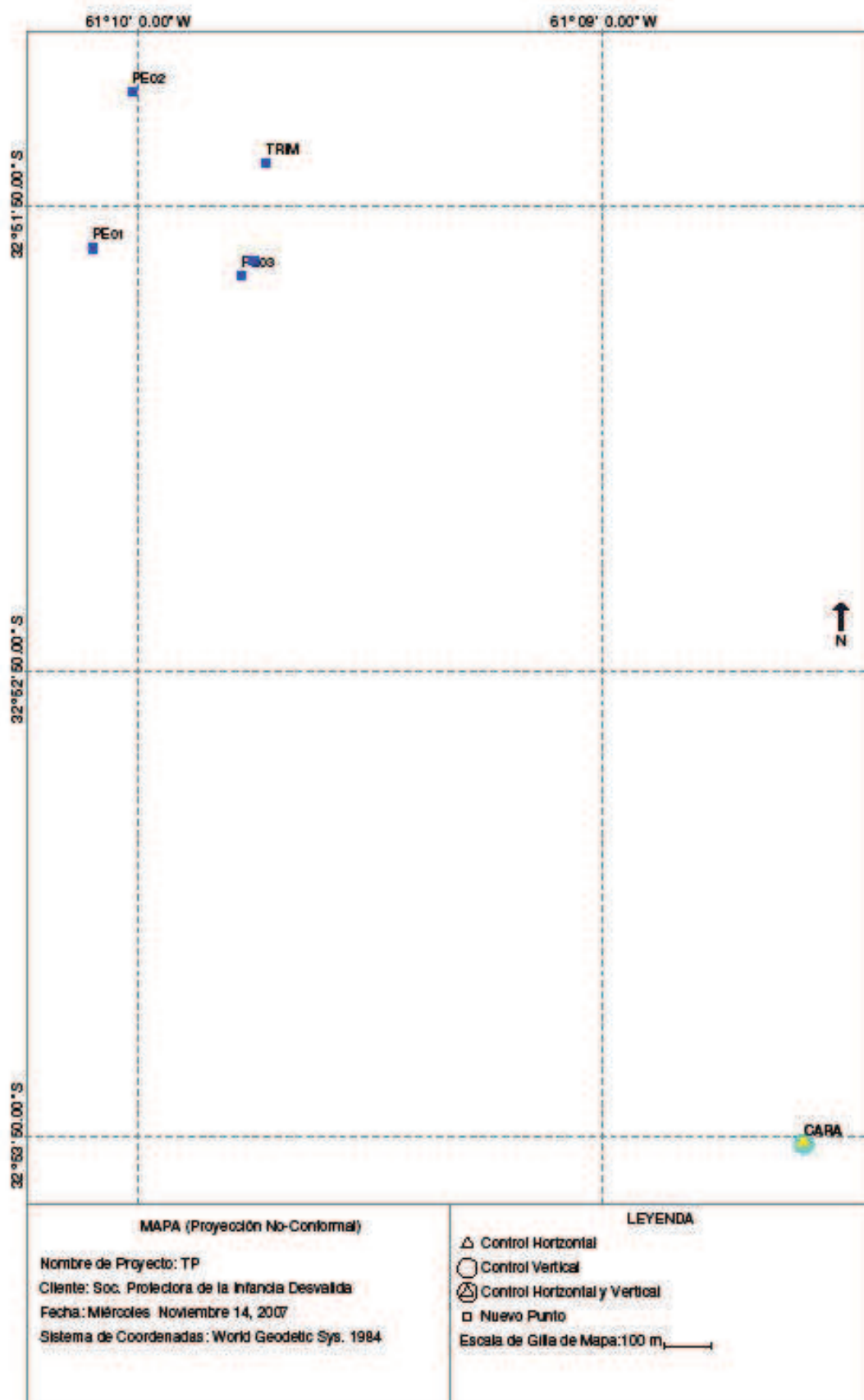
### Coordenadas de Estaciones

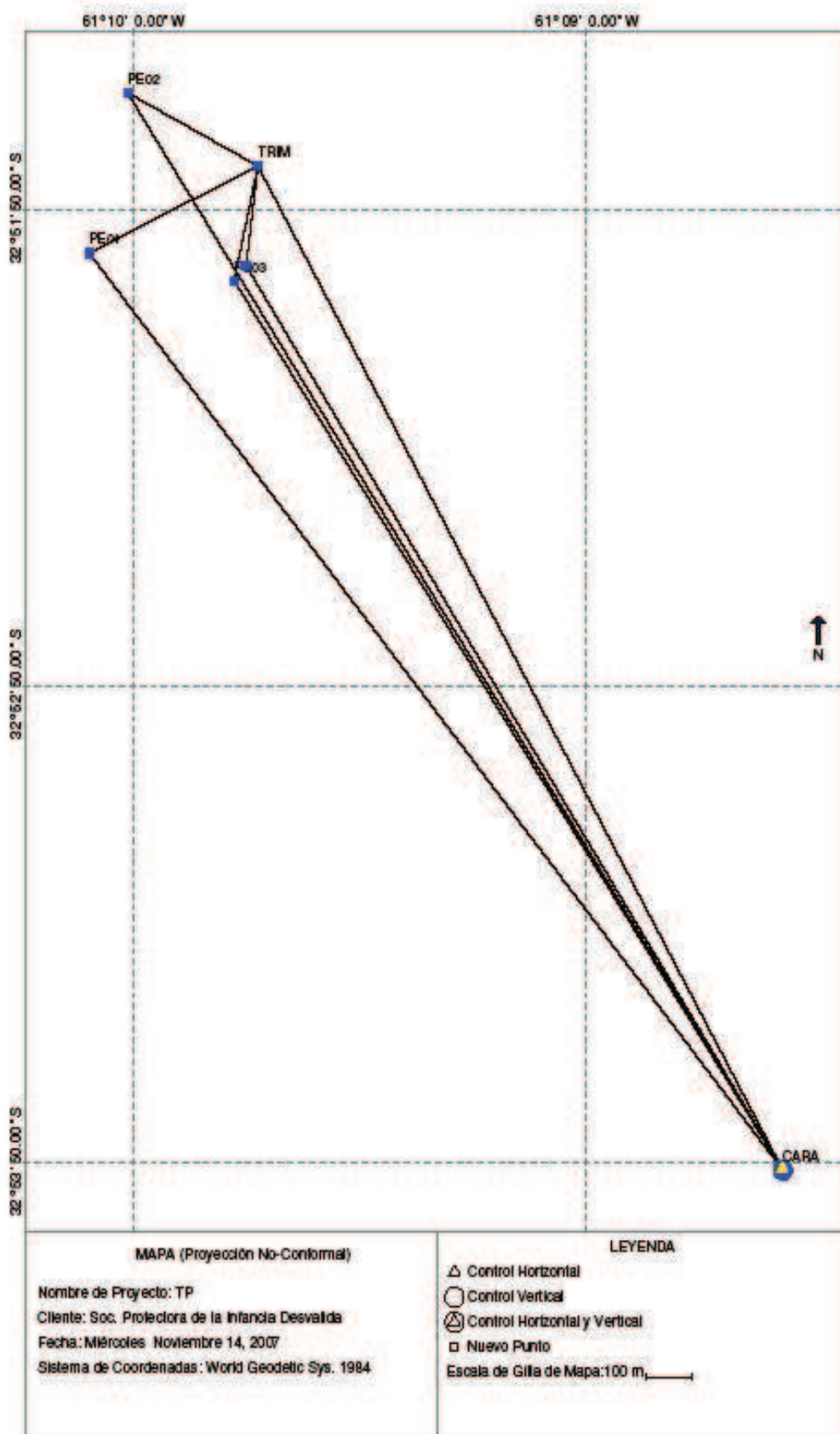
Sociedad Protectora de la Infancia Desvalida (Carcaraña)

**Sistema Coordinado Horizontal:** W.G.S 1984                      **Fecha:** 13/11/07  
**Sistema de Altura:**    Altura Elipsoidal  
**Proyecto:**    Sociedad de la Infancia Desvalida.spr  
**Exactitud Horizontal Deseada:** 0.050m + 10ppm  
**Exactitud Vertical Deseada:** 0.050m + 10ppm  
**Nivel de Confianza:**    Error al 95%  
**Unidades Lineales de Medición:** Metros

<u>ID.</u>	<u>Est.</u>	<u>Estación</u>	<u>Coordenadas</u>	<u>95% Error</u>	<u>Estado Fijac.</u>
1	TRIM		Lat. 32° 51' 44.37770 S Lon. 61° 09' 43.50244 W Elev. 74.241	0.006 0.008 0.012	
2	CARA	PTO-FIJO	Lat. 32° 53' 50.76642 S Lon. 61° 08' 34.18570 W Elev. 91.410	0.000 0.000 0.000	Fijo Fijo Fijo
3	PE01		Lat. 32° 51' 55.45485 S Lon. 61° 10' 05.79771 W Elev. 76.846	0.004 0.002 0.006	
4	PE02		Lat. 32° 51' 35.13370 S Lon. 61° 10' 00.64004 W Elev. 71.185	0.004 0.002 0.006	
5	PE03		Lat. 32° 51' 58.82232 S Lon. 61° 09' 46.56388 W Elev. 80.157	0.004 0.002 0.006	
6	PEST		Lat. 32° 51' 56.96452 S Lon. 61° 09' 44.91110 W Elev. 79.130	0.002 0.002 0.004	







### 8.3-El plano de mensura

En este sub-capítulo, se expondrá el resultado de la mensura documentado en el plano de mensura respectivo (Ver ANEXO N° XIX). También se muestra, a continuación, la memoria de mensura y de georreferenciación, exigidas por el SCIT para la presentación de expedientes de mensura

#### Memoria de Mensura

Los que suscriben Sres. Juan Manuel Azzaro, Germán Cuello y Maximiliano Kemerer, habiendo sido comisionados por la Sociedad Protectora de la Infancia Desvalida, que solicita la mensura de un inmueble de su propiedad P.I.I 209489/0000. El mencionado inmueble se encuentra en la manzana ubicada entre las calles Av. Juan B. Alberdi, Eva Perón y R. Escalada, de la ciudad de Carcarañá.

**Toma de antecedentes** dicho inmueble se encuentra empadronado en el S.C.I.T. a nombre de SOCIEDAD PROTECTORA DE LA INFANCIA DESVALIDA, e inscripto en el Registro General al T°22 F° 8v N° 452 e T°45 F° 214v N° 18172, siendo los titulares de dominio SOCIEDAD PROTECTORA DE LA INFANCIA DESVALIDA.

No hay planos antecedentes de dichas fracciones.

En la Ciudad de Carcarañá se solicitaron los anchos oficiales y numero de manzana, siendo en este caso para las calles Eva Perón y R. Escalada de 20.00 m los anchos oficiales, y para la Av. Juan B. Alberdi en ancho es de 30m.

**Citaciones de linderos:** En este caso no fue necesaria la citación de linderos.

**Operaciones de Mensura:** a partir de la intersección de calles Av. Juan B. Alberdi y Eva Perón, respetando sus anchos oficiales se replantearon las medidas consignadas en el plano 43398/65, quedando definido así el arranque del polígono, ubicado a 45.70 m. de la esquina formada por las calles mencionadas, hacia el noroeste.

**Descripción del Inmueble:** Un lote de terreno ubicado en la ciudad de Carcarañá, en la manzana delimitada por las calles Av. Juan B. Alberdi, Eva Perón y R. Escalada, compuesto el lado Oeste de 639.25m, lindando con la calle R. Escalada ; lado Sur 587.50m, lindando con Hector Rudmann; lado Norte línea quebrada en cinco tramos: partiendo del extremo Noroeste hacia el este 243.60m lindando con Av. Juan B. Alberdi, luego desde este punto y hacia el sureste, 50m, seguido hacia el este de 50m, y hacia el noroeste 50m mas, todos lindando con Superior Gobierno de la Provincia y finalmente 293.90m hacia el este, lindando con Av. Juan B. Alberdi; el lado Este de

639.25m, lindando con propietarios varios y con las calles Irigoyen, Palacios, L. de La Torre y calle Bolívar. Todos los ángulos son rectos y su *superficie es de 372.725,60 m2*.  
Carcaraña, 17 de agosto de 2007

### **Memoria de Georreferenciación**

#### **Inmueble:**

P.I.I N°: 15-09-00-209489/0000  
Ubicación: Carcaraña  
Seccion: 2 Manzana: 50 Parcela: 1

#### **Equipos**

Se utilizaron equipos GPS de simple frecuencia, a saber: Trimble 4600 LS y Astech Locus, ambos pertenecientes a la Facultad de Ingeniería y que se usaron como receptores remotos.

También, se utilizó un equipo GPS de simple frecuencia Astech Promark 2 como base en el punto fijo denominado CARA. Este equipo de pertenencia de un profesional independiente.

Día de la medición: 17/8/2007

Hora de inicio: 9hs hasta la 13:50hs

#### **Punto de Vinculación:**

Nombre: CARCARAÑA (CARA)  
Dpto.: San Lorenzo  
Distrito: Carcaraña  
Punto: 5F – II – 598 (designación original)  
Punto: 15- 09- 01(designación unificada)  
Latitud: 32° 53' 50.766420'' Sur  
Longitud: 61° 8' 34.185700'' Oeste  
Alt. Elipsoídica: 91.410 m  
Método utilizado: Estático

Obs.: La monografía del punto CARA se adjunta en el ANEXO N° XII.

## **Memoria**

Para comenzar con las tareas de campaña, se posicionó la base (Promark 2) sobre el punto de vinculación que posee la provincia en la zona rural de Carcarañá (Pto. CARA)

A las 9hs, y una vez que estuvo en funcionamiento la estación, se comenzó con las tareas de medición en campo. Ahí se tomaron puntos del mismo fácilmente identificables como por ejemplo: postes esquineros y puntos donde luego se estacionaría la base para el relevamiento con la estación total (ver gráficos adjuntos en páginas anteriores).

En cada uno de estos puntos se tomaron datos durante 15 a 20 minutos para asegurar la resolución de las ambigüedades iniciales, con un margen de error pequeño. En el punto denominado “TRIM” se tomaron datos por más tiempo, en realidad el tiempo que demando todo el relevamiento con GPS, de esta manera se obtuvieron mas observaciones asegurando un margen de error pequeño.

Luego se procesaron las observaciones con el software Astech Solution 2.6. Estos datos procesados fueron convertidos a coordenadas planas Gauss – Krugger en la faja 5° con el mismo software obteniéndose errores del orden centimétrico.

Una vez obtenidas las coordenadas planas de los puntos relevados, se volcaron al CAD, y el paso siguiente fue vincular el relevamiento hecho con estación total con los puntos tomados con GPS.

Punto	Este	Norte
TRIM	5391228.073	6363887.453
CARA	5393072.593	6360013.251
PE01	5390652.135	6363539.782
PE02	5390779.319	6364167.335
PE03	5391153.373	6363441.556
PEST	5391195.716	6363499.266

Nota: Los puntos TRIM, PE03 y PEST se usaron como puntos de vinculación con el relevamiento hecho con estación total.

## 8.4-El Comodato

Mientras se efectuaron los trabajos en el terreno para la mensura, las autoridades de la Sociedad Protectora de la Infancia Desvalida, informaron de la existencia de un contrato de comodato a favor de la Escuela de Educación Técnica N° 486, por el cual la misma dispondría del uso de una porción del predio, con todo lo edificado y plantado, por un total de 7,5 hectáreas durante 99 años. Este contrato, según la directora de la escuela, no se estaba cumpliendo, ya que la misma tenía ocupada una fracción de aproximadamente 5 hectáreas de superficie. A partir de esto surge un conflicto entre las partes.

Por un lado las autoridades de la escuela exigían que se anexara la superficie faltante, pero pretendían anexar una fracción lindera a la Av. J. B. Alberdi, justificando que de esa manera quedaría el total de la superficie según contrato y ellos podrían colocar sobre el alambrado las publicidades de las empresas que le facilitaban las semillas, fertilizantes, plaguicidas, etc. (Recordemos que es una escuela técnica con orientación agropecuaria). Sin embargo las autoridades de la Sociedad Protectora de la Infancia Desvalida, se oponían, alegando que a ellos esta solución no les convenía, ya que esas tierras (las linderas a la Av. Alberdi) son tierras de muy buena calidad productiva, y no les parecía justo que por respetar el comodato, se vieran perjudicados no pudiendo disponer de las mismas.

Una vez que se conoció profundamente el conflicto y las causas del mismo, según lo expuesto anteriormente, se procedió a trabajar en la búsqueda de una solución que fuera justa para las partes. Para ello se efectuaron las mediciones correspondientes, para determinar con precisión la superficie actual de ocupación y la que, como se expresó, estaba faltando.

Con los datos obtenidos de las mediciones, se diseñaron tres propuestas diferentes para que las partes eligieran, de común acuerdo en lo posible, cual era la que mejor se adaptaba a las pretensiones de ambas; luego se procedió a demarcar el terreno mediante la colocación de mojones que indicasen los límites de la superficie total, o sea, de la fracción existente más la que se agrega según la propuesta.

Obs.: Los planos de las propuestas de comodato diseñadas y de la elegida se pueden ver en el ANEXO N° XX.



## **CAPÍTULO N° 9: PROYECTO DE NORMATIVA Y URBANIZACION DEL PREDIO**

### **9.1) Proyecto de Normativa**

Recordando lo expuesto en la unidad anterior: muchos municipios de la región del gran Rosario y su periferia han sancionado ordenanzas respecto a éstas urbanizaciones especiales. Estas regulaciones se basan, en general, en la legislación de la vecina provincia de Buenos Aires. Sin embargo, en lugar de circunscribirse a aspectos netamente urbanísticos, que corresponden a su poder de policía, han avanzado en aspectos registrales, y más aún, en la forma de dominio a adoptar, cuestiones éstas, que corresponden al Poder de Policía Provincial y al Congreso de la Nación. Por ello, el proyecto de ordenanza que se presentará a continuación se remitirá solo a aspectos urbanísticos y organizativos de los Clubes de Campo para el Municipio de Carcarañá, y que obviamente, podrá servir de base a otros municipios de la provincia que deseen regular a este tipo de urbanizaciones especiales.

#### Ordenanza de Club de Campo – Municipalidad de Carcarañá – Santa Fe

VISTO:

El constante aumento que se observa en la Argentina en los últimos años, de familias que deciden tener una vivienda de fin de semana, y a veces convirtiéndolas en permanentes, ubicadas en amplios espacios verdes rodeados de tranquilidad y seguridad cobran un rol fundamental;

Que las características topográficas de Carcarañá, sus amplios espacios verdes, el río, al parque y el microclima hechos estos que invitan a muchas personas a radicarse en nuestra ciudad;

Que la creciente integración entre las ciudades de Carcarañá y Rosario, muy favorecida por obras viales de importancia, tales como: la Autopista Rosario-Córdoba, ha generado una conveniente infraestructura, primordial a la hora de las definiciones;

Y CONSIDERANDO:

Que lo expuesto provocara un desarrollo en nuestra ciudad, la que recibirá familias y que en poco tiempo se podrán sumar a su población estable;

Que tal como sucediera en otras ciudades de la periferia de Rosario, Carcarañá será tomado como punto estratégico y preferencial por muchas familias que, ante la posibilidad de vivir en un ambiente verde, sano y seguro, optarán por invertir a futuro en nuestra ciudad;

Que estos potenciales propietarios serán también futuros contribuyentes e inversores y favorecerán al crecimiento del municipio;

Que es fundamental ofrecer, además de un habitat natural y no contaminado, viviendas y amplios espacios para la recreación y esparcimiento, servicios esenciales, un buen acceso al centro urbano y a obras viales de importancia, para lograr una adecuada integración territorial;

Que teniendo en cuenta lo enunciado consideramos, dentro del amplio abanico de los nuevos complejos urbanísticos privados, que la figura de “Club de Campo” reúna las condiciones para satisfacer estos requerimientos;

Que tal figura de “Club de Campo” se define como un emprendimiento urbanístico donde predomina el uso recreativo y de esparcimiento deportivo, como el uso residencial temporáneo o de fin de semana;

Que, tratándose de una urbanización especial, será regida por una ordenanza particular, ya que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles, vinculados a un área común destinada a circulación y a usos recreativos, y por la presencia de servicios comunes;

Que tal ordenanza será complementaria al Decreto Provincial N° 1.717/83 concerniente a “Clubes de Campo”;

Que esta normativa provincial es solo de lineamientos generales en la materia, correspondiendo a cada municipio, por medio de sus órganos competentes, sancionar la legislación adecuada;

Que en armonía con el marco jurídico y administrativo y con el régimen municipal, podrá permitirse las urbanizaciones de “Club de Campo”, respetando las disposiciones de la siguiente ordenanza;

Es por ello que el Honorable Consejo Municipal sanciona la siguiente ordenanza:

## **ORDENANZA N°**

**Artículo 1°.-** Se entiende por “Club de Campo” o “Country Club” a un área territorial de superficie limitada que *no conforme un núcleo urbano*. Una parte del mismo estará equipado para brindar servicios recreativos, actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza; la parte restante estará destinada a la construcción de viviendas dedicadas principalmente a “uso temporario”.

**Artículo 2°.-** Los emprendimientos de “Club de Campo” deberán reunir las siguientes características básicas:

**A2)** Estar ubicadas en áreas rurales o suburbanas/rurales, o bien en sectores destinados a este uso en el plan regulador del municipio;

**B2)** Deberán tener una superficie mínima de 10 hectáreas y una superficie máxima de 50 hectáreas, salvo cuando en el área común de esparcimiento esté proyectada una unidad deportiva única, como ser una cancha de Golf, que requiera una superficie mayor;

**C2)** Se exigirá en todos los casos el cerramiento total del perímetro, el cual deberá ser transparente: tejido olímpico, rejas, cerco transparente, etc., su altura no mayor a los 3 metros, no pudiendo materializarse mediante muros ciegos, aún en la zona de retiro de la línea municipal; además se deberá forestar todo el perímetro siguiendo un tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno.

En caso de optarse por un régimen de dominio en que las calles y espacios verdes pertenecieran al dominio público, la municipalidad sancionará una ordenanza especial para que el uso y goce de las mismas sea exclusiva de los futuros propietarios de las parcelas del club de campo;

**D2)** La prestación de servicios habitualmente de carácter municipal y de seguridad interna del club de campo estarán a cargo de los futuros propietarios de las parcelas y/o entidad jurídica constituida y hasta tanto el club conserve el carácter que justificó su aprobación.

**E2)** Deberán preverse como mínimo, tres accesos, debiendo tener uno de ellos el carácter de principal y los otros dos alternativos;

**F2)** Se exigirá la pavimentación de la vía de comunicación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club; con capacidad de carga de acuerdo a las especificaciones técnicas sugeridas por la Secretaria municipal de Obras y Servicios Públicos;

Las vías de circulación secundarias deberán ser mejoradas con materiales y/o productos que en cada caso acepte el municipio.

El acceso que vincula al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo tal que garantice su uso en cualquier circunstancia, previa aprobación del municipio;

**G2)** La red de accesos al complejo, así como las calles colectoras deberán respetar la traza de los ejes regionales y someterse a las exigencias del Honorable Consejo Deliberante.

La red de circulación interna deberán tener los siguientes anchos: las calles principales tendrán un ancho mínimo de 20 (veinte) metros; calles secundarias 15 (quince) metros y las de simple acceso a las viviendas 10 (diez) metros; para el caso de la calles sin salida (Cul de Sac) deberán tener 25 (veinticinco) metros de diámetro.

Para futuro camino público o calle colectoras deberá donarse una franja de 10 (diez) metros de ancho sobre la vía de comunicación externa principal;

**H2)** De la superficie efectiva del total del predio destinado a club de campo, los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial, esparcimiento común y circulatorio) en ningún caso podrán ser inferiores a las indicados en el ANEXO 1 de la presente ordenanza;

**I2)** La superficie mínima de las parcelas destinadas a uso residencial no podrán ser inferiores a las indicadas en el ANEXO 1 de la presente ordenanza, además deberán tener un frente mínimo de 20 (veinte) metros, con una tolerancia en superficie o frente menor al 10% (diez por ciento) y en el 2% (dos por ciento) de las parcelas como máximo;

**J2)** La densidad neta residencial, expresadas en viviendas por has., en ningún caso podrá ser superior a las indicadas en el ANEXO 1 de la presente ordenanza.

El número de viviendas máximo no podrá superar la indicada en el ANEXO 1 de la presente ordenanza;

**K2)** Índices edilicios:

FOS máximo: 0.20	FOT máximo: 0.40
FOS máximo: 0.10	FOT máximo: 0.10

**L2)** Altura de edificación: planta baja y primer piso, máximo 7 (siete) metros;

**LL2)** Las viviendas de uso residencial sobre las vías de comunicación primaria y secundaria deberán tener un retiro mínimo de 5 (cinco) metros, y desde los ejes medianeros un retiro de 3 (tres) metros;

**M2)** Se deberá establecer un régimen de organización o reglamento interno que determine la responsabilidad para el mantenimiento, organización y prestaciones, ya

sea por parte de los titulares de las parcelas/unidades o bien una entidad jurídica constituida a tal fin;

**Artículo 3°.-** Todo emprendimiento deberá contar con los siguientes servicios básicos:

**A3)** Provisión de agua (cualitativo y cuantitativo), ya sea por extensión de la red existente o bien proveniente de la napa potable, en relación a la cantidad de usuarios prevista;

**B3)** Sistema de evacuación de las aguas pluviales y de los líquidos cloacales, indicando el tratamiento que se le dará a estos últimos;

**C3)** Distribución de energía eléctrica, gas natural, servicio de telecomunicaciones, alumbrado público e iluminación del perímetro;

**D3)** Servicio de recolección de residuos.

**Artículo 4°.-** Si en el caso en que el o los terrenos donde se asentara el complejo urbanístico fueren linderos a: ferrocarriles, ríos, canales y/o lagunas, además de los requisitos anteriores deberán cumplir los siguientes:

**A4)** Cuando el complejo esté emplazado en un terreno lindante a una vía ferroviaria, deberá dejarse una franja de terreno de 25 (veinticinco) metros de ancho, destinado a camino de uso público;

**B4)** En terrenos linderos a ríos, arroyos y/o lagunas, deberá dejarse una franja de 50 (cincuenta) metros a partir de la línea de ribera determinada por el organismo estatal competente. Esta franja será destinada para trazados de caminos costeros de uso público o para el paso de maquinarias de limpieza, además deberá ser forestada.

En el caso de canales, deberá dejarse a ambos lados del mismo un camino de 25 (veinticinco) metros de ancho para forestación, trazado de caminos y paso de máquinas de limpieza;

**C4)** En todos los casos descritos precedentemente, la forestación estará a cargo de quien realice el emprendimiento y de acuerdo a las especificaciones técnicas del área municipal correspondiente;

**D4)** En todos los casos deberá donarse a la Municipalidad de Carcarañá lo establecido en los incisos **A4**, **B4** y **C4**.

**Artículo 5°.-** La factibilidad de un Club de Campo se concederá en dos etapas: la convalidación técnica preeliminar (prefactibilidad) y la convalidación técnica final (factibilidad). A dichos fines deberá presentarse ante la Municipalidad de Carcarañá la documentación pertinente, y que se detalla en los siguientes artículos.

**Artículo 6°.-** Para obtener la convalidación técnica preeliminar de un anteproyecto de Club de Campo se deberán realizar los trámites que se detalla a continuación:

**A6)** Obtener la aprobación de la localización por parte del Municipio. En este aspecto, se deberá tener en cuenta que no podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a 7 Km. de los existentes, salvo que el plan regulador municipal u ordenanzas vigentes establezcan zonas destinadas a tal finalidad, o bien, cuando se trate de predios no aptos para la explotación agropecuaria intensiva o extensiva y se efectuó un estudio exhaustivo que demuestre la real existencia de hechos paisajísticos (arboledas añejas); particularidades topográficas (lagunas, ríos, etc.); terrenos a recuperar (predios inundables) que justifiquen la aprobación de la propuesta.

**B6)** Certificado de aptitud del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica;

**C6)** Levantamiento planialtimétrico para analizar y descartar zonas de inundabilidad;

**D6)** Localización y delineación de las áreas de esparcimiento común, instalaciones comunes, servicios y vías de comunicación internas y externas;

**E6)** Dimensiones de las calles internas y externas, áreas y parcelas destinadas al esparcimiento y al uso residencial, balance de superficies en la que se indique el destino de las distintas áreas;

**F6)** Memoria técnica en la que se especifique:

- Principales tareas a desarrollar por el Club de Campo, con indicación de las dominantes.
- Régimen de dominio y subdivisión a adoptar.
- Número de parcelas previstas, como así también de viviendas.
- Densidad neta residencial (DNR), expresada en cantidad de viviendas por has.
- Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con red externa.
- Sistema a adoptar en la recolección de residuos.
- Forma en que se prevé suministrar al emprendimiento de agua potable, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones por línea.
- Nivelación para desagües y alcantarillas, y en que forma se prevé evacuar las aguas pluviales.
- Forma de tratamiento de los líquidos cloacales.
- Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento.

El otorgamiento de la prefactibilidad por parte del Municipio no implica autorización para efectuar ningún tipo de obra ni para formalizar compromisos de venta.

**Artículo 7°.-** Para obtener la convalidación técnica final de un proyecto de Club de Campo deberá presentarse la documentación que se detalla a continuación:

**A7)** Previa del plano de mensura y subdivisión visada por el Servicio de Catastro e Información Territorial y por el Catastro de la Municipalidad de Carcarañá;

**B7)** Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar aprobado por la Municipalidad;

**C7)** Proyectos de obras de saneamiento hidráulico aprobados por Dirección Provincial de Hidráulica;

**D7)** Proyecto del sistema de agua potable y evacuación de líquidos cloacales, aprobados por autoridad competente;

**E7)** Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación, aprobados por la empresa prestadora del servicio;

**F7)** Planos definitivos de obras de equipamiento del área común del club, aprobados por la Municipalidad;

**G7)** Sistema de recolección de residuos que no provoque efectos secundarios, tales como: humo, olores, enfermedades, etc.;

**H7)** Compromiso de forestación de acuerdo a lo establecido en los artículos precedentes;

**I7)** Actas de donación de calles perimetrales a donar con certificación de firmas ante escribano público;

**J7)** Reglamento urbanístico y de edificación, al cual deberán ajustarse los edificios a construir en el club. Se deberán indicar tipos de viviendas, indicadores urbanísticos, alturas máximas, y toda variable que se considere necesaria, aprobada por la Municipalidad;

**K7)** Planos del proyecto urbanísticos definitivos, según mensura;

**L7)** Memorias descriptivas definitivas aprobadas por los profesionales actuantes.

**Artículo 8°.-** Cumplimentados los trámites del artículo 7°, la Municipalidad sancionará, si corresponde, las respectivas ordenanzas de aceptación de calles; luego notificará a

través de un decreto, en un lapso no mayor a 90 días contados a partir de la fecha de presentación, la viabilidad del emprendimiento.

**Artículo 9°.-** Obtenido el decreto que viabiliza el emprendimiento, el peticionante se comprometerá ante escribano público a dar inicio a la ejecución de las obras en un lapso de tiempo no mayor a los 6 (seis) meses. Vencido dicho plazo sin que se hayan iniciado las obras el decreto que viabiliza el emprendimiento quedará sin efecto.

**Artículo 10°.-** El plazo de ejecución de las obras del área común e infraestructura no podrá exceder los 3 años, contados a partir de la fecha de notificación del decreto de aprobación al que se refiere el artículo 8°.

**Artículo 11°.-** Concluidas las obras fijadas en el artículo 7° y obtenidos los certificados de las autoridades correspondientes, se sancionará una ordenanza a los fines de autorizar la habilitación definitiva del emprendimiento.

**Artículo 12°.-** Para la promoción del emprendimiento, y una vez ocurrida la habilitación definitiva, el peticionante deberá colocar en el predio un cartel que consigne el número de acto administrativo municipal aprobatorio y los nombres de los profesionales intervinientes; tal requisito será también exigible para cualquier material publicitario del club.

**Artículo 13°.-** La presente ordenanza será aplicable a los proyectos en trámite, salvo cuando se hubiese otorgado la factibilidad con anterioridad a su vigencia.

**Artículo 14°.-** Derogase las normas que se opongan a las modificaciones de la presente ordenanza.

**Artículo 15°.-** DE FORMA

### ANEXO N° 1

Sup. total mínima del predio (has)	Sup. mínima de la unidad funcional (m <sup>2</sup> )	Área mínima de esparcimiento	Área mínima circulación	Uso residencial máximo	Densidad neta máx. de Viviendas x has.	Cantidad Máx. de viviendas residencial
10	800	40 %	10 %	50 %	6.25	62.5
30	800	40%	10 %	50 %	6.25	187.5
50	1000	40%	10 %	50 %	5	250
100	1100	45%	10 %	45 %	4.10	410
200	1200	35%	10 %	55 %	4.60	917



**Obs.:** En casos intermedios se efectuará la interpolación correspondiente.

## 9.2) Urbanización del predio. Club de Campo

En este subcapítulo se visualizará el proyecto de urbanización cerrada (Club de Campo) que se realizará en el predio mensurado. El diseño del mismo se confeccionó de acuerdo a lo establecido en la propuesta de ordenanza realizada en el punto anterior, respetando superficies y áreas mínimas, densidades máximas y demás parámetros urbanísticos.

Como régimen de subdivisión se optó por el denominado: “*Dominio sobre lotes, calles, espacios sociales y establecimiento de servidumbres*” (Decreto 9.404/86 Provincia de Buenos Aires), debido a que junto con el de Propiedad Horizontal son los que más seguridad jurídica otorgan hasta el momento, teniendo la ventaja éste de ser mucho más ágil en cuestión de trámites.

Cabe aclarar que esta es una situación hipotética, que sirve para hacer una aplicación directa de la propuesta de ordenanza realizada, de los conceptos y variables que intervienen y que hay que tener en cuenta a la hora de desarrollar un emprendimiento de este tipo, los cuales fueron vistos a lo largo del presente trabajo.

A continuación se podrán observar las planillas de superficies parciales y totales de los lotes y luego el plano del proyecto de Club de Campo.

- **Planilla de superficies parciales de lotes y manzanas**

PLANILLA DE LOTES			
MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DESTINO
A	1	975.00	Uso residencial
	2	975.00	Uso residencial
	3	975.00	Uso residencial
	4	975.00	Uso residencial
	5	975.00	Uso residencial
	6	975.00	Uso residencial
	7	975.00	Uso residencial
	8	975.00	Uso residencial
	9	975.00	Uso residencial
	10	975.00	Uso residencial
	11	1082.93	Uso residencial
	12	1362.88	Uso residencial
	13	1305.32	Uso residencial
	14	973.86	Uso residencial
	15	1000.00	Uso residencial
	16	1000.00	Uso residencial

	17	1000.00	Uso residencial
	18	1000.00	Uso residencial
	19	1000.00	Uso residencial
	20	1000.00	Uso residencial
	21	1000.00	Uso residencial
	22	1000.00	Uso residencial
	23	1000.00	Uso residencial
	24	1000.00	Uso residencial
	25	1000.00	Uso residencial
	26	1000.00	Uso residencial
	27	1000.00	Uso residencial
<b>Superficie total</b>		<b>27474.99</b>	
<b>B</b>	28	1000.00	Uso residencial
	29	1000.00	Uso residencial
	30	1000.00	Uso residencial
	31	1000.00	Uso residencial
	32	973.86	Uso residencial
	33	831.57	Uso residencial
	34	1050.27	Uso residencial
	35	873.85	Uso residencial
	36	983.86	Uso residencial
	37	1010.00	Uso residencial
	38	1010.00	Uso residencial
	39	1010.00	Uso residencial
	40	1010.00	Uso residencial
	41	1010.00	Uso residencial
	42	1010.00	Uso residencial
	43	1010.00	Uso residencial
	44	1010.00	Uso residencial
	45	1010.00	Uso residencial
	46	1010.00	Uso residencial
47	1388.75	Uso residencial	
48	1010.00	Uso residencial	
49	1010.00	Uso residencial	
<b>B</b>	50	1010.00	Uso residencial
	51	1010.00	Uso residencial
	52	1010.00	Uso residencial
	53	1010.00	Uso residencial
	54	1010.00	Uso residencial
	55	1010.00	Uso residencial
	56	1010.00	Uso residencial
	57	1010.00	Uso residencial
	58	983.86	Uso residencial
	59	873.85	Uso residencial
	60	1050.27	Uso residencial
	61	831.57	Uso residencial
	62	973.86	Uso residencial
	63	1010.00	Uso residencial
	64	1010.00	Uso residencial
	65	1010.00	Uso residencial
	66	1010.00	Uso residencial
	<b>Superficie total</b>		<b>39055.57</b>
<b>C</b>	67	1000.00	Uso residencial
	68	1000.00	Uso residencial

	69	1000.00	Uso residencial
	70	1000.00	Uso residencial
	71	1000.00	Uso residencial
	72	1000.00	Uso residencial
	73	1000.00	Uso residencial
	74	1000.00	Uso residencial
	75	1000.00	Uso residencial
	76	1000.00	Uso residencial
	77	1000.00	Uso residencial
	78	1000.00	Uso residencial
	79	1000.00	Uso residencial
	80	1000.00	Uso residencial
	81	1000.00	Uso residencial
	82	1200.00	Uso residencial
<b>Superficie total</b>		16200.00	
<b>D</b>		27675.00	Espacio común y esparcimiento
<b>E</b>		77936.37	Espacio común y esparcimiento
<b>F</b>		57609.77	Espacio común y esparcimiento
<b>G</b>	83	1000.00	Uso residencial
	84	1000.00	Uso residencial
	85	1000.00	Uso residencial
	86	1000.00	Uso residencial
	87	973.86	Uso residencial
	88	1000.00	Uso residencial
	89	1000.00	Uso residencial
	90	1000.00	Uso residencial
	91	1000.00	Uso residencial
	92	1000.00	Uso residencial
<b>Superficie total</b>		9973.86	

<b>H</b>	93	1000.00	Uso residencial
	94	1000.00	Uso residencial
	95	1000.00	Uso residencial
	96	1000.00	Uso residencial
	97	1000.00	Uso residencial
	98	1000.00	Uso residencial
	99	1000.00	Uso residencial
	100	1000.00	Uso residencial
	101	1000.00	Uso residencial
	102	1000.00	Uso residencial
	<b>Superficie total</b>		10000.00
<b>I</b>		13299.31	Espacio común y esparcimiento
<b>J</b>	103	1000.00	Uso residencial
	104	1000.00	Uso residencial
	105	1000.00	Uso residencial
	106	1000.00	Uso residencial
	107	1000.00	Uso residencial
	108	1000.00	Uso residencial
	109	1000.00	Uso residencial
	110	1000.00	Uso residencial
	111	1000.00	Uso residencial
	112	1000.00	Uso residencial

<b>Superficie total</b>		10000.00	
<b>K</b>	113	1000.00	Uso residencial
	114	1000.00	Uso residencial
	115	1000.00	Uso residencial
	116	1000.00	Uso residencial
	117	1000.00	Uso residencial
	118	973.86	Uso residencial
	119	1000.00	Uso residencial
	120	1000.00	Uso residencial
	121	1000.00	Uso residencial
	122	1000.00	Uso residencial
<b>Superficie total</b>		9973.86	
	L	6915.00	Espacio circulatorio
	M	6075.34	Espacio circulatorio
	N	13159.04	Espacio circulatorio
	O	6542.23	Espacio circulatorio
	P	6367.93	Espacio circulatorio
	Q	8950.70	Espacio circulatorio
	R	3747.85	Espacio circulatorio
	S	5375.00	Espacio circulatorio
	T	3747.85	Espacio circulatorio
	U	9585.00	Espacio circulatorio

- **Planilla de superficies totales según destino y porcentaje parciales**

Superficie	m <sup>2</sup>	%
Total del predio	369684.375	100%
Total de espacio común y esparcimiento	176520.450	47.75%
Total para uso residencial	122678.280	33.18%
Total circulatorio	70485.645	19.07%

- **Plano del proyecto de Club de Campo**

(En página siguiente).

## CONCLUSIONES

De este trabajo pudimos extraer varias conclusiones, de acuerdo a las distintas tareas realizadas:

- **Mensura y Comodato**

La mensura, resultó ser una experiencia nueva, no por el trabajo en sí, sino por la responsabilidad y compromiso que adquirimos al aceptarlo, tratando de resolver el problema planteado por la Sociedad de la Infancia Desvalida, institución que solicitaba la mensura.

El problema mencionado anteriormente, no era en realidad la situación con que nosotros esperábamos encontrarnos. Una vez en el lugar y hablando con las autoridades de la institución, comprendimos, aunque si bien ellas solicitaban la mensura del predio, que lo que en realidad necesitaban era el deslinde de un polígono interno al predio con el fin de cumplir con un contrato de comodato establecido a 99 años (Ver Capítulo VIII). De todas maneras, y para cumplir con todos los objetivos de nuestro trabajo, se realizó la mensura, quedando resuelto también el problema planteado.

De esta experiencia rescatamos que muchas veces la gente no tiene claro la manera de solucionar un problema, situación totalmente lógica porque desconoce de estas cuestiones. Entonces es aquí donde entra en juego el papel del profesional, ya que posee las herramientas necesarias para aconsejar a sus clientes la manera más eficaz y fácil de resolver un problema o conflicto entre partes.

Por otro lado cabe destacar la simplicidad y rapidez en la búsqueda de antecedentes para mensura en el Catastro provincial, gracias a los “Sistemas de Información Geográficos (SIG)”. Estos permiten ver con facilidad la ubicación del inmueble a mensurar, linderos, dominios, ubicación de puntos fijos, planos antecedentes, etc. Por lo tanto podemos afirmar que la implementación de los SIG en los catastros es de un valor inmensurable, no solo por el gran volumen de información que contienen en un espacio reducido, sino por la agilización y facilidad con que se realizan las consultas y toma de decisiones. De otro modo, los tiempos aumentarían considerablemente y la superposición de información en mapas temáticos sería muy problemática.

Por lo tanto es sumamente necesario, que en el corto plazo y en la medida de lo posible, los municipios también implementen sistemas de información geográficos a los fines de facilitar considerablemente y mejorar la administración del suelo y recursos, tendiendo así a un mejor ordenamiento de su territorio.

- **Ordenamiento Territorial**

En cuanto al ordenamiento del territorio en nuestro país, pudimos observar muchas cuestiones interesantes para comentar.

Recordando lo expuesto en el Capítulo II, los planes reguladores son imprescindibles para el ordenamiento territorial de una localidad, ya que definen y organizan variables complejas: clasificación y usos del suelo, expansión urbana, límites de la ciudad, etc. Los mismos siguen siendo los grandes temas esenciales de toda ciudad.

Sin embargo, estos planes, deberían servir también como herramienta y base para luego implementar planes estratégicos a niveles regionales y microregionales, en concordancia con el desarrollo local de sus intervenciones. La finalidad de los mismos es facilitar en todo momento la correcta integración del territorio con sus habitantes, a manera de lograr verdaderas posibilidades para los mismos y asegurar la sostenibilidad ambiental (recurso indispensable para el desarrollo humano).

Hoy en día la Argentina presenta una falta generalizada en la planificación estratégica a nivel regional, es decir, planes estratégicos capaces de orientar territorialmente y socialmente las decisiones políticas del Estado. Además, a un nivel más local, hay aún escasez de políticas eficaces y actuales destinadas a ordenar el territorio de nuestras localidades.

Esta realidad, representa una limitante importante para el país, sobre todo teniendo en cuenta las verdaderas posibilidades económicas que se presentan hoy día y a futuro: con un mundo cada vez más globalizado, que cada vez consume y requiere más alimentos y materia prima; productos de los cuales Argentina es uno de los principales productores mundiales.

- **Urbanizaciones Especiales**

Una problemática que se presenta actualmente, derivada de la falta de legislación a nivel nacional y concerniente también al ordenamiento del territorio, la constituyen las denominadas “Urbanizaciones Especiales”. El fenómeno de las mismas se ha potenciado a partir de la década del '80, aumentando el número y tamaño de estos complejos (Ver Capítulo III).

Las primeras regulaciones tendientes a organizar y limitar el emplazamiento de los Clubes de Campo han sido la Ley 8912/77 y el decreto provincial 9404/86, ambos de la provincia de Buenos Aires. Estas disposiciones significaron un avance en la materia, estableciendo: pautas básicas, indicadores urbanísticos, limitaciones, aspectos

organizativos de los clubes y hasta la forma de dominio a adoptar. Cabe remarcar, que ésta última cuestión excede el alcance del poder de policía provincial, siendo competencia exclusiva del Congreso de la Nación.

Al no existir hasta el momento una legislación a nivel nacional, concerniente a este tipo de urbanizaciones especiales, muchas provincias e incluso algunos municipios han tomado como base la legislación de la provincia de Buenos Aires, regulando de esta manera, aspectos que no pertenecen a su poder de policía.

A su vez al no existir un derecho real específico aplicable a los Barrios Cerrados y Clubes de Campo, ha llevado a los emprendedores a buscar alguna de las figuras de derechos reales vistos en el Capítulo III. Por lo cual resaltamos la necesidad de sancionar una ley complementaria al Código Civil que establezca un nuevo derecho real específico para este tipo de urbanizaciones, encuadrando perfectamente los ámbitos de competencia de cada uno de los niveles del Estado.

Esta situación significaría un importante avance para mejorar una realidad territorial y social existente. Todo lo cual tendría a nuestro criterio consecuencias inmediatas sobre estos emprendimientos, no solo en los que están en marcha, sino en los preexistentes también, fijando normas de aplicación y regulación, y facilitando así, el funcionamiento de estos complejos urbanísticos.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- [www.carcarana.gov.ar](http://www.carcarana.gov.ar).
- [www.caracara.gov.ar](http://www.caracara.gov.ar).
- [www.clarin.com/suplementos/countries](http://www.clarin.com/suplementos/countries)
- [www.lanacion.com.ar/diario-de-hoy/suplementos/countries](http://www.lanacion.com.ar/diario-de-hoy/suplementos/countries)
- [www.onu.org/spanish](http://www.onu.org/spanish).
- [www.elagrimensor.com.ar](http://www.elagrimensor.com.ar)
- [www.copa.org.ar](http://www.copa.org.ar)
- [www.agrimensores.org.ar](http://www.agrimensores.org.ar)
- [www.senadosantafe.com.ar](http://www.senadosantafe.com.ar)
- [www.legislaturamendoza.gov.ar](http://www.legislaturamendoza.gov.ar)
- [www.senadoctes.gov.ar](http://www.senadoctes.gov.ar)
- [www.funes.gov.ar](http://www.funes.gov.ar)
- [www.roltan.gov.ar](http://www.roltan.gov.ar)
- [www.rosario.gov.ar](http://www.rosario.gov.ar)
- [www.justianiano.com](http://www.justianiano.com)
- <http://science.nasa.gov/Realtime/JTrack/3D/JTrack3d.html>.
- Álvarez, G., 1988, “Carcarañá y su Río”, Edición del autor, Santa Fe.
- Álvarez, G., 1989, “Historia de Carcarañá”, Edición del autor, Santa Fe.
- Álvarez, G., 1989, “Carcarañá a Fines del Siglo XIX”, Edición del autor, Santa Fe.



- Andorno, L., Luna, D., Frickx, N., 2005, “Clubes de Campo”, Ediciones Jurídicas de Cuyo, Mendoza.
- Báez, C., 1997, “Agrimensores de la Historia Argentina”, Editorial Analevi.
- Belaga, J., 1995, “Proyecto de Ley de Catastro y Normas Complementarias para la Provincia de Neuquén”, Dirección de Catastro de la Provincia de Neuquén, Argentina.
- Belaga, J., Vicioso, B., 1996, “La Mensura”, Biblioteca del Agrimensor, Buenos Aires.
- Bussolini, A., 2004, “Apuntes de la Cátedra de SIT”, Escuela de Agrimensura, U.N.R, Rosario.
- “Código Civil de la Republica Argentina”, 1979, Sainte Claire Editora, Buenos Aires.
- “Constitución de la Nación Argentina”, 1994, Boletín Oficial, Buenos Aires.
- Diario La Nación, 2008, “Suplemento Countries”, 8 de Marzo de 2008, Buenos Aires.
- Díaz, O. N., 2004, “Clubes de Campo y Barrios Cerrados. Nuevas Formas de Dominio”, Edición del Autor, Buenos Aires.
- “Enciclopedia Geográfica de la Provincia de Santa Fe”, 2006, Tomo 2, U.N.R, Rosario.
- Huerta, E., Mangiaterra, A., Noguera, G., 2005, “GPS Posicionamiento Satelital”, U.N.R Editora, Rosario.
- “Instrucciones Generales para Mensuras”, 1954, Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe, Rosario.
- Jordan, R., Sabatini, F., 1998, “Economía Política de los Desastres Naturales: Prevención y Capacitación”, Revista EURE, Volumen 14.
- Ley Nacional N° 13512, 1948, Boletín Oficial, Buenos Aires.
- Ley Provincial de Buenos Aires N° 8912, 1977, Boletín Oficial, Buenos Aires.

- Ley Provincial de Mendoza N° 4341, 1979, Boletín Oficial, Mendoza.
- Ley Provincial de Corrientes N° 5405, 1996, Boletín Oficial, Corrientes.
- Marino, P., 1998, “Emprendimientos Interurbanos”, Edición del Autor, Buenos Aires.
- Montes Lira, P., 2001, “El Ordenamiento Territorial como Opción de Políticas Urbanas y Regionales en América Latina”, Naciones Unidas, Chile.
- Odonne, H., 1988, “Delimitación del Dominio Público”, Facultad de Ciencias Aplicadas y tecnología, Universidad Nacional de Catamarca, Argentina.
- Rosatti, H., 1994, “La Reforma de la Constitución”, Facultad de Derecho y Abogacía, Universidad Nacional de Rosario, Argentina.
- Schlotfeldt, C., 1998, “Regionalistas y Ambientalistas, un Encuentro en el Territorio”, Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile.

## **AGRADECIMIENTOS**

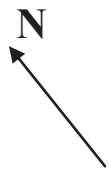
En primer lugar queremos agradecer la colaboración y excelente trato recibido por la gente de la Municipalidad y el Museo de la ciudad de Carcarañá, en especial al Agrimensor Daniel Gritti.

También destacamos y agradecemos a las Autoridades de la Sociedad de la Infancia Desvalida y a toda la gente que trabajaba en el predio por su amabilidad y colaboración.

Por otro lado queremos mencionar y agradecer a toda la gente que nos proporcionó información, facilitándonos muchas tareas, entre ellos: la gente de la dirección de Topografía y Cartografía del SCIT Rosario, en especial Dolores Soria, Eduardo Ramonda, el Negro, Pablito Bauza, Mauro Roncero y Eduardo Drueta.

También agradecemos el material brindado por Cristina Correa, Beatriz Jiménez, Benito Vicioso y mucha más gente que seguramente nos estamos olvidando.

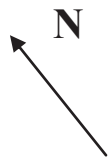




Fuente: Google earth, Enero de 2008.

— Predio medurado

**Imagen satelital actual de Carcaraña y alrededores**



Fuente: Dirección de Cartografía del SCIT delegación sur.

**Foto aérea de 1965 de la ciudad de Carcaraña y periferia**  
ESCALA  $\approx 1/5000$



# Zona Sur



ALTE. BROWN

LOMAS DE ZAMORA

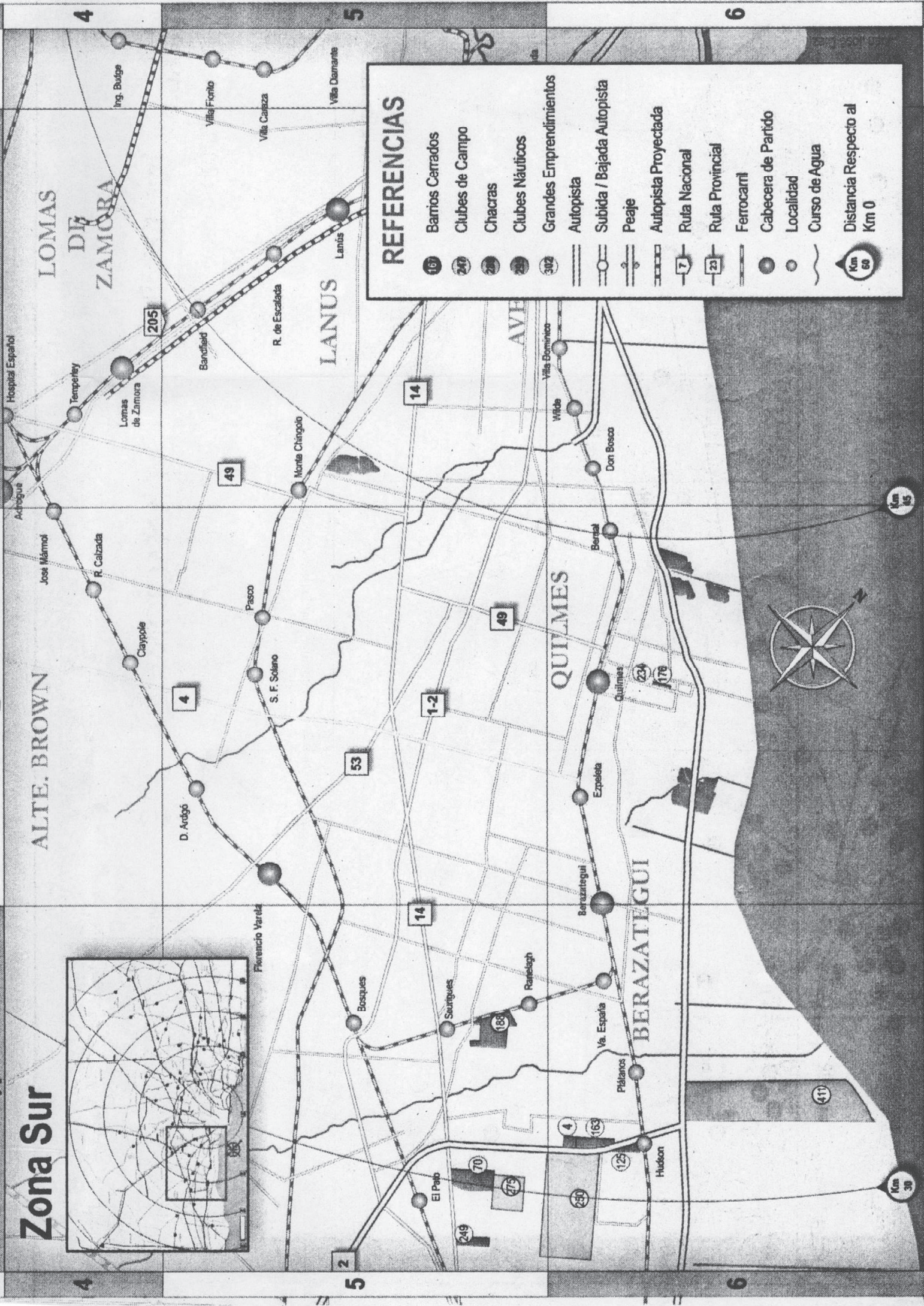
LANUS

QUILMES

BERAZATEGUI

### REFERENCIAS

- Barrios Cerrados
- Clubes de Campo
- Chacras
- Clubes Náuticos
- Grandes Emprendimientos
- Autopista
- Subida / Bajada Autopista
- Peaje
- Autopista Proyectada
- Ruta Nacional
- Ruta Provincial
- Ferrocarril
- Cabecera de Partido
- Localidad
- Curso de Agua
- Distancia Respecto al Km 0





# Zona Sur



ALTE. BROWN

LOMAS DE ZAMORA

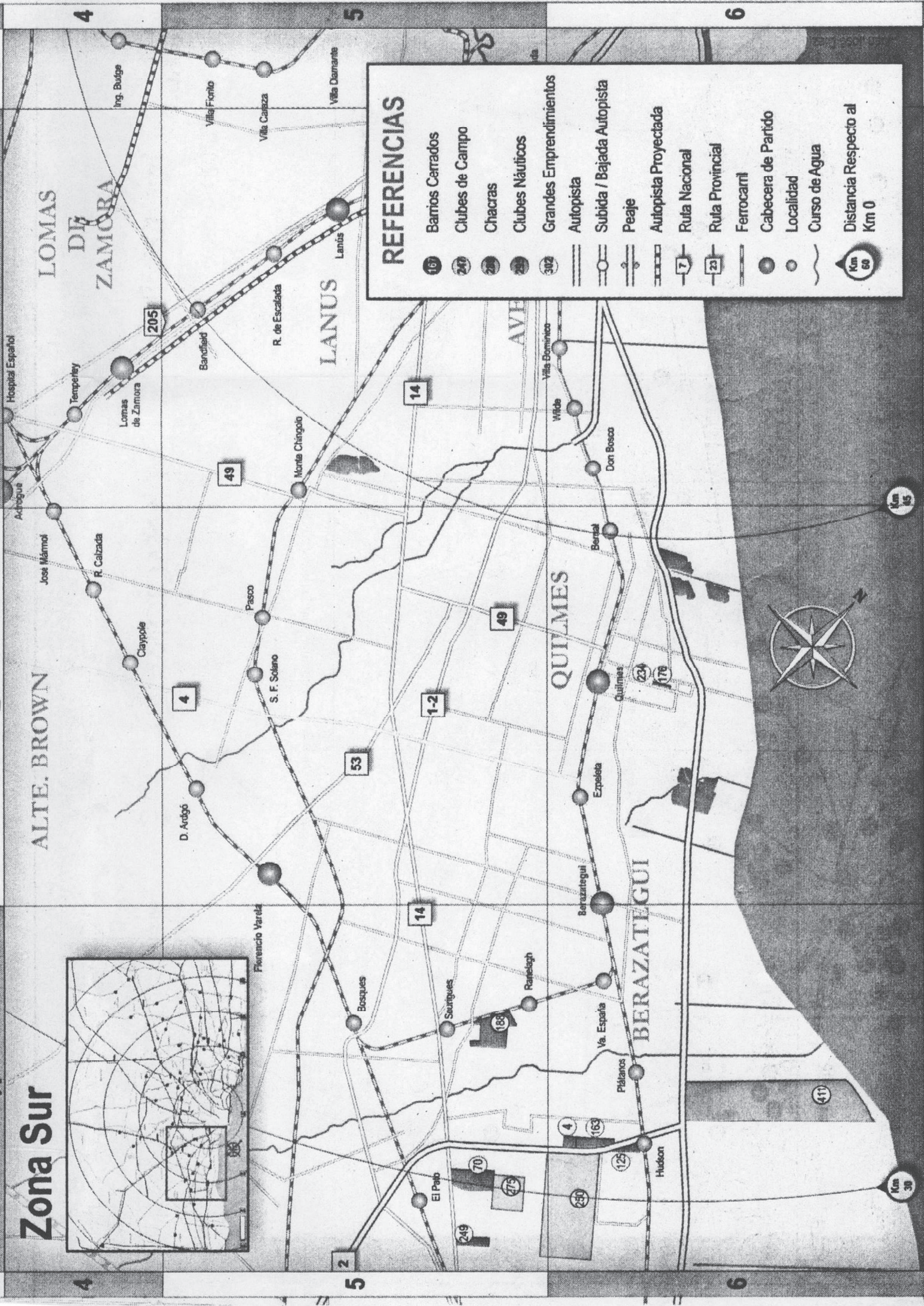
LANUS

QUILMES

BERAZATEGUI

## REFERENCIAS

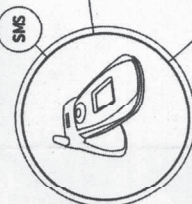
- Barrios Cerrados
- Clubes de Campo
- Chacras
- Clubes Náuticos
- Grandes Emprendimientos
- Autopista
- Subida / Bajada Autopista
- Peaje
- Autopista Proyectada
- Ruta Nacional
- Ruta Provincial
- Ferrocarril
- Cabecera de Partido
- Localidad
- Curso de Agua
- Distancia Respecto al Km 0



LANACION \*  
**movil**

Costos y condiciones en [movil.lanacion.com](http://movil.lanacion.com)

Recibí en tu celular  
**las noticias en el momento que pasan.**  
Suscribite al servicio de alertas de INFORMACION,  
enviá LN al 60600



LN

Ver con mayor detalle  
la zona recuadrada  
en página aparte.

Fuente: Santiago González, Mese, Arg. Guillermo González



## DECRETO 27/98

Nota: Ver art. 5° de la Ley 12.837

### BARRIOS CERRADOS

VISTO: las necesidades manifiestas y requerimientos formulados por diversos Municipios de la provincia, especialmente del conurbano bonaerense y cercanos a éste y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 70° del decreto Ley 8912/77 establece que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal.

Que en el artículo 3° del decreto Ley 8912/77 se establecen los principios rectores en materia de ordenamiento territorial por los que la provincia está obligado a velar.

Que la dinámica del mercado ha generado nuevos fenómenos urbanísticos de gran significación en términos de inversión económica con consecuencia y efectos positivos en materia de empleo.

Que asimismo, el fenómeno urbanístico resultante de estos emprendimientos recepciona una demanda acorde a nuevas realidades socioculturales.

Que los emprendimientos en cuestión están dirigidos a sectores sociales con diferentes niveles de ingreso.

Que el fenómeno social resultante de este tipo de urbanizaciones ha cobrado gran desarrollo en corto tiempo con tendencia a una evolución creciente.

Que no obstante la iniciativa ya plasmada por algunos Municipios de normar mediante ordenanzas de excepción u ordenatorias de carácter general no puede quedar circunscripta al ámbito municipal sino que requiere de precisiones provinciales que enmarquen el accionar municipal dentro de los lineamientos del decreto Ley 8912/77 en lo que hace al ordenamiento territorial y uso del suelo como imperativo del presente y preservación para el futuro.

Que ha dictaminado la Asesoría General de Gobierno (fs. 16/16 vta.) ha intervenido la Contaduría General de la provincia (fs. 27/28) y ha tomado vista el señor Fiscal de Estado (fs. 30/30 vta.).

Por ello el Gobernador de la provincia de Buenos Aires DECRETA:

**Artículo 1°.-** Se entiende por barrio cerrado (BC) a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

**Artículo 2°.-** Podrá localizarse en cualquiera de las áreas definidas por la ordenanza municipal de ordenamiento territorial (urbana, complementaria o rural). En los casos que corresponda, el Municipio deberá propiciar el cambio normativo pertinente a fin de dotar al predio de los indicadores urbanísticos, mediante los estudios particularizados.

**Artículo 3°.-** La implementación de un barrio cerrado estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos sometidos a aprobación municipal y convalidación provincial:

- a) La localización debe resultar compatible con los usos predominantes.
- b) Las condiciones de habitabilidad, tanto en lo que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizadas.
- c) La presentación de un estudio de impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físicoambientales.
- d) El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas de acuerdo a lo prescripto por los artículos 50 y 51 del decreto Ley 8912/77, artículo 1° del decreto Ley 9533/80 y artículo 27 del decreto Ley 6769/58.
- e) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.
- f) En caso de forestar el cerramiento del perímetro, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal, deberán respetarse las condiciones establecidas en el inciso anterior.
- g) Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro. En todo supuesto, deberán respetarse y no podrán ocuparse por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales (y los retiros de líneas de edificación vigentes). Deberán asimismo construirse veredas perimetrales de acuerdo a las disposiciones municipales vigentes.
- h) Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento y de tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante mejorado y pavimentación.
- i) El equipamiento comunitario, los servicios esenciales y de infraestructura, así como los usos complementarios propuestos, deberán adoptarse en relación a la escala del emprendimiento.
- j) En las áreas complementarias y rural deberán localizarse en zona residencial extraurbana (ZRE) y/o club de campo.
- k) Los emplazamientos de barrios cerrados deberán contemplar la razonabilidad y/o impacto urbanístico respecto de las distancias con otros emprendimientos similares. En el caso que correspondiera se sancionará una ordenanza garantizándose el cumplimiento del decreto Ley 8912/77 y del decreto Ley 9533/80.

**Artículo 4°.-** El cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 3° deberá ser formalizado a través de un estudio urbanístico del terreno y su área de influencia, al cual se le adjuntarán las certificaciones técnicas pertinentes emanadas de los organismos municipales y provinciales, en función de las características del emprendimiento sometido a aprobación ante la Secretaría de Asuntos Municipales e Institucionales del Ministerio de Gobierno y Justicia de la provincia de Buenos Aires.

**Artículo 5°.-** La propuesta de barrios cerrados que sin afectar el trazado de las calles públicas y mayores de 4 Has. para el área urbana o 16 Has. para las áreas complementarias o rural, será acompañado de un estudio urbanístico referido al emprendimiento y su área de influencia que justifique su razonabilidad y/o alto valor paisajístico y/o la condición de predio de recuperación y/o su ecuación económico-financiera.

**Artículo 6°.-** Los barrios cerrados deberán cumplimentar lo establecido en el artículo 56 del decreto Ley 8912/77, en lo referido a la cesión de espacios verdes y libres públicos y

reservas para equipamientos comunitario que se calculará de acuerdo a la tabla contenida en el artículo mencionado donde el Municipio determine.

**Artículo 7°.-** La circulación perimetral del barrio cerrado deberá ser en todos los casos el resultado de un estudio pormenorizado que será dispuesto y aprobado por el Municipio. La trama circulatoria interna, en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de espacios circulatorios que tengan como mínimo los siguientes anchos:

Trama interna: Calle de penetración y retorno: once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros, trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión.

**Artículo 8°.-** Para el análisis de la propuesta y la obtención de la Convalidación Técnica Preliminar (prefactibilidad) así como la Convalidación Técnica Final (factibilidad) se deberá dar cumplimiento en lo pertinente a los requisitos establecidos por los artículos 6° y 7°, respectivamente, del decreto 9404/86.

**Artículo 9°.-** La Convalidación Técnica Final (factibilidad) habilitará a la aprobación de los planos de subdivisión. Las obras en los predios que pudieren ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la Convalidación Técnica Final (factibilidad) serán responsabilidad exclusiva y solidaria del proponente y del comprador del predio.

**Artículo 10°.-** Los barrios cerrados deberán gestionarse a través de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal sin vulnerar los indicadores contenidos en el artículo 52 del decreto Ley 8912/77 u optar en lo pertinente por el régimen jurídico establecido por el decreto 9404/86.

**Artículo 11°.-** La propuesta de barrio cerrado que constituya una ampliación del existente deberá dar cumplimiento en lo pertinente a lo prescripto en los artículos 3° y 8° del presente.

**Artículo 12°.-** La propuesta de barrio cerrado que por su escala y volumen de inversión constituya un emprendimiento a ser ejecutado en más de una etapa deberá cumplir con lo prescripto en el artículo 3° del presente con referencia al conjunto o al total de la propuesta que será sometida a la evaluación hasta la obtención de la C.T.P. (prefactibilidad). Ello habilitará a que el trámite de la primera etapa a ejecutarse prosiga hasta la obtención de la C.T.F. (factibilidad) adoptándose igual criterio para las etapas sucesivas hasta el completamiento del conjunto.

**Artículo 13°.-** La falta de cumplimiento de lo establecido en la presente normativa hará pasible a los responsables de las sanciones previstas en los artículos 94 al 97 del decreto Ley 8912/77.

**Artículo 14°.-** La Secretaría General de lo Gobernación coordinará la actividad de los organismos, reparticiones y/o dependencias provinciales que conforme al presente tengan intervención en lo que la aprobación de las propuestas de establecimientos de barrios cerrados se refiere.

**Artículo 15°.-** Las disposiciones de este decreto resultan de aplicación prevalente a cualquier normativa que se oponga a la presente.

**Artículo 16°.-** El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno y Justicia.

**Artículo 17°.-** Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y remítase al Ministerio de Gobierno y Justicia, a sus efectos.

Fdo: Duhalde - Díaz Bancalari.

**DECRETO 9404/86**

Visto el expediente n° 2400-1537/86, del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, en el cual se da cuenta del estudio realizado por la Comisión Especial constituida de conformidad con lo dispuesto con la Resolución Ministerial n° 601/86, modificada por su similar n° 648/86, obrantes en fotocopias a fojas 1/5 y 6, respectivamente; y

**CONSIDERANDO:**

Que la experiencia obtenida con la aplicación del Decreto - Ley n° 8912/77 en lo referente a los clubes de campo aconsejan reglamentar las normas incluidas en su Capítulo V del título III, a fin de complementar o clarificar las disposiciones vigentes;

Que la reglamentación que se dicte debe atender a los efectos singulares de los clubes de campo y condensar en un solo texto normativo, las diversas disposiciones relacionadas con los recaudos convalidatorios de tales emprendimientos;

Que los clubes de campo constituyen una especie de los denominados complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales, caracterizados por regirse de acuerdo a un plan urbanístico especial, la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias con Independencia Jurídica, un similar destino funcional, disponibilidades de áreas de uso común y prestación de servicios generales y eventual existencia de una entidad prestataria de los servicios y propietaria de los bienes comunes, que integran los titulares de las parcelas residenciales;

Que esas características exigen una regulación diferenciada de la correspondiente a las urbanizaciones ordinarias, tal como resulta del decreto - Ley n° 8912/77;

Que esas normas específicas denotan, como surge con evidencia de la reglamentación propuesta, la confluencia del derecho público y el derecho privado en la aportación de instituciones jurídicas destinadas a resolver los requerimientos de este tipo de complejos;

Que por lo tanto la Provincia atiende así una realidad urbanística diferenciada acorde con las evoluciones de las normas sobre uso del suelo en otros países;

Que la mayoría de los complejos creados desde la sanción del Decreto —Ley n° 8912/77, han adoptado como régimen el de la propiedad horizontal. La inexistencia de otro instituto jurídico apropiado que permitiera resolver la necesidad de un complejo de acceso restringido, áreas comunes de propiedad de todos los copropietarios y administración común, y la posibilidad de mantener calles o espacios circulatorios en el dominio privado, llevó a los promotores de estos complejos a incluirlos en el régimen de la ley n° 13.512;

Que es criterio general de la doctrina y congresos especializados, que ese régimen es inapropiado para su aplicación por su mismo texto y modalidades regulatorias;

Que ello a exigido atender la realidad fáctica y jurídica de los clubes existentes, para regular su constitución adoptando soluciones alternativas en el campo competencial del Poder Ejecutivo Provincial,

Que de conformidad con lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno (fs 22 ) y la vista del señor Fiscal de Estado ( f s 23 ) , corresponde dictar el pertinente acto administrativo,

**POR ELLO:**

## **EL GOBERNADOR DE LA PRO VÍNCIA DE BUENOS AIRES**

### **DECRETA:**

**ARTICULO 1º.** Los clubes de campo que se constituyan conforme al régimen específico del Decreto-Ley nº 89 12/77 y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a.- Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial, será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la presentación de los servicios generales.

b.- Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela; representación, derechos y deberes de los miembros; administración del club; determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir, modo de afrontar los gastos comunes, servidumbres reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto.

Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente, podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes y prestar los servicios generales. En este caso se exigirá la modificación o adecuación de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente.

c.- A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el art. 64º, inciso b) del Decreto-Ley 8912/77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente.

d.- Podrá optarse por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. En este supuesto, dichas superficies quedan sujetas a la afectación especial que resulte de su destino (espacios circulatorios) y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la memoria técnica, proyecto de planta y plano de mensura y subdivisión aprobado. La entidad a que aluden los precedentes incisos a) y b) será también titular dominial de dichos espacios circulatorios.



e.- Los planos de subdivisión contendrán la determinación según mensura, de las superficies afectadas con destino a esparcimiento y circulación conforme se opte por las disposiciones precedentes. Así mismo deberá consignarse en dichos planos, como restricción de venta referida a las parcelas residenciales, la exigencia de la previa transmisión del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación a la entidad referida en los incisos a) y b).

**ARTICULO 2º.** Las previsiones del inciso 2.2.1 del art. 65 del Decreto-Ley n° 8912/77 en cuanto al acceso principal, no serán de aplicación cuando se proponga una alternativa válida que satisfaga los requerimientos por el enunciado, con aprobación de la comuna.

**ARTICULO 3º.** Las previsiones del artículo 67º del Decreto-Ley n° 8912/77 serán también aplicables a los clubes de campo creados con posterioridad a la vigencia de dicha norma.

El cerramiento total del área y la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionante, subsistirá en tanto el club conserve el carácter que justifico su aprobación. Esta previsión será aplicable a las situaciones preexistentes cuando su configuración y características funcionales sean asimilables al régimen del capítulo V, título III del Decreto-Ley citado.

**ARTICULO 4º.** La exigencia del Art. 69º del Decreto-Ley n° 8912/77 no será aplicable cuando los municipios delimiten zonas del área rural para la localización del club de campo. A estos efectos, los municipios deberán efectuar el estudio particularizado que justifique la real necesidad de la creación y magnitud de la zona propuesta.

Así mismo se admitirá la localización del club de campo no comprendido en una zona específica y a menor distancia que la establecida por el precitado artículo, cuando se trate de predios no aptos para la explotación agropecuaria intensiva o extensiva y se efectúe el estudio particularizado que demuestre la real existencia de hechos paisajísticos (arboledas añejas); particularidades topográficas (lago, laguna, río, etc.); terrenos a recuperar (predios inundables o bajo cota, dunas o médanos, etc.); como así también otros elementos de significación (construcciones de valor arquitectónico, etc.), que justifiquen la localización propuesta. Dicho estudio deberá ser avalado por el municipio y aprobado por el organismo competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

**ARTICULO 5º.** La factibilidad de un club de campo se concederá en dos etapas: la convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) y la convalidación técnica final (factibilidad). A dichos fines deberá presentarse ante la Dirección de Ordenamiento Urbano, organismo competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, la documentación pertinente.

**ARTICULO 6º.** Para obtener la convalidación técnica preliminar de un anteproyecto de club de campo deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

- a) Aprobación de la localización por parte del municipio.
- b) Certificado de aptitud del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- c) Cuando el suelo este constituido total o parcialmente por formaciones medianosas, certificado de aprobación de la fijación y forestación del suelo otorgado por el Ministerio de Asuntos Agrarios.
- d) Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo) en la relación a la cantidad de usuarios prevista, otorgado por la Administración General de Obras Sanitarias.
- e) Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título y/o catastro, en el que conste:
  - e-1) Localización del arrea común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y vías de circulación interna, como así también las medias calles perimetrales a ceder y a la vía de conexión con la red externa, con la indicación de medidas de parcelas y ancho de calles.
  - e-2) Balance de superficie en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial, de esparcimiento común y circulatorio).
  - e-3) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresadas en unidades de viviendas por hectáreas.
  - e-4) Numero de viviendas unifamiliares o multifamiliares.
  - e-5) Ubicación tentativa de las ubicaciones previstas para el área común de esparcimiento.
- f) Memoria técnica en la que se especifique:
  - f-1) Principales actividades a desarrollar en el club de campo con indicación de las dominantes.
  - f-2) Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar. De adoptarse el régimen establecido en el artículo 1 deberá presentarse el anteproyecto del estatuto de la entidad jurídica a formar.
  - f-3) Número de parcelas previstas como así también número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.
  - f-4) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidades de vivienda por hectárea.
  - f-5) Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable y energía eléctrica.
  - f-6) Forma que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacas indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda.
  - f-7) Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa. f-8) Sistema a adoptar para la recolección de residuos.
  - f-9) Indicación del compromiso de forestación de las medias calles a ceder.
  - f-10) Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento.

El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obras ni para formalizar compromisos de venta.

**ARTICULO 7º.** Para obtener la convalidación técnica final (factibilidad) de un proyecto de club de campo, deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

- a) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad que acredite el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.
- b) Proyectos de obra de saneamiento o hidráulicas aprobados por la Dirección Provincial de Hidráulica, adjuntándose comprobante correspondiente.
- c) Proyecto de sistema de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales aprobados por la Administración General de Obras Sanitarias (sí correspondiese).
- d) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar aprobado por la comuna.
- e) Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación aprobado por el ente prestatario del servicio.
- f) Planos de obra de equipamiento del área común de esparcimiento de club y prototipo de viviendas (si correspondiese) aprobado por la comuna.
- g) Compromiso de la forestación de la media calle perimetral a ceder en el que se determinen las especies arbóreas, aprobado por la comuna.
- h) Reglamento urbanístico y de edificación a la cual deberán ajustarse los edificios a construir, en el que se establezcan: indicadores urbanísticos, tipos de vivienda, materiales, altura máxima de edificación, retiros y toda otra norma que se considere conveniente para la obtención de una tipología edilicia adecuada al predio, aprobado por la comuna.
- i) Plano de proyecto urbanístico definitivo, según mensura, en el que conste: balances de superficies, densidad bruta (DB), densidad neta residencial (DNR), número de viviendas unifamiliares o multifamiliares, firmado por los profesionales actuantes. De optarse por el régimen específico establecido en el art. 1º, deberá indicarse el derecho real de servidumbre de uso de las parcelas destinadas a esparcimiento.
- j) Memoria descriptiva definitiva firmada por los profesionales actuantes, según sus incumbencias.
- k) De optarse por el régimen reglamentado en el art. 1º, deberá acreditarse la constitución o adecuación de la entidad de administración o titular de los bienes comunes y el inicio del trámite para la obtención de la personería jurídica o aprobación de la reforma de los estatutos, según correspondiere.
- l) De optarse por el régimen de la Ley n° 13.512, la cesión de calles perimetrales o colectoras y a la eventual unificación de parcelas preexistentes, deberá acreditarse con plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia.
- m) Certificado de cumplimiento de normas profesionales otorgado por las entidades pertinentes.

**ARTICULO 8º.** Al acordarse la convalidación técnica final se dispondrá la anotación de una restricción especial en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad con relación a las inscripciones de dominio referidas a los inmuebles que conformaran el

club de campo como afectación a los mismos al régimen del Decreto-Ley 8912/77 y esta reglamentación.

Dicha afectación que no podrán transmitirse las parcelas con destino residencial hasta tanto se registre la adquisición del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación en favor de la entidad jurídica consignada en el artículo 1°. La restricción se extinguirá sin necesidad de petición expresa, al efectuarse la registración aludida.

**ARTICULO 9°.** 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.

**ARTICULO 10°.** El presente Decreto será aplicable a los proyectos de trámite, salvo cuando se hubiese otorgado la convalidación técnica final con anterioridad a su vigencia.

**ARTICULO 11°.** Derógase la reglamentación del artículo 69° del Decreto-Ley 8912/77 incluido en el artículo 1° del Decreto n° 1.549/83, las Resoluciones n° 6/78 y 89/81 de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Obras y Servicios Públicos y la Disposición n° 1066/84 de la Dirección de Ordenamiento Urbano dependiente del citado departamento de Estado

**ARTICULO 12°.** El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras y Servicios Públicos.

**ARTICULO 13°.** Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y vuelva al ministerio de Obras y Servicios Públicos para su conocimiento y fines pertinentes.

**MUNICIPALIDAD DE FUNES — SANTA FE**  
**COMPILADO BARRIOS CÉRRADOS**  
**ORDENANZA N° 181/00 Y 190/00**

Expte. N° 241 8100-C

VISTO:

El aumento constante que podemos observar en nuestro país en los últimos tiempos en las familias que al momento de decidir la ubicación de su vivienda se inclinan notoriamente hacia espacios amplios donde el verde y el aire puro sumados a la tranquilidad y la seguridad cobran un rol fundamental;

Que las características topográficas de Funes, su frondoso arbolado y el microclima que estos dos hechos generan, invitan a muchas personas a radicarse definitivamente en nuestra ciudad atento a las ventajas que esta les ofrece;

Que la creciente integración entre las ciudades de Funes y Rosario, favorecida por obras de importancia tales como: Avda. Arturo Illia, Autopista Rosario-Córdoba y la Presa Retardadora de Crecida del Arroyo Ludueña, han generado una conveniente infraestructura, primordial a la hora de las definiciones;

Y CONSIDERANDO:

Que lo expuesto privilegia a la Ciudad de Funes y provocará un rápido y creciente desarrollo de la misma;

Que tal como sucediera en las ciudades de la periferia de Capital Federal, Funes será tomado como punto estratégico y preferencial a la hora de las opciones por muchas familias que, ante la posibilidad de vivir en un lugar como el descrito, elegirán ver crecer a sus hijos en un ambiente sano y seguro optando por radicarse definitivamente en nuestra ciudad;

Que estos potenciales propietarios serán también futuros contribuyentes que favorecerán con el cumplimiento de sus obligaciones tributarias al crecimiento del municipio;

Que tal como enunciamos en los considerandos de la Ordenanza de “Clubes de Campo”, Funes será en nuestra zona uno de los pocos lugares elegidos por capitales privados para invertir en la construcción de las viviendas necesarias para albergar a los nuevos pobladores;

Que es fundamental ofrecer, además de un hábitat natural forestado y no contaminado, viviendas y espacio para la recreación y el esparcimiento y que cuenten con servicios esenciales, un buen acceso a los centros donde sus habitantes desarrollen sus actividades habituales y donde se garantice la seguridad del grupo familiar;

Que teniendo en cuenta lo enunciado consideramos, dentro del amplio espectro de los nuevos complejos urbanísticos, que la figura de barrio cerrado reúne las condiciones para satisfacer estos requerimientos;

Que tal figura de “Barrio Cerrado” se define como un emprendimiento urbanístico donde predomina el uso residencial, con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento;

Que, tratándose de una urbanización especial, será regida por una norma particular, ya que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias independientes, vinculadas por un destino funcional similar y por la presencia de servicios comunes.

Que tales urbanizaciones dan respuesta a una demanda social de nuevas formas de convivencia urbana, con la generación de emprendimientos de alta significancia económica y de ocupación del suelo;

Que este Concejal entiende que este tipo de emprendimientos favorece la inversión, el desarrollo y la ocupación de mano de obra tan necesaria en nuestros días;

Es por ello, que este Honorable Concejo Municipal aprueba en la Sesión celebrada en el día de la fecha la siguiente:

Artículo 1º.- Se entiende por barrio cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante, con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.-

Artículo 2º- Los emprendimientos de barrios cerrados deberán reunir las siguiente características básicas:

A 2)- Estar localizados en áreas urbanas y/o urbanizables entendiéndose como área urbanizable el suelo apto para ser urbanizado. Este tipo de suelo queda vinculado a la aplicación de las políticas generales de consolidación de las unidades existentes y a las de completamiento y crecimiento por extensión de la planta urbana.

B 2)- Deberán tener una superficie mínima de 2 hectáreas y una superficie máxima de 35 hectáreas. Las superficies máximas solo podrán aumentarse mediante el previo dictado de Ordenanza donde se justifique la excepción.

C 2)- Deberán preverse, como mínimo, dos accesos - egresos, debiendo uno de ellos tener la característica de acceso principal y el otro alternativo.

D 2)- El cerramiento del perímetro deberá ser transparente — tejido, reja, cerco transparente, etc. ; su altura no mayor a tres metros no pudiendo realizarse mediante muros ciegos, aún en la zona de retiro de la línea Municipal, debiéndose forestar todo el perímetro siguiendo un tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno, de acuerdo a especificaciones técnicas sugeridas por el área municipal de parques y paseos.-

E 2)- Los porcentajes de tierra a donar al municipio para uso de espacios verdes será del 8% (ocho por ciento) y del 4% (cuatro por ciento) para reserva fiscal, los que deberán cederse y se ubicarán fuera del perímetro de los emprendimientos a bien podrá exigirse a que se realicen en otras zonas más convenientes para los intereses urbanísticos y/o de la comunidad en cuyo caso el urbanizador deberá donar de acuerdo a la valuación y formas de tasación que determinen el Fondo Municipal de Tierras ó el Honorable Concejo Municipal; en el caso que a la fecha de requerirse la valuación y forma de tasación el Fondo no se encuentre constituido.

Establécese asimismo, la obligación de asignar dentro del perímetro del emprendimiento un mínimo del 6% (seis por ciento) de tierra para el uso de espacios verdes y/o esparcimiento.

F 2)- Un sector destinado a áreas parcelarias donde serán construidas las viviendas destinadas al uso privativo de los titulares de las mismas.

G 2)- Deberá respetar la traza de los ejes regionales y someterse a las exigencias que el HCM, determine sobre las arterias primarias y calles perimetrales. La red de circulación interna deberá tener un ancho mínimo de 10 metros y para el caso de calles sin salidas, (Cul de Sac) deberán tener un diámetro mínimo de 20 metros. -

H 2)- Las dimensiones mínimas de las parcelas destinadas a viviendas serán de 1000 (mil) metros cuadrados de superficie, con una tolerancia en menos del 20% (veinte por ciento).

I 2)- Índice edilicio

F.O.T. máximo 0.50 F.O.S. máximo 0.30

F.O.T. mínimo 0.10 F.O.S. mínimo 0.10

J 2)- Altura de edificación: planta baja y un piso (máximo 9 metros).

K 2)- Retiro de la edificación desde todas las áreas de circulación interna y de calles públicas: 4 metros, desde ejes medianeros 2 metros. L 2)- Se garantizará que los organismos del estado en ejercicio de su poder de policía tengan libre acceso a la urbanización y a la utilización de las vías de circulación interna y áreas de uso común.

LL 2)- El área de uso común y el área de viviendas deberán guardar una mutua e indisoluble relación, no pudiendo enajenarse en forma independiente.

M 2)- Se deberá establecer un régimen de organización que determine responsabilidad por su mantenimiento, organización y prestación esenciales ya sea por parte de los titulares futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituida con tal objeto. -

Artículo 3º.- Todo emprendimiento deberá cumplir con los siguientes requisitos:

A 3)- Tener un nivel de aptitud que permita considerar los terrenos libres de inundaciones o anegamientos.

B 3)- Deberá contar con la provisión de agua potable, ya sea por la extensión de la red existente o bien proveniente de la napa potable (cualitativo — cuantitativo) en relación a la cantidad de usuarios prevista otorgado por el organismo competente. -

C 3)- Deberá suministrar energía eléctrica, gas por redes, servicio de telecomunicación y televisión por cable. -

D 3)- Sistema de evacuación de las aguas pluviales y de los líquidos cloacales indicando el tratamiento que dará a estos últimos.-

E3)- Servicios de recolección de los residuos.

Artículo 4º.- Si el o los terrenos sobre los cuales se asentará el complejo urbanístico fuesen adyacentes a rutas ferrocarriles, canales o lagunas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

A 4)- En ambas márgenes de las trazas de las rutas nacionales o provinciales, se dejará una franja de 10 metros para el trazado de una calle colectora de modo de evitar los accesos directos a rutas.

B 4)- En zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 30 metros de ancho para el uso público.

C 4)- A ambos lados de los canales deberá dejarse una franja de 30 metros de ancho para forestación y caminos de acceso para el paso de máquinas de limpieza. -

D 4)- Junto a los arroyos o lagunas, deberá dejarse una franja de 50 metros a partir de la línea de ribera determinada por el organismo estatal correspondiente. Esta franja será utilizada para forestación, trazados de caminos costeros o paso de máquinas de limpieza.-

E 3)- En todos los casos descriptos la forestación será realizada de acuerdo a especificaciones técnicas del área municipal de parques y paseos y a cargo de quien realice el emprendimiento. -

Artículo 5°.- Deberá donarse a la municipalidad de Funes lo dispuesto en los incisos A4; B4; C4 y D4; del artículo anterior.

Artículo 6°.- Las vías de comunicación deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio. El acceso que vincula un barrio cerrado con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de un modo que garantice su uso en cualquier circunstancia. Estas alternativas deberán ser J al Municipio para su aprobación.-

Artículo 7°.- La factibilidad de un barrio cerrado se concederá en dos etapas:

A 7)- La convalidación técnica preliminar (prefactibilidad).

B 7)- La convalidación técnica final (factibilidad).

A dichos fines deberá presentarse ante la Municipalidad la documentación pertinente.

Artículo 8°.- Para obtener la convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) de un anteproyecto de barrio cerrado deberá realizarse el trámite que a continuación se detalla:

A 8)- Obtener la aprobación de la localización de parte del municipio, debiendo respetarse los hechos naturales de valor paisajístico tales como, arbolados, topografía del terreno, lagunas y arroyos, etc.

B 8)- Local y delineación de áreas de esparcimiento, servicios, viviendas y vías de comunicación internas y conexiones externas.

C 8)- Dimensiones de calles externas e internas, áreas y parcelas destinadas a viviendas, balance de superficies y destinos de las distintas áreas.-

D 8)- Memorias descriptivas en las que se especifiquen régimen de dominio a adoptar, principales actividades a desarrollar números de parcelas en el área de viviendas unifamiliar o multifamiliar densidad bruta y densidad neta, altura máxima de vivienda y retiros. -

E 8)- Memorias de obras e infraestructuras internas a proveer, anteproyectos de red agua potable, de gas, desagües cloacales (especificando tratamiento), desagües pluviales, red de energía eléctrica, iluminación, telecomunicaciones y televisión por cable. F 8)- Reglamento urbanístico y de edificación a la que deberán ajustarse las viviendas a construir.

Artículo 9°.- El trámite seguirá el siguiente procedimiento: el interesado presentará la solicitud de pre-factibilidad por Mesa de Entrada de la Municipalidad de Funes acompañando la documentación establecida por el artículo 8°, e ingresará copia de la misma en el H.C.M. a los efectos que el mismo de su acuerdo sobre la localización, condición de suelo urbanizable, prolongación de avenidas y calles necesarias para el normal tránsito dentro del ejido urbano y la donación de los terrenos para tal fin, como así también de los espacios verdes y reservas fiscales, conforme lo establecido en la Ley



2756, en su artículo 39, inc 24. Este comunicará mediante resolución al DEM, para que el mismo, resuelva sobre la misma dentro de un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir de la fecha de presentación. La decisión adoptada será notificada por Decreto al peticionante dentro de los diez (10) días corridos.

Artículo 10°.- Para obtener la convalidación técnica final (factibilidad) de un anteproyecto de barrio cerrado deberá presentarse la documentación que se detalla:

A 10)- Título de propiedad en original y copia certificados expedidos por el Registro General de la Propiedad sobre subsistencia del dominio del o los inmuebles que integren el emprendimiento a nombre del peticionante, existencia o subsistencia de hipotecas, informe sobre libre embargo u otras restricciones o gravámenes, informe de libre inhibición de sus titulares, todos actualizados a la fecha de presentación, libre deuda del impuesto inmobiliario y libre deuda de la Tasa General de Inmuebles.

B 10)- Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar aprobados por la Municipalidad.

C 10)- Plano de subdivisión y mensura original y copia aprobado.

D 10)- Proyectos de obras de saneamiento hidráulico aprobados por la Jefatura Sur de la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Santa Fe, cuando se trata de áreas urbanizables.

E 10)- Proyecto de la red de servicios detallados en el Artículo 8°, Inc E 8, aprobados por los organismos correspondientes -

F 10) Compromiso de forestación de las calles perimetrales a donarse al Municipio. -

G 10)- Acta de donación de las calles perimetrales a donar con certificación de firmas ante escribano público-

Artículo 11°.- El trámite seguirá el siguiente procedimiento: el interesado presentará la solicitud de factibilidad por Mesa de Entradas de la Municipalidad de Funes acompañando la documentación establecida en el Artículo 10°. La Autoridad municipal competente tramitará ante el H.Concejo Municipal, la Ordenanza de aceptación del acta de donación mencionado en el Inc. G 10 y deberá resolver sobre el expediente dentro de un plazo máximo de sesenta días (60), contados a partir de la fecha de presentación.- La decisión adoptada será notificada por Decreto al peticionante dentro de los diez (10) días corridos.-

Artículo 12°.- Obtenido el Decreto que viabiliza el emprendimiento, el peticionante se comprometerá ante escribano público a dar inicio a la ejecución de las obras de infraestructura e incorporación de las mejoras a la que se hace referencia en el Artículo 10° dentro de un plazo de 180 días. Vencido dicho plazo sin que se haya llevado a cabo el compromiso asumido se considerará que el interesado desistió de su proyecto y se procederá a archivar lo actuado.

Artículo 13°.- El plazo de ejecución de las obras de infraestructura e incorporación de mejoras no podrá exceder los 36 meses contados a partir de la fecha de notificación del Decreto de aprobación a que se refiere el Artículo 11°.-

Artículo 14°. Habiendo certificado las Autoridades competentes la conclusión de las obras fijadas en el Artículo 10°-, se procederá por Ordenanza a autorizar la habilitación definitiva del Complejo Urbanístico Privado.-

Artículo 15°.- Ocurrida la habilitación citada en el Artículo precedente, el peticionante deberá colocar en el predio un cartel que consigne los Ns° del Decreto y de la Ordenanza que autorizan el emprendimiento citado.-

Artículo 2°.- Incorpórese por la presente Ordenanza, a la Ordenanza 18 1/00, el siguiente artículo:

Artículo 16°.- DE FORMA.-

Artículo 3°.- Deróguese toda norma o disposición que se oponga a las modificaciones determinadas por esta Ordenanza.-.

Artículo 4°.- Dispónese la redacción integral de la presente Ordenanza sobre BARRIOS CERRADOS, luego de que sea promulgada por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

Artículo 5°.- De forma.

SALA DE SESIONES, 23 de Agosto de 2000.-

ORDENANZA DE CLUB DE CAMPO - MUNICIPALIDAD DE FUNES — SANTA FE

EXPTE. N° 1811/98 C

VISTO:

Que muchas personas han decidido radicarse definitivamente en la ciudad de Funes, atento las muchas ventajas que el “Jardín de la Provincia ofrece”;

Que la creciente integración entre las ciudades de Rosario y Funes, favorecida por obras viales de importancia, telecomunicaciones con tarifas locales, servicios generales que se van adecuando a los requerimientos de una nueva población, y por sobre todas as cosas, una geografía con abundante forestación y espacios verdes que permiten una vida más sana y placentera;

Y CONSIDERANDO:

Que lo expuesto provocara pronto y creciente desarrollo de nuestra ciudad, la que recibirá en poco tiempo más a muchas familias que se sumaran a la población estable:

Que, tal como sucediera en ciudades periféricas a Capital Federal, Funes será el lugar elegido por capitales privados que invertirán en la construcción de las viviendas necesarias para albergar a los nuevos pobladores:

Que, entre dichos emprendimientos privados los “clubes de campo” constituyen una especie de los denominados complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales, caracterizados por regirse de acuerdo a un plan urbanístico especial, la existencia inmuebles o unidades parcelarias con independencia jurídica, y un similar destino funcional, disponibilidades de importantes áreas de uso común y prestación de servicios generales y eventual existencia de una entidad prestataria de los servicios y propietaria de los bienes comunes, que integran los titulares de las parcelas residenciales;

Que esas características exigen una regulación diferenciada de la correspondiente a las urbanizaciones ordinarias;

Que esas normas específicas denotan la confluencia del derecho público y el derecho privado en la aportación de instituciones jurídicas destinadas a resolver los requerimientos de este tipo de complejos;

Que la mayoría de los complejos creados han adoptado como régimen el de la propiedad horizontal, debiendo destacarse que existen otras formas jurídicas también reconocidas como alternativas válidas;

Que la inexistencia de otro instituto jurídico apropiado que permitiera resolver la necesidad de un complejo de acceso restringido, área comunes de propiedad de todos los copropietarios y administración común, y la posibilidad de mantener calles o espacios circulatorios privados, llevaron a los promotores de estos complejos a incluirlos en el régimen de la Ley nacional nro. 13.512;

Que es criterio general de la doctrina y congresos especializados, que ese régimen es insuficiente para su aplicación por su mismo texto y modalidades regulatorias;

Que ello exige el dictado de normas legales que regulen una realidad táctica y jurídica que surgirá en un futuro muy cercano;

Es por ello, que este Honorable Concejo Municipal aprueba en la Sesión celebrada en el día de la fecha la siguiente:

## ORDENANZA N° 144/98

Artículo 1°.- Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas;

- a) Este localizada en área no urbana;
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza;
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de vivienda;
- d) El área común de esparcimiento y el área de vivienda deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierta en un todo imprescindible;

El uso recreativo de área común de esparcimiento no podrá ser modificada, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras, tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.-

Artículo 2°.- Los clubes de campo que se constituyan en base a la creación de parcelas de dominio independiente, se sujetaran a las siguientes disposiciones:

- a) una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial, será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsables de las prestaciones de servicios generales;
- b) Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela representación, derechos y deberes de los miembros; administración del club; determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes, servidumbres reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto;

Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente, podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes y prestar los servicios generales. En este caso se exigirá la modificación o adecuación de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente;

- c) Con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción del dominio en plano de subdivisión pertinente;
- d) Podrá optarse por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. En este supuesto, dichas superficies quedan sujetas a la afectación especial que resulte de su destino (espacios circulatorios) y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la memoria técnica, proyecto de planta y plano de mensura y subdivisión aprobado. La entidad a la que aluden los precedentes incisos a) y b) será también titular dominial de dichos espacios circulatorios;

e) Los planos de subdivisión contendrán la determinación según mensura, de las superficies afectadas con destino a esparcimiento y circulación conforme se opte por las disposiciones precedentes. Asimismo deberá consignar en dichos planos, como restricción de venta referida a las parcelas residenciales, la exigencia de la previa transmisión del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación a la entidad referida en los incisos a) y b) del presente artículo.

Artículo 3°.- Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad de soporte de cinco mil (5.000) Kilogramos por eje.- las vías de circulación secundarias deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

El acceso que vincula al club con una vía de externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia, alternativas que deberán ser presentadas al municipio para su aprobación.

Artículo 4°.- El cerramiento total del área y la asunción de la prestación de los servicios habitualmente de carácter municipal por parte de la entidad jurídica peticionante, subsistirá bajo su responsabilidad y hasta tanto el club conserve el carácter que justifico su aprobación.

En todos los casos se garantizará que los órganos públicos, (nacionales, provinciales y/o municipales), en el ejercicio de su poder de policía tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

Artículo 5°.- La factibilidad de un club de campo se concederá en dos etapas:

- a) La convalidación técnica preliminar (prefactibilidad).
- b) La convalidación técnica final (factibilidad).

A dichos fines deberá presentar ante la municipalidad la documentación pertinente.

Artículo 6°.- Para obtener la convalidación técnica preliminar de un anteproyecto de club de campo deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

a) Aprobación de la localización por parte del municipio. - Las áreas destinadas a este tipo de fraccionamiento deberán estar ubicadas en áreas no urbanas, de interés turístico y en sectores destinados a este uso en el plan regulador y/o en Ordenanzas vigentes en la municipalidad de Funes, debiendo respetarse los hechos naturales de valor paisajístico tales como arbolados, topografía del terreno, lagunas y arroyos;

No podrán erigirse nuevos clubes de campo centro de un radio inferior a 7 (siete) Kilómetros de los existentes, contados desde los respectivos perímetros en los puntos más cercanos, salvo que el plan regulador haya destinado una zona para tal finalidad;

- b) Certificado de aptitud del predio otorgado por el organismo provincial competente,
- c) Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo) en relación a la cantidad de usuarios prevista, otorgado por el organismo competente;
- d) Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título o catastro, en el que conste:

d1) Localización del área común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y a vías de circulación interna, como. así también las medias calles perimetrales a donar y la vía de conexión a la red externa, con la indicación de medidas de parcelas y ancho de calles.

Las calles principales tendrán un ancho de 20 (veinte) metros, calles secundarias 15 (quince) metros y las de simple acceso a las viviendas 10 (diez) metros. Para el caso de calles sin salida (cul de sac) deberán tener 25 (veinticinco) metros de diámetro.- Todas las medidas correspondientes a ancho de calles, fijadas en el presente párrafo, son mínimas, pudiendo la municipalidad autorizar medidas superiores.

Para futuro camino público deberá donarse una franja de 10 (diez) metros en todo el perímetro del club de campo.

d2) Balance de superficie en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial, de esparcimiento común y circulatorio) que en ningún caso podrán ser inferiores a los indicados en el anexo 1 de la presente Ordenanza.

d3) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidades de viviendas por hectárea, que en ningún caso podrán ser superiores a los indicados en el anexo 1 de la presente Ordenanza.

d4) Número de viviendas, cuya cantidad máxima no podrá superar la indicada en el anexo 1 de la presente Ordenanza.

La superficie mínima de la parcela destinada a vivienda no podrá ser inferior a la indicada en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

La superficie mínima a construir por parcela será de 100 (cien) metros cuadrados debiendo dejarse libre de edificación la parte del terreno equivalente a 0,8 de la superficie del mismo.

La altura de la edificación deberá tener planta baja y un piso alto como máximo. Las viviendas ubicadas sobre las vías de comunicación primarias y secundarias deberán tener un retiro mínimo de 5 (cinco) metros.

d5) Ubicación tentativa de las instalaciones para el área común de esparcimiento.

e) Memoria técnica en la que se especifique:

e 1) Principales actividades a desarrollar por el club de campo con indicación de las dominantes.

e 2) Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar. De adoptarse por el régimen establecido por el artículo 2° de la presente Ordenanza, deberá presentarse el anteproyecto del estatuto de la entidad jurídica formal.

e 3) Número de parcela previstas como así también número de viviendas familiares o multifamiliares.

e 4) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidades de viviendas por hectáreas.

e 5) Forma en que se prevee efectuar el suministro de agua potable, energía eléctrica, gas, televisión por cable, telecomunicaciones.

- e 6) Forma en que se prevee evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales indicando el tratamiento a dar a estos últimos.
- e 7) Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa.
- e 8) Sistema a adoptar para recolección de residuos.
- e 9) Indicación de compromiso de forestación de las calles y, en especial de las medias calles a donar.
- e 10) Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento.

El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obras ni para formalizar compromisos de ventas.

Artículo 7°.- Para obtener la convalidación técnica final (factibilidad) de un proyecto de club de campo, deberá presentarse la documentación que se detalla:

- a) Certificado expedido por el Registro General de la Propiedad que acredite el dominio de los inmuebles afectados por el anteproyecto, como asimismo informes previo de libre inhibición de sus titulares y acerca de la existencia o no de otras medidas precautorias, embargos y/o hipotecas.
- b) Proyectos de obras de saneamiento o hidráulicas aprobados por la autoridad competente, cuando correspondan según las características del terreno.
- c) Proyecto del sistema de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales, aprobados por la autoridad competente.
- d) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales aprobados por la Municipalidad.
- e) Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación, aprobado por el ente o empresa prestadora del servicio, debiendo asegurarse el suministro de una red de baja tensión domiciliaria para las vivienda y el alumbrado público de las vías de circulación y de los espacios comunes del club.
- f) planos de obras de equipamiento del área común de esparcimiento del club y prototipo de viviendas, aprobados por la Municipalidad.
- g) Compromiso de forestación de las calles internas y, en especial, de la media calle perimetral a donarse al Municipio y en el que se determinen las especies arbóreas y su cantidad, aprobado por la Municipalidad.
- h) Sistema de recolección de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humo, olores, proliferación de roedores, enfermedades, entre otros). Previo a la habilitación del club deberá llegarse a un acuerdo con la Municipalidad acerca del modo de asegurar la recolección de los residuos.
- i) Reglamento urbanístico y de edificación al cual deberán ajustarse los edificios a construir, en los que se establezcan: indicadores urbanísticos, tipos de viviendas, materiales, altura máxima de edificación, retiros y toda otra norma que se considere conveniente para la obtención de una tipología edilicia adecuada al predio, aprobada por la Municipalidad.

j) Plano del proyecto urbanístico definitivo, según mensura, en el que conste: balance de superficie, densidad bruta (DB), densidad neta residencial (DNR), número de viviendas unifamiliares o multifamiliares, firmado por profesional actuante. De adoptarse por el régimen establecido en el artículo 2°, deberá indicarse el derecho real de servidumbre de usos de las parcelas destinadas a esparcimiento.

k) Memorias descriptivas definitivas firmadas por los profesionales actuantes, según sus respectivas incumbencias.

l) De adoptarse por el régimen reglamentado por el artículo 2° de la presente Ordenanza, deberá acreditarse la constitución o adecuación de la entidad de administración y titular de los bienes comunes y el inicio del trámite para la obtención de la personería jurídica o aprobación de la reforma de los estatutos según corresponda.

m) De adoptarse por el régimen de la Ley 13.512, la donación de calles perimetrales o colectoras y la eventual unificación de parcelas preexistentes, deberá acreditarse con plano de mensura aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia de Santa Fe.

n) Certificado de cumplimentación de normas profesionales otorgado por las entidades competentes.

Artículo 8°.- Al acordarse la convalidación técnica final se dispondrá la anotación de una restricción especial en la Dirección Provincial del Registro General de la Propiedad con relación a las inscripciones de dominio referidas a los inmuebles que conforman el club de campo como afectación de los mismos al régimen de esta ordenanza.

Dicha afectación implicara que no podrán transferirse las parcelas con destino residencial hasta tanto se registre la adquisición del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación a favor de la entidad jurídica consignada en el artículo 2°. La restricción se extenderá automáticamente, sin necesidad de petición expresa, al efectuarse la registración aludida.

Artículo 9°.- Para la aprobación de los planos de subdivisión el Honorable Concejo Municipal exigirá acreditar, mediante certificación expedida por la Municipalidad, la ejecución de obras de infraestructura, parquización, forestación y equipamiento deportivo, social y cultural.

Artículo 10°.- Las obligaciones tributarias provenientes de impuestos, tasas y/o contribuciones de mejoras, cuyos sujetos pasivos sean los propietarios y/o poseedores de inmuebles ubicados dentro del club de campo, se cobrarán individualmente a cada uno de los contribuyentes y/o responsables, en la forma y montos que fijen las leyes y/o ordenanzas vigentes. A tal fin se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, si correspondiera.

Efectuada la subdivisión del inmueble destinado a club de campo, los tributos serán liquidados sobre el total en tanto no se exteriorice el fraccionamiento por transmisión del dominio, ya que fuere por escritura pública, resolución judicial o boleto de compraventa inscripto en el registro general.

Tratándose de inmuebles sujetos al régimen de la ley nacional Nro 13512 sobre propiedad horizontal, los tributos serán liquidados como pertenecientes a un mismo propietario sobre el total en tanto no se inscriba en el registro general el reglamento de copropiedad y administración, y siempre que en la escritura constare la subdivisión.



Artículo 11°.- La presente ordenanza será aplicable a los proyectos en trámite, salvo cuando se hubiese otorgado la convalidación técnica final con anterioridad a su vigencia.

Artículo 12°.- Derogase las normas que se opongan a la presente, manteniéndose la vigencia de las disposiciones que sean compatibles con el régimen de esta Ordenanza y hasta tanto ella sea reglamentada.

Artículo 13°.- DE FORMA.

SALA DE SESIONES, Miércoles 16 de Setiembre de 1998

## ORDENANZA N° 271/98

REFERENTE A: “BARRIOS CERRADOS”.

VISTO:

La necesidad institucional de regular sobre los denominados “Barrios Cerrados”,  
y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto Provincial N° 1717/83 reglamenta disposiciones concernientes a “Clubes de campo”.-

Que esta normativa provincial de lineamientos generales en esta materia, correspondiendo a cada Municipalidad, por medio de sus órganos competentes, sancionar y dictar la legislación material adecuada.-

Que en el caso de la Municipalidad de Roldán se considera adecuado prever y posibilitar urbanizaciones de Barrios Cerrados, núcleos éstos, diferentes a Clubes o Countríes.-

Que los integrantes de los denominados Barrios Cerrados buscan encontrar en ellos una mejor calidad de vida y una mayor seguridad, asumiendo ellos mismos las responsabilidades de autosatisfacerlas, mediante sistemas compatibles con el ordenamiento jurídico.-

Que no obstante éstas reglas básicas conformativas de estos núcleos urbanísticos, la Municipalidad, por imperio legal, conserva la totalidad de sus potestades y atribuciones.-

Que, con carácter meramente enunciativo, quedan correspondidas dentro de tales potestades, las de legislación, de aplicación de las leyes, de fijación y percepción de tributos, de policía y de poder de policía, de satisfacción de servicios públicos.-

Que en armonía con el marco jurídico y administrativo y con el régimen municipal, podrá permitirse las urbanizaciones de Barrios Cerrados, respetando las disposiciones de la presente Ordenanza.-

Que el Artículo 123 de la Constitución Nacional, el Artículo 107 de la Constitución de Santa Fe, las Leyes N° 2.756 y 8.173 y las normas propias de la Municipalidad de Roldán, en particular el Plan Regulador y su Ordenanza Tributaria vigente, otorgan competencias a esta Municipalidad para sancionar la presente Ordenanza.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA LA SIGUIENTE:

### ORDENANZA

Artículo 1°: AUTORIZASE, dentro de la zona suburbana de la Ciudad de Roldán, las urbanizaciones mediante la modalidad de “Barrio Cerrado”.-

Artículo 2°: ENTIÉNDASE por “Barrio Cerrado” al tipo de fraccionamiento de la tierra con características urbanísticas especiales en cuanto a localización, uso y condiciones de propiedad y de seguridad interna.-

Artículo 3°: DISPONESE que este tipo de urbanización deberá adecuarse a las disposiciones generales y particulares del Plan Regulador de la Municipalidad de Roldán.-

Artículo 4°: DISPONESE que la Municipalidad ejercerá las potestades legales y administrativas en materia de normativa, de cumplimiento de los servicios públicos al igual que en las demás áreas de loteos, de policía y de poder de policía municipal y tributaria.-

Artículo 5°: DISPONESE que el “Barrio Cerrado” deberá contar, además de su entrada principal, con una entrada o salida de emergencia; todo su entorno perimetral deberá contar con artefactos luminosos.-

Artículo 6°: DISPONESE que la seguridad interna del “Barrio Cerrado” estará a cargo de los propietarios integrantes del mismo.-

Artículo 7°: DISPONESE que los inmuebles comprendidos dentro de un “Barrio Cerrado” integrarán la categoría tributaria “A”, Sección 2, de la Ordenanza Municipal N° 226/96, quedando sus propietarios obligados al pago de lo que por ella resulte, con más de un adicional del cinco por ciento (5%) sobre el total. La disposición de este Artículo deberá incorporarse a la Ordenanza Municipal N° 226/96.-

Artículo 8°: Comuníquese, Regístrese, Archívese y Publíquese.-

## REGLAMENTO PARA LA HABILITACION DE BARRIOS CERRADOS

Artículo 1°- Definición: A los fines de la aplicación de este reglamento, se considerará como “Barrio Cerrado” “a los loteos destinados predominantemente a uso residencial, con calles públicas de uso restringido, c perímetro podrá materializarse mediante cerramiento. El Barrio Cerrado puede contar con lotes específicamente destinados a deportes y esparcimiento.

Artículo 2°- Zonas permitidas: Sólo se prestará aprobación a los Barrios Cerrados que se ubiquen en las zonas determinadas en el Plan Estratégico de la Ciudad.

Artículo 3°- Condiciones del terreno: Los Barrios Cerrados no podrán estar ubicados en terrenos o zonas inundables.

Artículo 4°- Dimensión: Los Barrios Cerrados deberán tener como mínimo una extensión de treinta mil (30.000) metros cuadrados.

Artículo 5°- Restricción del uso y goce de las calles internas: En los Barrios Cerrados si bien las calles internas son públicas, se restringe su uso y goce a los particulares ajenos al barrio, conservando los poderes públicos todas las potestades establecidas por la legislación nacional, provincial y municipal vigente.

Artículo 6°- Control de accesos: El control de los accesos será responsabilidad de los propietarios de los lotes y/o del administrador del barrio, no pudiendo restringir por ninguna razón el ingreso de las autoridades públicas quienes deberán prestar los servicios públicos y ejercer el poder de policía.

Artículo 7°- Características de las calles: En lo referente al diseño, ubicación y medidas de las calles, el proyecto deberá ajustarse a lo que establezca la Municipalidad, debiendo tener un ancho mínimo de veinte (20) metros de línea a línea de edificación y las calles perimetrales diez (10) metros.

Artículo 8°- Dimensiones de los lotes: Los lotes deberán tener un tamaño mínimo de ochocientos ( 800 ) metros cuadrados de superficie, con veinte ( 20 ) metros de frente como mínimo. Las construcciones pueden ocupar como máximo el cincuenta por ciento (50 % ) de la parcela, las que deberán tener retiros medianeros mínimos de tres ( 3 ) metros y s ( 6 ) metros de línea de edificación.

Artículo 9º- Exigencias al propietario: Se requerirá al propietario del Barrio Cerrado la ejecución de las siguientes obras que correrán por su cuenta y cargo, que serán ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que al efecto determine la autoridad municipal:

- a) Nivelación para desagües, alcantarillas y zanjeo.
- b) Trazado, nivelación, estabilizado y abovedado de calles.
- c) Forestación.
- d) Salida de emergencia.
- e) Iluminación del perímetro.
- f) Alumbrado público.
- g) Red de baja tensión domiciliaria.
- h) Provisión de agua potable, ya sea por extensión de la red existente o planta de tratamiento de napa potable, con instalaciones aprobadas por autoridad competente.
- i) Planta de tratamiento de efluentes cloacales.
- j) Instalaciones de gas aprobadas por autoridad competente.

Artículo 10º- Plazo para ejecutar las mejoras: Las obras establecidas en el artículo anterior, deberán estar ejecutadas en un plazo máximo de seis meses, contando desde la fecha de aprobación provisoria del barrio. Este plazo puede ser prorrogado por un máximo de seis meses por resolución fundada del Departamento Ejecutivo.

Artículo 11º.- Exigencias para la presentación de proyectos de Barrios Cerrados:

a) Pedidos de aprobación. Se solicitará en nota dirigida a la autoridad municipal, firmada por el propietario o sus representantes legales. En la misma se declarará el uso o destinado de la subdivisión.

b) Documentación: Se acompañará la siguiente documentación:

1. Título de propiedad de los terrenos o extracto extendido por escribano.
2. Los planos que se detallan, firmados por el profesional habilitado inscripto en el Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe, bajo las normas establecidas por el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia.
  - 2.1 Un plano en tela transparente y tres copias, con trazado de vías públicas en escala: 1:1000, conteniendo balances de superficies, discriminando: áreas útiles a dividir, áreas para espacios verdes, y áreas determinadas para calles públicas.
  - 2.2 Plano en escala: 1:2000 con cotas de nivel de terreno y relación con los desagües existentes.
  - 2.3 Planos y memoria descriptivas de las obras establecidas en el Artículo 9º y cronograma de las mismas.

Artículo 12º- Aprobación provisoria: Una vez cumplimentada la presentación de la documentación establecida en el Artículo anterior, y evaluado el proyecto técnica y legalmente, el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad otorgará la "aprobación provisoria". Desde ese momento comenzará a regir el plazo establecido en el Artículo 10º. Con esta aprobación provisoria, el propietario estará en condiciones de solicitar la inscripción de la mensura en el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia.

Artículo 13º- Escrituración de títulos: Las superficies correspondientes a las vías públicas serán cedidas gratuitamente a favor de la Municipalidad libres de todo gravamen y ocupación, por intermedio de escribano público que designe la autoridad municipal dentro de los ciento ochenta días contados desde la fecha de aprobación provisoria del proyecto.

Artículo 14°- Aprobación definitiva: Cuando las obras del Artículo 9° estén concluidas a juicio de la inspección municipal, y se haya cumplimentado con la cesión establecida en el artículo anterior, se podrá solicitar la aprobación definitiva, adjuntando una copia del plano de mensura con la constancia de inscripción en el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia. Otorgada la aprobación definitiva por Decreto del Departamento Ejecutivo, el barrio se considerará habilitado.

Artículo 15°- Publicidad: Para la promoción del emprendimiento se exigirá, la colocación de un cartel en el que se consignará el número del acto administrativo municipal aprobatorio y el nombre del profesional interviniente. Tal requisito será exigible también para todo otro material de divulgación publicitaria con relación al barrio.

Artículo 16°- Cobro de Tasas: Habilitado el barrio, las tasas serán cobradas a los titulares de los lotes una vez iniciada la prestación de los servicios. Desde su aprobación provisoria y hasta que se inicie el cobro de tasas, el loteador o los propietarios deberán abonar mensualmente la suma de pesos cinco ( \$ 5 ) por parcela por los gastos administrativos, de higiene y de seguridad, que demanda el emprendimiento.

Artículo 17°- Alícuota: Los inmuebles comprendidos dentro de un Barrio Cerrado, pagarán la alícuota establecida en el Artículo 7° de la Ordenanza N°271 /98.

Municipalidad de Roldán

Rosario, CUNA DE LA BANDERA, 26 de julio del 2000.-

**Visto:**

El Artículo 3° - Inc.4.2.4 de la Ordenanza N° 6.492/97 que establece los Programas por Convenio Urbanístico en el ámbito de la ciudad de Rosario, encomendando al Departamento Ejecutivo la elaboración de la reglamentación pertinente a los fines de contar con una normativa acorde a los requerimientos demandados, entre otros, por quienes proponen la construcción de barrios privados; y

**Considerando:**

Que el ordenamiento territorial establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones a través de la clasificación del suelo permite este tipo de emprendimientos sin generar conflictos urbanos en los sitios posibles de localización, respetando condiciones básicas de accesibilidad y de ordenamiento funcional;

Que es una realidad insoslayable receptada por los ordenamientos jurídicos provinciales y locales, la existencia y desarrollo de tales urbanizaciones como respuesta a una demanda social de nuevas formas de convivencia urbana, con la generación de emprendimientos de alta significación económica y de ocupación del suelo, que requieren de una adecuada reglamentación a los fines de compatibilizar los mismos con el sistema tradicional de inmuebles residenciales y/o de otros usos, a los efectos de no alterar el desarrollo urbano de la ciudad y/o contemplar los requerimientos generales de la comunidad;

Que éste tipo de urbanizaciones es considerado como una tipología urbana diferenciada de los conjuntos habitacionales, debiendo ser interpretados por sus características como conjuntos y/o barrios privados, y contemplar su reglamentación las distintas restricciones al dominio con tal finalidad, sin avanzar sobre la forma de adquisición y/o disposición del dominio, materia del derecho de fondo, y que ha dado origen a distintas posiciones doctrinarias sin existir aún una normativa específica.

Por todo ello, en uso de sus atribuciones,

**EL INTENDENTE MUNICIPAL  
DECRETA**

**Artículo 1°:** Regláméntase el Artículo 3° Punto 4.2.4 de la Ordenanza N° 6.492/97 referido a convenios urbanísticos en suelo urbanizable, en cuanto el mismo implique el pedido de permiso de construcción de barrios privados dentro de las zonas urbanizables con tales emprendimientos.-

**Artículo 2°:** A los fines de la presente reglamentación se entiende por barrios privados los emprendimientos urbanísticos regidos por un plan especial de urbanización destinados a uso residencial con perímetro restringido al paso público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidas en forma insoluble por su destino funcional y jurídico, que cuenten en el plan de urbanización con servicios generales comunes y bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su

mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares actuales y/o futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituida con tal objeto.-

**Artículo 3°:** A los fines de su autorización, deberán cumplimentar las siguientes condiciones básicas:

1.- Su localización deberá resultar compatible con la Ordenanza N° 6.492/97, pudiéndose en consecuencia localizar en las "zonas de borde y potencial expansión" (Zona II 1, II 2 sólo frentista al Arroyo Ludueña y II 3) y en "zonas de integración urbano-rural (Zona III 1 y III 2), quedando supeditada su aprobación a que los mismos no provoquen y/o puedan provocar perjuicios a la trama urbana existente y/o prevista, ni interfiera futuros ejes de crecimiento y desarrollo urbanos, lo cual lo determinará el Departamento Ejecutivo en cada pedido de autorización.-

2.- Deberá urbanizarse en forma completa la fracción que constituya el objeto del programa, debiendo realizarse las obras complementarias que se establezcan en las normas en vigencias o las que para cada emprendimiento consideren necesarias y/o convenientes las oficinas técnicas competentes.-

3.- Deberá preverse y demostrarse su integración con el entorno urbano en materia de accesos viales, de servicios generales de infraestructura- según los niveles de exigencia de la Ordenanza N° 6.492/97-, teniendo en cuenta las normas que rijan al momento de su solicitud y/o aprobación, pudiendo las oficinas técnicas competentes requerir condiciones suplementarias, incluso fuera del ámbito del emprendimiento, para garantizar niveles de calidad, cantidad o capacidad de los servicios existentes o deseables, y la continuidad de la trama urbana, circulatoria y vial, y de las redes de servicios e infraestructura esenciales. Se garantizará, en consecuencia, la continuidad de la trama urbana y circulatoria, en lo relacionado a la preservación de la Red Vial Jerárquica establecida en la Ordenanza N° 6.492/97, y lo dispuesto por la Ordenanza N° 4.766/89 " Normas Urbanísticas Particulares para el trazado oficial de la ciudad de Rosario, en área de potencial expansión", así como también de aquellas nuevas arterias que puedan crearse, a fin de lograr estos objetivos.-

4.- Deberá preverse como mínimo dos accesos-egresos con salidas a diferentes calles públicas, pudiendo uno de ellos tener la característica de acceso principal y el otro alternativo.-

5.- El cerramiento del perímetro deberá ser transparente (tejido, reja, cerco natural, etc.) y de altura no mayor a un metro con ochenta centímetros (1,80), no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, aún en zona de retiro de la línea municipal, debiéndose forestar todo el perímetro con un tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno, de acuerdo a especificaciones de la Dirección General de Parques y Paseos.-

6.- Se garantizará que los organismos del Estado, en ejercicio de su poder de policía, así como las empresas concesionarias y/o prestatarias de servicios esenciales, tengan libre acceso a la urbanización y a la utilización de las vías de circulación interna y áreas de uso común.-

7.- Deberá donarse al Municipio las calles perimetrales a la urbanización y toda otra que pertenezca a la red vial jerárquica -incorporadas o no al trazado oficial- que garanticen la continuidad de la trama urbana y las superficies correspondientes a áreas verdes y equipamientos conforme a lo dispuesto y con las exigencias establecidas en la Ordenanza N°

# Intendencia Municipal

## Posarío

-6.492/97, calculándose a tal efecto para espacios verdes y equipamiento los porcentajes del 10% y 5% sobre el remanente que surja de restar a la parcela original las superficies de calles públicas. Las áreas verdes y/o áreas de equipamientos a donar, se ubicarán fuera del perímetro del emprendimiento y serán de libre acceso o bien, podrá exigirse, que se realicen en otra zona más conveniente a los intereses urbanísticos y/o de la comunidad, en cuyo caso el urbanizador deberá donar de acuerdo a los valores y forma de tasación que determine la reglamentación de la Ordenanza N° 6.493/97 " Banco de Tierras ", con el cargo de ser destinado a programas de interés municipal. La aceptación de la donación, se hará efectiva a través del H.C.M , en el momento de la aprobación definitiva de la urbanización.

**Artículo 4°:** Para la materialización de los proyectos los mismos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos:

a) Superficie mínima y máxima del emprendimiento: 5 y 50 has respectivamente. b) Índices de ocupación: FOS 0,33/ FOT 0,60.-

c) Red de circulación interna -ancho mínimo: 10 metros.-

d) Retiro de la edificación:

- Desde todas las áreas de circulación internas y calles públicas: 5 metros.-

- Desde ejes medianeros o límite entre unidades (PH): 3 metros.-

e) Dimensiones mínimas de la parcela destinada a vivienda:

- Zonas II: 800 m2 de superficie.-

- Zonas III: 1200 m2 de superficie.-

De adoptarse el régimen de propiedad horizontal como organización jurídica del emprendimiento, el frente mínimo referirá al segmento divisorio entre cada unidad y las áreas de circulación interna y/o calles públicas colindantes. En cuanto a la superficie mínima referirá al área del polígono cerrado que delimita la unidad en planta baja, que será igual o mayor a la parcela mínima exigida en el cuadro.-

f) Tipología de lote o parcela de propiedad horizontal exclusivamente frentista a la red de circulación interna.-

g) Densidad neta máxima de unidades de vivienda por hectárea: Zona II: 12 y zona III:8.-

**Artículo 5°:** El trámite para la aprobación del emprendimiento será el que se detalla a continuación:

a) Se iniciará mediante expediente ante Mesa General de Entradas, acompañando la documentación exigida en el artículo 6° del presente. Recibida la solicitud por la Secretaría de Planeamiento Urbano, la remitirá a la Comisión Técnica de Urbanización, la que en un plazo máximo de treinta días deberá analizar la propuesta, y si ésta reúne todas las condiciones exigidas en las normas en vigencia aconsejará a la Secretaría el otorgamiento de la aptitud urbanística o el rechazo de la misma.-

b) Otorgada la aptitud urbanística, el peticionante deberá acreditar la titularidad del inmueble mediante título de propiedad en original y copia certificada y certificado expedido por el Registro General de la Propiedad sobre subsistencia del dominio del o los inmuebles que integren el emprendimiento a nombre del peticionante, e informe previo sobre libre inhibición de sus titulares, embargo y/o hipotecas, actualizados a la fecha de presentación, y libre



deuda del impuesto inmobiliario y de la tasa general de alumbrado, barrido y limpieza de los inmuebles afectados y confeccionará los planos definitivos del proyecto de urbanización, de los servicios requeridos y reglamento previsto en el Art.6º, para ser agregados al expediente.-

c) Previa verificación de los mismos, la C.T.U. confeccionará el anteproyecto de ordenanza de trazados. Una vez aprobado el trazado oficial, adjuntará las actas de donación que correspondan, para su remisión al Honorable Concejo Municipal. Una vez sancionada la Ordenanza de Urbanización y aceptada la donación/es por el Honorable Concejo Municipal el urbanizador podrá iniciar la ejecución de las obras de infraestructura, previa aprobación de los proyectos respectivos por las oficinas técnicas competente. El expediente de solicitud de aprobación de la urbanización será reservado en la C.T.U. hasta la finalización de las obras.-

d) Aprobada la urbanización podrá gestionarse ante la Dirección General de Obras Particulares una visación previa para el permiso de edificación del proyecto edilicio, el que deberá responder a los requisitos exigidos en el Art. 4º y cumplimentar con el Código de Edificación para la zona.- La aprobación de la urbanización mediante la ordenanza respectiva deberán prever el inicio de las obras de infraestructura en un plazo no mayor a 120 días desde la promulgación de la misma, pudiendo prorrogarse dicho plazo por un período igual y por única vez mediante resolución de la Secretaría de Planeamiento Urbano, en el supuesto de existir motivos fundados y previa intervención de la C.T.U. aconsejando dicha prórroga. Vencido dicho plazo perderá vigencia la aprobación de la Urbanización y se archivará todo lo actuado. El plazo máximo para la terminación integral de las obras de infraestructura no podrá exceder de los tres años contados a partir de la fecha de su aprobación, en cuyo caso la Dirección General de Obras Particulares no otorgará a partir de esa fecha nuevos permiso de edificación.-

e) Finalizadas las obras de infraestructura y aprobadas mediante certificados de recepción por las reparticiones municipales competentes, se remitirá el expediente a la Dirección General de Topografía y Catastro para la aprobación de la mensura y división, de acuerdo al régimen adoptado para el parcelamiento.-

**Artículo 6º:** La documentación a presentar junto con la solicitud de la aprobación de la urbanización a que hace referencia el artículo anterior, será la siguiente:

1.- Anteproyecto:

a) Constancia instrumental por parte del peticionante, suficiente a criterio municipal, que acredite que el mismo se encuentra jurídicamente habilitado para la iniciación del presente trámite de urbanización, ya sea por poder especial otorgado por el titular o titulares de los inmuebles involucrados, o mediante cualquier otra forma jurídica válida que le permita asumir las responsabilidades derivadas del pedido de urbanización.-

b) Plano general y del entorno, donde se visualice la trama circulatoria y urbanizaciones colindantes.-

c) Propuesta del sistema circulatorio que posibilite los desplazamientos internos y la conexión del fraccionamiento con la red vial pavimentada (según niveles de exigencia establecidos en la Ordenanza N° 6.492/97).-

d) Propuesta de subdivisión con anchos de calles, superficies, formas y cantidad de lotes o unidades funcionales.- Balance de superficie con indicación de los porcentajes para cada tipo de espacios y destino de los mismos.-

# Intendencia Municipal

## Rosario

e) Propuesta de la red de servicios: anteproyecto de agua corriente, desagües cloacales, pluviales y de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación de las arreas comunes, aprobados por las empresas prestatarias de los respectivos servicios y previsión del sistema de recolección de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humo, olores, proliferación de roedores, enfermedades, etc.).-

f) Certificado de aptitud hidráulica y de Aguas Provinciales de Santa Fe sobre el suministro y calidad de agua y disposición de líquidos cloacales.-

g) Propuesta de forestación y pavimentación de los accesos exteriores y circulación interiores. Tratamiento de veredas y cercos perimetrales.-

h) Se deberán respetar aquellos hechos naturales que a criterio de la Municipalidad posean un valor paisajístico que aporte un aspecto de particular significado al lugar.-

### 2.- Memoria Técnica:

a) Ubicación del barrio con relación al centro urbano. Características generales.-

b) Régimen legal y de dominio adoptado.-

c) Densidad bruta y neta residencial.-

d) Equipamiento general previsto.-

### 3.- Reglamento:

Reglamento urbanístico y de edificación a que deberá ajustarse los edificios a construir, así como otras normas particulares a las que se someten las construcciones del barrio, para obtener la tipología edilicia que se propone. Estos requisitos deberá expresarse bajo la forma de una normativa particularizada que fije las condiciones edilicias y áreas de ocupación (índices máximos y mínimos de edificación y de ocupación del suelo), las regulaciones de construcción del emprendimiento (líneas de edificación, retranqueos, alturas máximas y mínimas permitidas, etc.), características arquitectónicas y tipologías residenciales.-

 **Artículo 7°:** Insértese, comuníquese y dése a la Dirección General de Gobierno.-

  
Ing. SEBASTIAN A. BONET  
SECRETARIO DE GOBIERNO

  
ING. REMES JUAN BARRER  
INTENDENTE MUNICIPAL

  
R. ANTONIO J. BONFATTI  
SECRETARIO DE GOBIERNO  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

## Ya son 30 los barrios cerrados y se expanden dentro y cerca de Rosario.

Emprendedores y clientes dicen que la seguridad y el contacto con la naturaleza son sus mejores atractivos

Contrariando a quienes pensaban que eran una moda de mediados de los 90, los barrios privados, countries y clubes de campo siguen creciendo. Sobre los límites de la ciudad y en las localidades aledañas ya existen 30 urbanizaciones cerradas. Y otra decena de emprendimientos está a punto de concretarse en Funes, Roldán, Oliveros, Timbúes, Arroyo Seco y Pueblo Esther. Para los encargados del desarrollo de estos proyectos el fenómeno se encuentra en plena expansión, empujado por el creciente número de familias jóvenes que deciden criar a sus hijos en ambientes seguros y en mayor contacto con la naturaleza.

Puertas adentro de los barrios, esto se nota y mucho. Mes a mes aparecen nuevas construcciones ya sea como recreo de fin de semana, o como vivienda permanente; y los Club House -centros de actividades sociales de la urbanización- son cada vez más concurridos.

"En un primer momento, la oferta de este tipo de emprendimientos fue dirigida a segmentos de clase social ABC1 (la más alta en poder adquisitivo), pero con el correr del tiempo fueron surgiendo desarrollos orientados a distintos niveles sociales", sostiene Alberto Bertollo, vicepresidente de la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (Cadeiros).

Justamente, este nuevo segmento de público -de clases medias altas o profesionales- es el motor de los nuevos proyectos. "Parejas con chicos y adolescentes que dan importancia a la crianza en un ambiente natural y campestre", describe Bertollo.

En Rosario, uno de los emprendimientos pioneros, el Country Club Carlos Pellegrini -que se levanta junto al predio del Jockey Club en Córdoba y Wilde- está completamente vendido. También en Fisherton, la empresa Aldea sumó dos nuevos barrios: Golf y Tennis. Las construcciones en Hostal del Sol crecen a buen ritmo, lo mismo que en el Country del Golf, junto al Rosario Golf Club.

La última de las urbanizaciones en salir a la venta en esa zona de la ciudad fue Country del Lago. Un emprendimiento compuesto de 123 lotes con una superficie de 1.200 metros cuadrados como mínimo, con vegetación tupida y árboles añejos. Sin embargo, lo más vistoso del lugar es un lago artificial de ocho hectáreas al cual tienen acceso todos los terrenos.

Según describe Luis Zainni, titular de la firma comercializadora de este emprendimiento, en apenas doce meses no sólo se ha vendido el 40 por ciento de los lotes, sino que "las casas en construcción y los proyectos constructivos en marcha han aumentado considerablemente".

"Quien compraba un lote en un country a fines de los 90 lo hacía confiado en la propuesta del vendedor. Actualmente hay muchas más familias viviendo en estos barrios y su experiencia, trasladada de boca en boca, potencia el crecimiento de estos emprendimientos", sostiene Juan Félix Rossetti, miembro de la sociedad anónima que promueve Kentucky e integrante del fideicomiso Funes Hills.

Y estos comentarios dan sus frutos. Las 242 hectáreas de Kentucky (autopista Rosario Córdoba y ruta 34) albergan unos 670 lotes, los cuales están vendidos en un 55 por ciento. En Funes Hills (avenida Fuerza Aérea y acceso a la autopista) ya hay un barrio completo, San Marino, y otro vendido en un 60 por ciento, Cadaqués. Hace tres meses, el complejo extendió sus límites con Mirasoles, otro vecindario de 300 lotes, de los cuales unos 90 ya encontraron dueños.

Pero las expectativas de crecimiento no se detienen allí. Hay proyectos en desarrollo para urbanizar otros terrenos que abarcarían otros tres mil lotes en Funes, y se compraron reservas de tierra para otros 1.500 lotes más. Es que, para Rossetti, lejos de encontrar un techo, el desarrollo de estas inversiones "recién está empezando".

Una muestra de esto es que no sólo las localidades de Funes y Roldán - donde el desarrollo de estos proyectos fue más temprano- ven actualmente crecer countries, barrios privados o clubes de campo.

Hacia el sur de Rosario, en Pueblo Esther se levantan cinco emprendimientos, cada uno con su sello característico. Uno de los más ambiciosos es Puerto Paraíso, Club de Río. Con una superficie de 18 hectáreas, que se reparten en 118 lotes de entre 800 y 1.600 metros cuadrados, el predio cuenta también con una caleta con amarras para 60 embarcaciones sobre la costa del Paraná.

Es que, justamente, el auge que adquirieron las actividades náuticas en Rosario fue fundamental para el desarrollo del proyecto, al igual que el rápido acceso por la autopista que disminuye el tiempo de viaje de y hacia Rosario.

Lo mismo ocurre hacia el norte de la ciudad, donde Oliveros y Timbúes ofrecen buenos terrenos, forestados y con una importante ribera para desarrollar estos emprendimientos.

El presidente comunal de Timbúes, Néstor Sánchez, se entusiasma pensando en el futuro de estos emprendimientos. "Ya hay dos barrios en funcionamiento (Campo Timbó y Chacras del Rincón) y otros cuatro proyectos en marcha, además de un emprendimiento mixto que estamos planteando con la comuna de Oliveros e inversores privados", asegura.

Después enumera los beneficios que los nuevos vecindarios traen a la comuna, ya sea en la apertura de puestos de trabajo como en la posibilidad de desarrollar actividades vinculadas al turismo. "Son como fábricas sin chimeneas", los define.

Y, como tantos otros inversores y agentes inmobiliarios, asegura que el desarrollo de estos emprendimientos "recién comienza".

Carina Bazzoni



*Poder Legislativo*

*Corrientes*

L E Y N° 5. 4 0 5.-

**EL HONORABLE SENADO Y LA HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE CORRIENTES, SANCIONAN CON FUERZA DE**

**L E Y:**

ARTICULO 1°.- SE define como Club de Campo, Country, Complejo Recreativo-Residencial, Conjunto integral para residencias permanentes o de fin de semana, una jurisdicción territorial de extensión limitada que reúna las siguientes condiciones y requisitos básicos:

a) Esté localizado en área urbana de expansión, subrural o rural, o en zonas especialmente afectadas a estos usos por los Municipios.

b) Que cuente con un sector equipado para la práctica deportiva, social o cultural, con especial aprovechamiento y/o pleno contacto con la naturaleza.

c) Posea una determinada extensión superficial acondicionada para la construcción de unidades habitacionales de uso residencial.

d) El área común de equipamiento y/o esparcimiento y el área de unidades habitacionales deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que los convierta en un todo inescindible. El uso recreativo de área común de equipamiento/esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades con otras, tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de unidades habitacionales.

ARTICULO 2°.- LOS clubes de Campo que se constituyan conforme al artículo precedente y en base a la creación de parcelas de dominio independiente deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial será titular del dominio de las áreas de equipamiento, recreativas, de esparcimiento y circulación, y responsables de la prestación de los servicios generales.

b) Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela; representación, deberes y derechos de los miembros, administración del club, determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes, servidumbres reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto. Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente,

podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes y realizar la prestación de los servicios generales. En este caso se exigirá la modificación o adecuación de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente.

c) A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el artículo 1º, inc. b) de la presente, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse en derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento y circulación, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente.

d) Podrá optarse por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. En este supuesto, dichas superficies quedan sujetas a la afectación que resulte de su destino (espacios circulatorios) y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la memoria técnica, proyecto de planta y plano de mensura y subdivisión aprobado. La entidad a la que aluden los precedentes inc. a) y b) serán también titular dominial de dichos espacios circulatorios, debiendo constituirse el derecho real de servidumbre de tránsito sobre las áreas de circulación.

e) Los planos de subdivisión contendrán la determinación de mensura, de las superficies afectadas con destino esparcimiento y circulación conforme se opte por las disposiciones precedentes. Asimismo deberán consignarse en dichos planos, como restricción de venta referida a las parcelas residenciales, la exigencia de la previa transmisión del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación a la entidad referida en los inc. a) b).

ARTICULO 3º.- LAS personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que propongan la creación de Clubes de Campo, Countries, Conjuntos Integrales para residencias de fin de semana, Complejos Recreativos-Residenciales o similares, deberán:

3.1.- Tramitar prefactibilidad municipal y la posterior Convalidación Técnica del Municipio en donde se ubica y/o de los organismos provinciales competentes para las factibilidades de infraestructura y servicios que corresponda.

3.2.- El interesado en impulsar el proyecto asumirá la responsabilidad de ejecutar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y asegurar su prestación regular, de realizar el tratamiento de las vías de acceso y circulación según requerimientos de esta norma o de las especiales existentes en los municipios, de tratar conforme a los requerimientos urbanísticos o de medio ambiente los espacios verdes de uso público, parques, parterres, paseos, boulevares, de arbolar el área en toda su extensión, y de concretar las obras correspondientes al equipamiento deportivo social-recreativo- cultural- de abastecimiento- de esparcimiento. A los efectos de este inciso se entenderán por Servicios esenciales los siguientes:

3.2.1.-Agua: deberán garantizarse la provisión y abastecimiento de agua apta para consumo humano en cantidad relacionada con la población estimada para el complejo, como así también, para la atención de las necesidades de las instalaciones de uso común. Cuando no existan redes de agua potable, se podrá autorizar el suministro por perforaciones individuales o colectivas siempre que la napa a explorar no esté contaminada ni sea susceptible de contaminarse según las características del suelo, los pozos de captación y otra instalación complementaria respeten las reglamentaciones

provinciales o municipales vigentes, la densidad neta del complejo no supere 12 unidades habitacionales por hectárea.

3.2.2.- Cloaca: cuando no exista el tendido de redes colectoras habilitadas, se podrá aceptar otra propuesta constructiva alternativa, siempre que no exista peligro de contaminación de napas en relación estrecha con las características del suelo o la concentración de las unidades habitacionales; en este supuesto, se exigirá la construcción de cloacas y del tratamiento de afluentes antes de su volcado final en el receptor utilizado.

3.2.3.-Energía eléctrica: deberá asegurarse la provisión de redes de energía eléctrica domiciliaria, para el uso residencial y de los locales de uso común y alumbrado en la totalidad de las vías de circulación (tanto de acceso como internas).

3.2.4.- Tratamiento de acceso de vías de circulación: deberá asegurarse que las vías de acceso y circulación internas posibiliten su uso permanente. Cuando las características especiales del asentamiento aconsejen otro tratamiento o alternativa, este deberá ser aceptado y aprobado por el Municipio, debiendo en todas las circunstancias asegurarse su habilitación al tránsito vehicular particular, de seguridad, de emergencias y de abastecimiento.

3.2.5.- Forestación, arbolado y tratamiento de espacios verdes: el diseño del complejo deberá garantizar la conservación de las especies arbóreas que existieran o realizar los correspondientes reemplazos en caso de extracciones forzosas. Se deberán arbolar conforme a los requerimientos de los Municipios, la totalidad de la franja perimetral interior, los parterres, bulevares, veredas, paseos y espacios libres de uso público, manteniendo en todos los casos las características propias de la zona, los hechos naturales del valor paisajístico, tales como arboledas, accidentes topográficos relevantes, lagunas, ríos y arroyos, u otros que puedan ser encuadrados o asimilados a las particularidades enunciadas.

3.2.6.- Eliminación de residuos: se deberá garantizar un adecuado sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios nocivos o perjudiciales (olores, humos, proliferación de roedores u otras alimañas, etc.).

ARTICULO 4°.- EN situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica proponga o peticiones la aprobación del agrupamiento de varios propietarios de parcelas ubicadas en zonas especiales, para convertirlas en un club de campo y existan calles públicas, solo podrá darse curso favorable cuando la autoridad municipal competente o en su defecto el organismo provincial así lo autorice. En este caso podrá convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento adecuado del área, la determinación y concreción por la entidad patrocinante del equipamiento y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución patrocinante. Este tramite solo podrá ser realizado cuando la implantación del club de campo así surgido no dificulte ni entorpezca la circulación vehicular y/o peatonal dominante, u ocasione conflictos urbanos o vecinales. Podría prescindirse de las vías de circulación perimetrales sino estuvieron en zonas urbanizadas. Deberá garantizarse en todos los casos, el libre acceso de los organismos de contralor y/o fiscalización, en



ejercicio del poder de policía, a las vías de circulación interna y a la verificación de los servicios comunales.

ARTICULO 5°.- LAS previsiones del artículo 4° serán también aplicables a los clubes de campo creados con posterioridad a la vigencia de esta norma.

El cerramiento total del área y la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionante, subsistirá en tanto el club conserve el carácter que justificó su aprobación. Esta previsión será aplicable a las situaciones preexistentes cuando su configuración y características funcionales sean asimilables al presente régimen.

ARTICULO 6°.- LOS titulares del dominio de los clubes de campo, serán siempre los responsables de la construcción y mantenimiento de la infraestructura de servicio y del equipamiento comunitario pertinente.

ARTICULO 7°.- LA factibilidad de un club de campo se concederá en dos etapas: la convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) y la convalidación técnica final (factibilidad). A dichos fines deberá presentarse ante la municipalidad en cuya dirección o cercanías se ubica, y ante la Dirección General de Catastro de la Provincia, la documentación pertinente.

ARTICULO 8°.- PARA obtener la convalidación técnica preliminar de un anteproyecto de club de campo deberá presentarse la documentación que aquí se detalla:

- a) Aprobación de la localización por parte del municipio.
- b) Certificado de aptitud del predio otorgado por la municipalidad en cuya jurisdicción o cercanía se ubica.
- c) Cuando el suelo esté constituido parcial o totalmente por formaciones medianosas, certificado de aprobación de la fijación y forestación del suelo otorgado por el organismo provincial con competencia específica.
- d) Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo) con relación a la cantidad de usuarios prevista, otorgado por el organismo que en la localidad sea el prestador del servicio de provisión de agua potable y mantenimiento de instalaciones en general.
- e) Plano del anteproyecto urbanístico y de subdivisión sobre la base de las medidas según título y según mensura, en el que conste:
  - 1) Localización del área común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencias y vías de circulación interna, como así también las medidas calles/ avenidas (o del total del ancho según las circunstancias) perimetrales a ceder y la vía de conexión con la red externa, con la indicación de medidas de parcelas y ancho de vías de circulación.
  - 2) Balance de superficie en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial), de equipamiento y esparcimiento común y circulatorio.

3) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidades de viviendas por hectárea.

4) Número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.

5) Ubicación tentativa de las instalaciones previstas para el área común de equipamiento /esparcimiento.

f) Memoria técnica en la que se especifiquen:

1) Actividades a desarrollar en el club, indicado las dominantes.

2) Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar. De optarse por el régimen establecido en el artículo 2º deberá presentarse en el anteproyecto del estatuto de la entidad jurídica a formar.

3) Número de parcelas previstas y de viviendas unifamiliares o multifamiliares.

4) densidad bruta y neta residencial, expresada en unidades de vivienda por hectárea.

5) Forma en que se prevee efectuar el suministro de agua potable y energía eléctrica.

6) Forma en que se prevee la resolución del desagüe pluvial, derivación a la que se conecta y de la evacuación de los líquidos cloacales indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando corresponda.

7) Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa.

8) forma en que se resuelve el sistema de recolección de residuos.

9) Indicación del compromiso de forestación de las vías perimetrales a ceder.

10) Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento. El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica la autorización para efectuar ningún tipo de obras no para formalizar compromisos de venta.

ARTICULO 9º.- PARA obtener convalidación técnica final (factibilidad) deberá presentarse la siguiente documentación:

a) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad acreditando el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.

- b) Proyecto de obras de saneamiento o hidráulicas aprobados por la municipalidad respectiva o en su defecto por el organismo provincial competente.
- c) Proyecto de sistema de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales aprobados por el organismo correspondiente.
- d) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar aprobado por la municipalidad respectiva.
- e) Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación aprobado por el ente prestatario del servicio.
- f) Planos de obras de equipamiento del área común de esparcimiento del club y prototipo de viviendas (si correspondiere) aprobados por la municipalidad respectiva.
- g) Proyecto de forestación de las vías de circulación, en el que se determinen las especies arbóreas, aprobado por la municipalidad pertinente.
- h) Reglamento urbanístico y de edificación, a la cual deben ajustarse los edificios a construir, en el que se establezca indicadores urbanísticos, tipos de viviendas, materiales, altura máxima de edificación, retiros y toda otra norma que se considere conveniente para la obtención de una tipología edilicia adecuada al predio, aprobada por la municipalidad pertinente.
- i) Memoria descriptiva definitiva firmada por los profesionales actuantes, según sus incumbencias.
- j) De optarse por el régimen reglamentado en el artículo 2º deberá acreditarse la constitución o adecuación de la entidad o administración y titular de los bienes comunes y el inicio del trámite para la obtención de la Personería Jurídica o aprobación de la reforma de los estatutos, según correspondiere.
- k) De optarse por el régimen de la Ley Nacional 13.512, la cesión de las calles o colectoras y la eventual unificación de parcelas preexistentes, deberá acreditarse con planos de mensura aprobado por la municipalidad respectiva y por la Dirección General de Catastro de la Provincia.
- l) Compromiso expreso de la entidad patrocinante de no realizar propaganda alguna por ningún medio de publicidad, así como también de no efectuar ventas ni compromisos de ellas, antes de haber obtenido la aprobación total del régimen propiciado.

ARTICULO 10º.-AL acordarse de la convalidación técnica final se dispondrá la anotación de una restricción especial en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad con relación a las inscripciones de condominio referidas a los inmuebles que conformarán el club de campo como afectación de los mismo al régimen de la presente ley. Dicha afectación implicará que no podrán transmitirse las parcelas con destino residencial hasta tanto se registre la adquisición del dominio de las áreas de

esparcimiento y circulación a favor de la entidad jurídica consignada en el artículo 2°. La restricción se extinguirá sin necesidad de petición expresa, al efectuarse la registración aludida.

ARTICULO 11°.- COMUNIQUESE al Poder Ejecutivo.

Dado en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Corrientes, a los veintiséis días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

**LEY 4.341**  
**MENDOZA, 15 DE MAYO DE 1979.-**  
**(LEY GENERAL VIGENTE CON MODIFICACIONES)**

B.O. : 23/05/1979

NRO. ARTS.: 0044

TITULO: LEY DE LOTEO O FRACCIONAMIENTO.

SUMARIO: FRACCIONAMIENTO-LOTEOS-INMUEBLES-TERRENO-CONSEJO DE LOTEOS-CATASTRO-DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO-PARCELAMIENTO-PROPIEDAD-ZONA URBANA-

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE MENDOZA SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE LEY:

**CAPITULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**DEL ALCANCE DE LA LEY:**

**Art. 1.-** todo loteo o fraccionamiento de terreno de características urbanas o suburbanas a realizarse en el territorio de la provincia, con o sin edificación queda sujeto a las prescripciones de la presente ley.

Entiéndase por fraccionamiento, toda división en dos o mas fracciones de un inmueble con frente a calle publica existente y por loteo la división en dos o mas lotes que determine la necesidad de crear nuevos accesos, calles y/o espacios verdes.-

**DE LA PRESENTACION:**

**Art. 2.-** el propietario del terreno cuyo loteo o fraccionamiento se solicita, deberá presentarse ante la municipalidad con jurisdicción sobre el inmueble, acompañando con la solicitud la siguiente documentación:

a) titulo de la propiedad a que se refiere la gestión y certificados expedidos por la dirección de registros públicos y archivo judicial de la provincia, acerca de la titularidad actual de dominio;

b) propuesta del profesional o profesionales habilitados por el consejo profesional de ingenieros, arquitectos, agrimensores y geólogos, que ejecutaran el anteproyecto, proyecto, replanteo, amojonamiento, nivelación del loteo y todo otro trabajo necesario y su expresa aceptación para la realización de esas tareas;

c) memoria con la siguiente información relativa al terreno:

1.- ubicación, dimensiones y características topográficas y climáticas (zonas bajas inundables, zonas aluvionales, montañosas y otras);

2.- emplazamiento del loteo con relación a los centros urbanos mas cercanos;

3.- servicios e instalaciones con que se cuenta en la zona próxima (agua potable, agua de riego, colectora cloacal, luz, pavimento y otros adelantos) y la posibilidad de su extensión hasta el área a fraccionar;

4.- rutas y medios de comunicación y transporte;

5.- proximidad a complejos industriales o de producción y características de aquellos;

6.- equipamiento de los alrededores (escuelas, comercios, policía y otros);

7.- toda otra información que sea necesaria para el conocimiento de las condiciones reales del terreno;

d) plano de mensura y de niveles de la propiedad a fraccionar;

e) certificados expedidos por el departamento general de irrigación, donde conste la superficie con derecho de riego, calidad del mismo y su ubicación en el terreno;

f) proposición del trazado y características que habrá de tener el fraccionamiento y de los nombres del mismo y de sus calles y plazas.

Cuando se trate de un fraccionamiento de hasta cinco (5) fracciones comprendido en el capítulo III, la presentación deberá efectuarse ante la dirección provincial de catastro acompañando la documentación exigida en los incisos a), b), c) apartado 3 y plano de acuerdo a las instrucciones generales para agrimensores.-

#### **DE LAS INSTRUCCIONES:**

**Art. 3.-** presentada la documentación establecida en el artículo anterior, la municipalidad producirá su informe y elevará las actuaciones al consejo de loteos para que imparta las instrucciones correspondientes.-

#### **DE LA APROBACION DEL PROYECTO:**

**Art. 4.-** impartidas las instrucciones cuya validez será de ciento ochenta (180) días, el interesado elaborará el proyecto ajustado a ellas y lo presentará a la municipalidad correspondiente. Esta dictaminará y lo elevará al consejo de loteos para que solicite la aprobación respectiva del proyecto mediante resolución del ministerio de hacienda.

En esta aprobación se fijará el plazo de ejecución de las obras de infraestructura de acuerdo a lo determinado por el artículo 23.

Si el proyecto no fuera presentado en el plazo establecido, se tendrá por desistido el pedido de loteo.

No será aprobado ningún loteo o fraccionamiento si la superficie según título difiere con la que resulte del plano de mensura en más del uno por ciento (1 %), esta diferencia será incluida en el balance de superficie en las fracciones destinadas a calles públicas.

En los casos en que esta diferencia sea por defecto y mayor del uno por ciento (1 %) se demarcará en plano como superficie reservada hasta que se logre rectificación judicial del título.-

## **DEL CONTRALOR:**

**Art. 5.-** el contralor y vigilancia en el cumplimiento y ejecución del proyecto y de las obras de infraestructura, estarán a cargo respectivamente del consejo de loteos a través del departamento fraccionamiento de la dirección provincial de catastro y de la municipalidad correspondiente.-

## **DE LAS DONACIONES:**

**Art. 6.-** por todo loteo deberán donarse a la municipalidad u organismo correspondiente, las superficies destinadas a calles, ensanches, avenidas, caminos para peatones, ochavas y espacios libres establecidos en el artículo 26 de esta ley.

Si se trata de fraccionamientos, deberá donarse las superficies destinadas a ensanche de calles si los hubiere.

Se presume destinada a eludir las obligaciones de este artículo la realización de sucesivos loteos menores de veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>) que fueren parte de un mismo título, efectuados por el propietario u otros propietarios por transferencias realizadas en un lapso de cinco (5) años. En ambos casos el consejo de loteos podrá exigir las donaciones omitidas o las indemnizaciones que correspondan.-

## **DE LA APROBACION DEL FRACCIONAMIENTO O LOTEEO EJECUTADO:**

**Art. 7-** ejecutado el proyecto y finalizadas las obras indicadas en las instrucciones, la municipalidad opinara y remitirá el expediente al consejo de loteos, para que, previo dictamen, solicite al poder ejecutivo la aprobación definitiva del loteo, debiendo adjuntarse en esta oportunidad la certificación que acredite la inexistencia de gravámenes, inhibiciones u otras providencias cautelares sobre los espacios destinados a dar cumplimiento al artículo 6 y 26 de la presente ley.

Esta aprobación se comunicara a la dirección general de rentas, a la dirección provincial de catastro y al registro publico y archivo judicial de la provincia, a efectos de que se proceda a realizar los desgloses correspondientes en padrones, nomenclaturas y matriculas.

La dirección provincial de catastro, previo dictamen del consejo de loteos, aprobara los fraccionamientos a que se refiere el apartado último del artículo 2. (Texto según ley 4992, Art.1).

**Art. 8.-** cumplidos en los loteos los trámites indicados en el artículo 7, el departamento fraccionamientos de la dirección provincial de catastro remitirá la documentación a los organismos beneficiarios para que estos soliciten a la dirección de registros públicos y archivo judicial de la provincia la inscripción de las donaciones determinados en el artículo 6 conforme a lo dispuesto por el artículo 1810 del código civil, y podrá iniciarse la enajenación de lotes.-

**Art. 9.-** las direcciones de registros públicos y archivo judicial, general de rentas, provincial de catastro y la municipalidad de la jurisdicción, negaran curso a los pedidos de transferencias de lotes si no se acreditare la aprobación del loteo ejecutado.-

## **DE LA PUBLICIDAD:**

**Art. 10.-** la publicidad deberá ajustarse a las siguientes normas:

a) mencionar los números de las resoluciones y decretos que aprueben el proyecto y su ejecución;

b) contener referencias, informes, ilustraciones y datos de ubicación vinculados en forma directa con los lotes ofrecidos. Si se reproducen planos, estos deben estar visados por la dirección provincial de catastro.-

## **DE LAS PENALIDADES:**

**Art. 11.-** quienes enajenaren lotes de un loteo que no cuenta con la aprobación definitiva correspondiente (artículo 7) y los intermediarios y escribanos actuantes serán reprimidos con multas de doscientos setenta mil pesos (\$ 270.000) a dos millones setecientos mil pesos (\$ 2.700.000). El responsable del loteo que realice o permita realizar construcciones en los lotes resultantes, sin contar con la aprobación definitiva, será reprimido con multas de novecientos mil pesos (\$ 900.000) a nueve millones de pesos (\$ 9.000.000).-

**Art. 12.-** será reprimido con multa de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$ 450.000) a cuatro millones quinientos mil pesos (\$ 4.500.000) el que ordenare publicidad en contravención a lo dispuesto en el artículo 10 y el agente de publicidad que la ejecute.-

**Art. 13.-** los profesionales que participaran de la ejecución del loteo en contravención con las resoluciones dictadas serán reprimidos con multas de ciento ochenta mil pesos (\$ 180.000) a un millón ochocientos mil pesos (\$ 1.800.000), si del hecho resultara perjuicio para los adquirentes. En el mismo caso la autoridad que aplique la multa comunicara la decisión al organismo encargado del control del ejercicio de la profesión para que este establezca si corresponden sanciones accesorias.-

**Art. 14.-** las multas establecidas en los artículos 11, 12 y 13 podrán ser duplicados en caso de reincidencia. El poder ejecutivo actualizará una vez por año el monto de las multas, aplicando los coeficientes utilizados por la dirección general de rentas.-

**Art. 15.-** será competente para decidir sobre las infracciones previstas en esta ley el consejo de loteos.-

**Art. 16.-** cuando se tenga conocimiento por cualquier medio, de infracción a las normas de esta ley, a su reglamentación o a las disposiciones que en su consecuencia se dicten, la autoridad que corresponda procederá de inmediato a comprobarla y a recoger todas las pruebas que se relacionen con ella.

En el mismo acto se emplazará al presunto infractor o a quien lo represente, para que en el término de diez (10) días comparezca ante el consejo de loteos a tomar conocimiento de lo actuado y a constituir domicilio legal. Se le hará saber, además que puede hacerse asistir por un abogado defensor.

De todo lo actuado se levantará acta, en la que se harán constar, bajo pena de nulidad, todas las diligencias que se practiquen, el lugar, fecha y hora en que se cumple el acto, el nombre y apellido de las personas que intervengan y la firma de estas. El acta, de la que se dará copia al interesado, será elevada dentro de los cinco (5) días al consejo de loteos.-



**Art. 17.-** el consejo de loteos ordenara la instrucción del respectivo sumario. El expediente quedara en mesa de entradas a disposición del interesado, por el término de diez (10) días, para que lo examine y ofrezca prueba de descargo, la que será admitida siempre que fuere pertinente y útil o que no haya sido expresamente prohibida por la ley.-

**Art. 18.-** vencido el termino previsto en el articulo anterior, se mandara agregar la prueba producida y se dará vista al interesado por el termino de cinco (5) días para defensa, lo que importara la clausura del sumario.-

**Art. 19.-** el consejo de loteos dictara resolución en el termino de diez (10) días.-

**Art. 20.-** las providencias que mandan poner el expediente a disposición del interesado, la vista para defensa y la decisión que resuelva el caso serán notificadas a domicilio.-

**Art. 21.-** contra las resoluciones del consejo de loteos procederán los recursos determinados en la ley 3909 de procedimiento administrativo.-

#### **DEL REMATE DE LOTES:**

**Art. 22.-** si la enajenación de lotes se realizara en remate publico, el martillero deberá tener en el acto y a disposición de la autoridad, copia autorizada del decreto de aprobación definitiva del loteo. La omisión de este requisito autorizara a impedir o suspender el acto.

Cuando se realizara la enajenación del total o sectores del inmueble a que se refiera el tramite de loteo, el adquirente deberá asumir todas las obligaciones del vendedor.-

### **CAPITULO II**

#### **REQUISITOS RELATIVOS A PARCELAMIENTO DE TERRENOS DE MÁS DE 5.000 M2.**

**Art. 23.-** las instrucciones que imparta el consejo de loteos de acuerdo al articulo 3, deberán contemplar las condiciones topográficas y climáticas del lugar, el trazado de calles, tipo de urbanización, espacio destinado a equipamiento y áreas verdes, y los servicios necesarios.

También se aconsejara el plazo de ejecución de las obras de infraestructura, teniendo en cuenta las características del loteo a ejecutar, el cual quedara fijado por la resolución ministerial requerida por el articulo 4.-

#### **DE LAS CIRCULACIONES:**

**Art. 24.-** el ancho de las calles estará en función de su uso y en todos los casos deberán permitir fácil circulación de vehículos y peatones. A los efectos de la determinación de sus dimensiones deberá tenerse en cuenta el sentido de movimiento de los automotores, los giros y espacios de maniobras y el servicio que los vehículos prestan a los lotes, debiendo comunicarse con estos fácilmente y respetar en lo posible la topografía del terreno. Las calles y otras vías de circulación deberán encuadrarse dentro de las siguientes normas:

a) calles secundarias: serán de servicio directo y exclusivo de cada predio y tendrán como mínimo un ancho de dieciséis metros (16 m.) de los cuales ocho (8) serán para calzada. Su longitud máxima no podrá ser mayor de trescientos metros (300 m.). en caso de contar con una

sola salida, su longitud no podrá exceder de cien metros (100 m.) debiendo preverse en su finalización un ensanche de veinticuatro metros (24 m.) entre líneas de cierre, por igual longitud, y con un espacio de calzada tal que permita inscribir un círculo de dieciséis metros (16 m.) de diámetro, como mínimo. Las calles secundarias no podrán tener salida directa a las avenidas de treinta metros (30 m.) y solo lo harán a trabes de las calles primarias de veinte metros (20 m.);

b) calles primarias: serán colectoras de las secundarias debiendo permitir la fácil conexión de núcleos vecinos y tendrán un ancho mínimo de veinte metros (20 m.), de los cuales diez metros (10 m.) serán para calzada;

c) avenidas: serán de comunicación de barrios entre si o con otras zonas y tendrán un ancho de treinta metros (30 m.) de los cuales veinte metros (20 m.) serán para calzada;

d) rutas: tendrán los anchos y características establecidas por las oficinas técnicas nacionales o provinciales competentes, las cuales indicaran las reservas que sean necesarias a tales efectos;

e) calles marginales: en los casos en que el loteo linde con diques, embalses o vías férreas, existirán las calles marginales o espacios verdes que indiquen las instrucciones;

f) pasajes o circulaciones para peatones: tendrán un ancho mínimo de cinco metros (5 m.) y sus características y longitudes se fijaran en cada caso;

g) circulaciones separadas de vehículos y peatones: cuando por razones técnicas, topográficas, paisajistas o de estética urbana, se separasen las vías de circulación de vehículos de las de peatones, cada lote deberá tener simultáneamente frente a ambos tipos de vías de circulación. Las vías para vehículos tendrán como mínimo un ancho de nueve metros (9 m.) de los cuales seis metros (6 m.) serán de calzada. Las de peatones tendrán como mínimo cinco metros (5 m.) de ancho.

h) los espacios destinados a cumplimentar lo dispuesto por el artículo 26 deberán estar separados de los lotes por cualquiera de las vías de circulación antes citadas.-

#### **DE LAS OCHAVAS:**

**Art. 25.-** la superficie correspondiente a las ochavas en los loteos forman parte de la vía pública y tendrán un frente mínimo de cuatro metros (4 m.) medidos sobre la normal a la bisectriz del Angulo de las líneas perimetrales de la manzana. No se harán ochavas en las esquinas cuyo Angulo sea superior a 135 grados.-

#### **DE LOS ESPACIOS LIBRES:**

**Art. 26.-** todo loteo cuya superficie exceda los veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>.) deberá contar con una extensión que pueda destinarse a equipamiento escolar, asistencial, de seguridad, recreativa u otros destinos que fueren necesarios.

Este espacio se calculara en función de la superficie libre a lotear excluidas circulaciones y ochavas aplicándose la siguiente relación:  $x = z + al + e$ ;

Donde x es igual al por ciento sobre la superficie libre a lotear, z es un índice que esta en función del emplazamiento del loteo, al es el numero de lotes por hectárea dividido por quince (15) y e es el índice que corresponde según los equipamientos aledaños. En el caso de alrededores bien equipados e es igual a 1, en el de alrededores medianamente equipados es igual a 2 y cuando estén mal equipados es igual a 3.-

#### **DE LOS LOTES:**

Art. 27.- los lotes deberán tener en lo posible forma regular y las siguientes características:

a) lotes urbanos: no podrán tener lados menores a diez metros (10 m.) ni superficie menor de doscientos metros cuadrados (200 m2.);

b) lotes en zonas sub-urbanas o de interés turístico: no podrán tener lados menores a doce metros (12 m.) ni superficie menor de trescientos metros cuadrados (300 m2.).-

**Art. 28.-** serán permitidos lotes de forma irregular siempre que estos permitan la inscripción de un rectángulo que cumpla con las prescripciones del artículo anterior.

Si se tratara de lotes ubicados en esquinas o en lugares afectados por la prolongación de calles pertenecientes a núcleos urbanos vecinos, podrán permitirse medidas inferiores a las establecidas en el articulo precedente, siempre que posean por lo menos el setenta por ciento (70 %) de las mismas y el lado lindante con la calle no menor de siete metros (7 m.).-

#### **DE LOS SERVICIOS:**

**Art. 29.-** los servicios o instalaciones con que deberá contar cada loteo estarán en función de las características del mismo.

No se aprobara loteo alguno:

a) sin que este dotado de agua potable domiciliaria, cualquiera sea la característica o emplazamiento del loteo;

b) sin que se hagan efectivas la instalación de la red colectora de cloacas, gas natural y la distribución de energía eléctrica, en todos los lugares en que sea factible la provisión de esos servicios. En caso de no ser posible, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por la repartición técnica que corresponda. En el plano y en parte bien visible deberá dejarse constancia de la prestación o ausencia de los servicios;

c) sin la debida construcción de obras de defensa, cuando el loteo fuera a realizarse dentro de los cauces aluviación ales o en zonas afectadas por ellos;

d) sin la aprobación del sistema de riego por el departamento general de irrigación, cuando el terreno posea derecho de agua;

e) sin la construcción de calles pavimentadas y acequias revestidas en los casasen que las condiciones de las zonas aledañas así lo exijan, caso contrario se exigirá enrasado y enripiado de las calles;

f) sin la apertura de acequias, construcción de alcantarillas para libre escurrimiento de las aguas, construcciones de puentes para peatones en cada esquina y plantación de árboles al margen de las acequias.

El propietario del loteo podrá realizar las obras de urbanización en etapas, previa autorización del consejo de loteos, quien determinara la extensión y ubicación de cada una de ellas. Vencido el plazo fijado para ejecución de las obras sin que se hayan realizado o se haya solicitado prórroga del mismo debidamente fundada, perderán su validez las instrucciones y resolución dictadas al respecto.-

### **CAPITULO III**

#### **REQUISITOS RELATIVOS A PARCELAMIENTOS DE TERRENOS DE 5.000 M2. O MENORES**

##### **DE LOS LOTES:**

**Art. 30.-** el lado mínimo de los lotes será de siete metros (7 m.) con superficie mínima de cien metros cuadrados (100 m2.).

Cuando la división de un predio origina un lote irregular, este deberá posibilitar la inscripción de un polígono rectangular de cien metros cuadrados (100 m2.)De superficie y cuyo lado mínimo será de siete metros (7 m.). Si el polígono inscripto fuese interior la distancia a calle será como máximo de veinte metros (20 m.). El lado rentista a calle no podrá ser nunca menor de un metro con cuarenta centímetros (1,40 m.). Si la citada distancia fuese mayor de veinte Metros (20 m.) el ancho de la parte irregular de salida a calle responderá a lo dispuesto en el artículo 31.

Si se proyectase más de un lote interior deberá preverse un acceso peatonal y deparó de servicios que responda a lo dispuesto en el artículo 31, constituyéndose en condominio de división forzosa.-

##### **DE LOS ACCESOS:**

**Art. 31.-** el ancho de los accesos peatonales a que hace referencia el artículo anterior deberá responder a la relación  $a = 0,07 l + 0,1 n$ , donde a es el ancho constante, l es la longitud, ambos expresados en metros y n el número de lotes a servir. La máxima longitud será de sesenta metros (60 m.).

Cuando este acceso o pasaje tenga entrada y salida diferenciada, el ancho podrá reducirse a 0,8 del que se obtiene según la relación anterior, pero nunca será menor de un metro con cuarenta centímetros (1,40 m.).

Para el caso de acceso o pasajes vehiculares a lotes interiores cuyas entradas y salidas sean coincidentes, deberán preverse áreas destinadas a maniobras de vehículos. En todos los casos estos accesos o pasajes deberán permitir la circulación de vehículos automotores a los efectos del servicio de los predios.

El ancho mínimo de todo acceso o pasaje vehicular, será de cinco metros (5 m.), constituyendo un condominio de inhibición forzosa.-

### **CAPITULO IV**

#### **FRACCIONAMIENTOS REALIZADOS POR EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA**

**Art. 32.-** el instituto provincial de la vivienda, cuando deba realizar parcelamientos que respondan a los planes nacionales y/o provinciales de vivienda, deberá acreditar que las exigencias de dichos planes determinan la imposibilidad de cumplir con los requisitos establecidos en el capítulo II de esta ley.-

**Art. 33.-** acreditado por el organismo la circunstancia a que se refiere el artículo 32, y acompañada la documentación requerida en el artículo 2, el consejo de loteos impartirá las instrucciones adaptando el contenido de las mismas al caso particular planteado, lo informado por la municipalidad y lo determinado por el artículo 23.-

**Art. 34.-** las medidas superficiales de los lotes podrán ser menores a las determinadas en el artículo 27, cuando se demuestre la imposibilidad en su cumplimiento conforme a las exigencias de los planes de vivienda mencionados, pero no podrán proyectarse lotes con medidas inferiores a siete metros (7 m.) de lado y ciento veinte metros cuadrados (120 m2.) de superficie.-

**Art. 35.-** cuando se proyecten lotes con frente a pasajes públicos, estos accesos deberán tener como mínimo siete metros (7 m.) de ancho, no excediendo su longitud de sesenta metros (60 m.) para el caso que las entradas y salidas sean diferenciadas.-

**Art. 36.-** no se aprobara loteo alguno realizado por el instituto provincial de la vivienda ni se permitirán entregas parciales de viviendas sin que se haya dado cumplimiento a las exigencias determinadas en el artículo 29.-

**Art. 37.-** en los fraccionamientos realizados por el instituto provincial de la vivienda, se podrán realizar las obras de urbanización y construcción de viviendas en forma simultanea, previa autorización del consejo de loteos.-

**Art. 38.-** en los planos deberá constar el plan de viviendas al que responde el loteo, el destino de los espacios proyectados que no se ajusten a lo determinado en el articulado de la presente ley, como así también el calculo de las donaciones previstas en el artículo 26.-

**Art. 39.-** los loteos ejecutados o licitados a través del instituto provincial de la vivienda, a la fecha de sanción de la presente ley podrán tener lotes con salidas a pasajes públicos de cinco metros (5 m.) de ancho como mínimo.-

## **CAPITULO V DEL CONSEJO DE LOTEOS**

**Art. 40.-** el consejo de loteos es el organismo colegiado dependiente del ministerio de hacienda, que entenderá en toda tramitación de fraccionamiento a que se refiere esta ley.-

**Art. 41.-** el consejo de loteos estará integrado por un representante de cada ministerio y presidido por el director provincial de catastro quien propondrá al poder ejecutivo la formación de la estructura para su funcionamiento.-

**CAPITULO VI**  
**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Art. 42.-** deberán ajustarse a las prescripciones de esta ley los fraccionamientos que a la fecha de su sanción no contaran con aprobación del poder ejecutivo.

Las etapas administrativas y las obras urbanísticas realizadas en su consecuencia se tendrán por definitivas.-

**Art. 43.-** (nota de redacción: deroga ley 3.596).-

**Art. 44.-** cúmplase, comuníquese, publíquese, deseé al registro oficial y archivase.-

Sixto Fernández Ferrero

Observaciones:

Texto Art. 07 conforme sustitución Art. 01 ley 4.992 (bo 1985 06 12)

## ORDENANZA 1522/99

y Visto:

El Expediente N° 546-C iniciado por los Concejales Bernardino Completa, Ricardo Debandi, José Salcedo, Ornelia Federici, sobre reglamentación de construcción y funcionamiento de Barrios Cerrados en nuestro Departamento; y

Considerando:

Que existe un porcentaje importante de la población que con el fin de vivir con mayores condiciones de seguridad, tiende a organizarse en sitios que posean custodias en sus espacios de recreación, ingresos y vías de circulación internas.

Que en los últimos años se han realizado numerosos emprendimientos privados, que poseen estas características y la figura jurídica que los encuadra es el condominio.

Que las normas Provinciales no contemplan esta nueva forma de organización, provocando que la realización de emprendimientos de esa naturaleza sea perjudicial para sus moradores, fundamentalmente debido a la imposibilidad de efectuar escrituras de sus propiedades.

Que la Comisión Mixta de Planeamiento Urbano, con el objetivo de solucionar esta problemática, constituye una Comisión de tres Concejales que se desplazaron a los Patudos de Pilar y Escobar en la Provincia de Buenos Aires (Ciudades en donde se encuentran la mayor cantidad de emprendimientos de estas características) recabar información acerca de las problemáticas y soluciones aportadas en este tipo de urbanizaciones.

Que la Ley de Loteos Provincial N° 4341 norma a todo tipo de fraccionamiento que se efectúe en la Provincia.

Que la Ley Orgánica de Municipalidades N° 1079 en su artículo 73 inciso 3 de facultades del Honorable Concejo Deliberante, para la administración de las propiedades Municipales.

Por ello: El Honorable Concejo Deliberante de Luján de Cuyo ordena:

**Artículo 1** - Denomínese Barrio Cerrado (BC), a todo complejo urbanístico destinado a uso residencial con posible combinación de espacios asignados a esparcimiento y/o deportes en donde se solicite el control de acceso al mismo y quedará sujeto a las disposiciones de la Ley Provincial de Loteos N° 4341.

**Artículo 2** - Los residentes de Barrios Cerrados deberán constituir consorcio, según lo normado por ley N° 13.512 de propiedad horizontal, a fin de facultarlo a celebrar acuerdos con el Municipio, cuyo objeto será el de obtener la custodia de las Calles del Barrio, y establecer el tipo y formas de servicios que se prestarán.

**Artículo 3** - Se permitirá la radicación de Barrios Cerrados en el Departamento de Luján de Cuyo, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Zonificación vigente.

**Artículo 4** - De la creación

La creación de un Barrio Cerrado estará sujeta a la presentación preliminar de:

a - La solicitud de conformar un Barrio Cerrado.

b - El emplazamiento de las calles a custodiar por el Barrio Cerrado, no ocasionará perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente, ni interferirá futuros ejes de crecimiento, debiendo solicitar al Municipio la trama urbana que será imposible custodiar por el Barrio Cerrado.

e - La garantización de la integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro.

d - Estudio y propuesta de circulación perimetral del Barrio Cerrado, sujeta a aprobación del Municipio.

e - La persona Hisca o jurídica debidamente acreditada, que deberá asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y asegurar la prestación de los servicios que el Municipio no preste.

f - Los terrenos a donar para equipamiento por el Loteo, según lo establecido por el Art. 26 de la Ley Provincial N° 4341, se podrán realizar en terrenos fuera del perímetro del loteo en superficies equivalentes, ubicadas en el Departamento de Luján de Cuyo, a determinar por la Comisión Mixta de Planeamiento Urbano del Municipio, que posean la misma valuación que el terreno donde se construye el Barrio Cerrado.

g - Lo estipulado en el Art. 2 de la ley Provincial N° 4341.

**Artículo 5** - De las características y requisitos

a - Los Barrios Cerrados se ajustarán a la Ley Provincial N° 5961 y su Decreto Reglamentario N° 2109.

b - Si en el interior del Barrio Cerrado, el Municipio dispone de tramas urbanas imposibles de solicitar en custodia, se podrá utilizar el espacio subterráneo y/o aéreos de las mismas, a fin de realizar vías de comunicación en el Barrio Cerrado que permitan una continuidad del mismo y contribuyan a la seguridad del conjunto.

c - Los Barrios Cerrados deberán estar rodeados de veredas y Calles perimetrales reglamentarias.

d - Los Barrios Cerrados podrán disponer de cierres perimetrales transparentes y/o con cercos vivos que garanticen la seguridad del Barrio; no podrán realizarse cierres ciegos de mampostería.

e - Podrán contar con espacios físicos destinados a construir porterías a los efectos de realizar controles de ingresos al Barrio, que serán realizados una vez celebrado el convenio



entre el Consorcio y el Municipio, que establezca la custodia de las Calles de ingreso al Barrio y/o en el interior de las mismas, ocupando hasta el 25 de su longitud transversal (conforme al Código de Edificación).

f - Las construcciones de viviendas deberán respetar el Código de Edificación Municipal y los requisitos establecidos en la Ordenanza de Zonificación, en donde se permite este tipo de emprendimientos, si el Barrio Cerrado dispone de un reglamento interno de construcción y usos, el mismo se elevará a consideración y aprobación de la Comisión Mixta de Planeamiento Urbano, una vez aprobada, el Municipio a través de la Dirección de Obras Privadas, dispondrá de este Reglamento como regulador de todo emprendimiento a efectuarse en el Barrio.

#### **Artículo 6 - De los Servicios y Tasas**

a - El Municipio será el responsable de los servicios de:

- Recolección de residuos domiciliarios.
- Provisión de agua potable, si la zona donde se ubique el emprendimiento es de jurisdicción Municipal para dicho servicio, previa factibilidad para su prestación, de acuerdo a la Ordenanza N° 1032-97.

- Limpieza de cunetas y barrido de Calles.

- Recolección de residuos de jardín.

- Mejoramiento de Calles.

b - El Consorcio del Barrio Cerrado será responsable de:

- La mantención de espacios de esparcimiento que disponga el mismo.

- El Municipio podrá prestar los servicios por administración o concesión.

d - Las tasas por los servicios a prestar por el Municipio se establecerán para cada caso en particular de acuerdo a horarios, frecuencias y tipo de servicios que se disponga, según las tabulaciones que reglamente el Departamento Ejecutivo, sujeta a ratificación del Honorable Concejo Deliberante.

e - El municipio deberá informar oportunamente al Consorcio del Barrio Cerrado, horarios, frecuencias, formas de prestación del servicio, identificación de equipamiento a utilizar y personal afectado con el fin de garantizar la seguridad por medio del control de barrera.

**Artículo 7** - Para el análisis de la propuesta y la obtención de la prefactibilidad, se deberá dar cumplimiento en lo pertinente a los requisitos establecidos en los Art. 5 y 6 de la presente Ordenanza.

**Artículo 8** - la propuesta del Barrio Cerrado que por su escala y volumen de inversión constituya un emprendimiento a ser ejecutado en más de una etapa deberá cumplir con lo prescrito en los artículos precedentes de la presente Ordenanza, con referencia al conjunto o

al total de la propuesta que será sometida a evaluación hasta la obtención de la prefactibilidad, ello habilitará a que el trámite de la primera etapa a ejecutarse prosiga hasta la obtención de la factibilidad adoptándose igual criterio para las etapas sucesivas hasta el cumplimiento del conjunto.

**Artículo 9-** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos, promúlguese, publíquese y dése al Registro de Ordenanza.

Sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Luján de Cuyo, Mendoza, a los cuatro días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y nueve

ANTONIO V. SPEZJA

SECRETARIO

H.C.D.

NÉSTOR A. VÁSQUEZ

PRESIDENTE

H.CD.

## **LEY DE PROPIEDAD RESIDENCIAL**

Con fecha 7/4/00, el Senador Carlos de la Rosa reproduce el Proyecto de Ley sobre Propiedad Residencial, el cual se encuentra en tratamiento en el H. Senado de la Nación bajo la Ref. 5-1607/98

### **(CLUBES DE CAMPO - BARRIOS PRIVADOS)**

#### **Capítulo I**

#### **De la Propiedad Residencial**

##### Concepto

Artículo 1: La “propiedad residencial” es el derecho real que otorga a su titular las facultades de usar, gozar y disponer sobre un inmueble propio constituido de conformidad con lo que establece la presente ley.

##### Descripción

Artículo 2: Esta ley será aplicable a aquellas urbanizaciones que reúnan las siguientes características:

- a. que una parte esté conformada por lotes o fracciones de terreno con construcciones o sin ellas, destinados a la construcción de viviendas residenciales, que a los efectos de esta ley se identifican como “unidades particulares”, las que tendrán independencia funcional y salida indirecta a la vía pública. Esta salida podrá ser directa hacia los cursos de agua navegables.
- b. que la parte restante se destine a espacios comunes, pudiendo prever áreas específicas para la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales y/o de servicio.

##### Constitución

Artículo 3: El o los titulares del dominio del inmueble a ser sometido al régimen de la presente ley deberán otorgar por escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción de dicho inmueble, un Reglamento de Propiedad Residencial que dará nacimiento al Complejo Residencial.- El Reglamento de Propiedad Residencial integra y forma parte de cada uno de los títulos que se otorguen sobre las “unidades particulares” que compongan el Complejo Residencial, y se presumirá conocido por todo propietario de “unidad particular” sin admitirse prueba en contrario. La posterior transferencia de “unidades particulares” y constitución de derechos reales sobre las mismas, requerirá el cumplimiento de los recaudos previstos en el artículo 2.505 del Código Civil

##### Objeto

Artículo 4: La “unidad particular” consiste en un área de terreno delimitada que no podrá subdividirse, con el destino y características previstas en el artículo 20 inc.a), generando con carácter de inescindible la copropiedad de indivisión forzosa y perpetua sobre las superficies, partes, cosas y lugares comunes del inmueble, y sobre todas aquellas que determine el Reglamento de Propiedad Residencial o que hagan al mantenimiento, seguridad y funcionamiento de las mismas.

##### Extensión del Derecho

Artículo 5: Cada propietario será dueño exclusivo de su “unidad particular” y copropietario sobre aquellas partes del terreno y cosas destinadas al aprovechamiento común definidas en los artículos anteriores.- A estos fines serán consideradas como:

a. necesariamente comunes, no pudiendo variarse su destino sin el acuerdo de por lo menos cuatro quintos (4/5) del total de los copropietarios:

- Las vías de acceso y comunicación sean principales o secundarias,
- el cerramiento perimetral,
- los locales, instalaciones y tendidos de redes aéreas o subterráneas de servicios comunes, sean estos servicios prestados por el complejo o por terceros
- las áreas e instalaciones deportivas, recreativas y serviciales.

a. necesariamente propias: el terreno de las “unidades particulares” destinadas a vivienda, sus construcciones y las cosas comprendidas en ellos, sin perjuicio de las restricciones y servidumbres que se impongan al dominio a fin de asegurar la convivencia y la prestación de los servicios comunes.

Presunción de comunidad

Artículo 6: Serán considerados comunes los bienes cuyo carácter de tales esté determinado por la ley, y los que por su función o por el destino asignado en el Reglamento de Propiedad Residencial importaren un aprovechamiento común.

## **Capítulo II**

### **Del Complejo Residencial**

Concepto

Artículo 7: El “Complejo Residencial” está integrado por los propietarios de las “unidades particulares” y será considerado persona jurídica de carácter privado sin finalidades de lucro de conformidad con el inciso 2º. de la segunda parte del artículo 33 del Código Civil. Tendrá su domicilio en el inmueble y se expresará a través de la Asamblea de Propietarios y el Consejo de Administración.

Patrimonio

Artículo 8: El patrimonio del Complejo Residencial se integra por: a) fondos de reserva y otras recaudaciones, b) créditos contra propietarios o terceros, c) “unidades particulares” que adquiera o se adjudiquen al Complejo Residencial, y d) en general cualquier otro fondo o reserva que los propietarios decidan constituir dentro de los fines que justifican su existencia y funcionamiento.

Capacidad

Artículo 9: El Complejo Residencial tiene capacidad para adquirir bienes y contraer obligaciones relativos a su objeto, y para intervenir en todas las acciones legales, judiciales o extrajudiciales en las que el mismo pueda ser parte como actor, demandado o en cualquier otro carácter, incluso para querellar criminalmente. Los Complejos Residenciales podrán establecer entre sí o con terceros servidumbres u otros derechos reales tendientes a un

mejor aprovechamiento de sus instalaciones, y formar parte de asociaciones o federaciones que los nucléen.

#### Representación Legal -

Artículo 10: La representación legal del Complejo Residencial será ejercida por el Presidente del Consejo de Administración, o quien lo reemplace. Sin perjuicio de ello para ejercer actos procesales, comparecer en juicio, concurrir a audiencias, aún de mediación o de conciliación, y absolver posiciones ante cualquier fuero o jurisdicción, podrá delegarse la representación en gerentes, empleados superiores o apoderados con poder idóneo y suficiente con cumplimiento de las formalidades que establezcan las disposiciones de fondo o procesales que fueren de aplicación.

#### Extinción.

Artículo 11: La personalidad del Complejo Residencial se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de “propiedad residencial” con el acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública, o por resolución judicial, inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

### **Capítulo III**

#### **De los Propietarios**

##### Ejercicio del Derecho

Artículo 12: El derecho real que corresponde a cada propietario sobre su “unidad particular” deberá ejercerse dentro del marco de los límites y restricciones establecidos en la presente ley, en el derecho aplicable en general y los derivados del Reglamento de Propiedad Residencial en miras a la seguridad del Complejo Residencial, al aprovechamiento de los bienes y servicios comunes, al mantenimiento de una buena y normal convivencia y a la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.- Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.- El ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus deberes por parte de los propietarios de las unidades particulares y por los representantes del Complejo Residencial deberán ser hechos en función del sentido comunitario que corresponde a los fines, esencia y fundamentos del régimen que establece esta ley.

##### Proporcionalidad

Artículo 13: El derecho de copropiedad de cada titular sobre los bienes comunes será proporcional a la superficie de terreno de su “unidad particular”, sin consideración a las construcciones o edificaciones existentes en ella o que se erijan, amplíen o reduzcan con posterioridad y será ejercido con las precisiones y/o restricciones complementarias que establezca el Reglamento de Propiedad Residencial.

##### Inescindibilidad

Artículo 14: Los derechos y obligaciones de cada propietario sobre los bienes comunes serán inseparables de la propiedad de su respectiva “unidad particular” y no serán susceptibles de abandono ni renuncia. Adquisición y pérdida del derecho

Artículo 15: La adquisición, transmisión y pérdida del derecho real de propiedad residencial y la constitución y extinción de otros derechos reales o personales sobre las “unidades particulares” se efectuará de conformidad con lo dispuesto especialmente por esta ley y subsidiariamente por lo genéricamente establecido en el Código Civil y demás normas que fueren de aplicación.

#### Publicidad

Artículo 16: Toda restricción o limitación que se establezca sobre la propiedad, uso, goce o disposición de las “unidades particulares”, deberá constar en forma clara y precisa en el Reglamento de Propiedad Residencial y ser transcripta en todas y cada una de las escrituras relacionadas con dichas “unidades particulares”. No obstante, la omisión de transcripción no enervará la oponibilidad frente a terceros de tales restricciones o limitaciones, habida cuenta de lo establecido en el artículo 30 de esta ley.

#### Comunicación de unidades particulares

Artículo 17: Los propietarios de “unidades particulares” contiguas pueden comunicarlas, siempre que no perjudiquen la seguridad del complejo y no signifiquen modificación de las bases de cálculo en función de las cuales se prorratan las expensas comunes y otras contribuciones.

#### Obligaciones de los copropietarios

Artículo 18: Los propietarios están obligados a:

- a. cumplir las disposiciones del Reglamento de Propiedad Residencial, el Reglamento de Construcciones y demás Reglamentos Internos que el Complejo Residencial dicte en su consecuencia, los que deberán otorgarse e inscribirse en la manera prevista en el artículo 3° de esta ley y tendrán iguales efectos que los allí indicados;
- b. conservar en buen estado sus “unidades particulares”;
- c. pagar las expensas comunes y otras contribuciones en la proporción que les corresponda;
- d. pagar las expensas extraordinarias dispuestas por resolución de la Asamblea;
- e. contribuir a la integración de los fondos de reserva;
- f. permitir el acceso a sus “unidades particulares” para realizar reparaciones o instalaciones atinentes al Complejo Residencial;
- g. no destinar sus “unidades particulares” a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en esta ley o en el Reglamento de Propiedad Residencial;
- h. no ejercer actividades que comprometan la seguridad del complejo, ni que perjudiquen el derecho de los demás propietarios a su aprovechamiento normal.

#### Responsabilidad

Artículo 19: Los propietarios responderán subsidiaria y mancomunadamente por las deudas del Complejo Residencial en la medida de sus porcentuales.- La sentencia que se pronuncie contra el Complejo, en autoridad de cosa juzgada, será ejecutable contra cada uno de los propietarios en esa medida, siempre y cuando la existencia del juicio hubiera sido puesta en conocimiento de los propietarios de “unidades particulares”, individual o colectivamente, antes de ser abierto el juicio a prueba, a cuyo efecto los jueces a petición de parte deberán

arbitrar las medidas idóneas a tal fin según las circunstancias, que podrán consistir en la convocatoria judicial a una Asamblea de Propietarios del Complejo Residencial para la toma de razón.

#### Admisión y Preferencia

Artículo 20: El Reglamento de Propiedad Residencial podrá limitar pero no impedir la transmisión y consiguiente adquisición de la “unidades particulares” por actos entre vivos a título gratuito u oneroso, condicionándola a la aceptación del ó de los nuevos propietarios por parte del Complejo Residencial y estableciendo principal ó subsidiariamente un derecho de preferencia para la adquisición a favor del Complejo Residencial o de los demás propietarios. En caso de transmisión “mortis causa”, excepto a favor del cónyuge y/o descendientes por consanguinidad del propietario, la adquisición podrá quedar condicionada a la aceptación del número ó de la identidad de los sucesores en igual manera que para las adquisiciones por actos entre vivos. Las transmisiones y adquisiciones hechas en violación a las limitaciones así establecidas serán nulas e inoponibles al complejo residencial y a los otros propietarios del mismo.- Toda limitación a la Libre disponibilidad deberá establecerse con claridad mediante cláusula especial en el Reglamento de Propiedad Residencial y transcribirse en todas las escrituras conforme a lo previsto en el artículo 3° de esta ley bajo pena de nulidad. y será de interpretación restrictiva.

### **Capítulo IV**

#### **Del Uso y Goce de los Espacios comunes Destinados a Deportes, Recreación y Servicios**

##### Concepto

Artículo 21: Cuando existieren espacios o instalaciones comunes destinadas a actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales y/o serviciales, el Reglamento de Propiedad Residencial deberá regular las modalidades, circunstancias y personas que podrán usar y gozar de esos espacios e instalaciones.

##### Propietarios

Artículo 22: Todos los propietarios de unidades particulares tendrán derecho al uso y goce de esos espacios e instalaciones en igualdad de condiciones. Ese derecho no podrá limitarse, restringirse ni renunciarse en ningún caso, pero: a) se pierde respecto del propietario y de todos los usuarios a que se refiere el artículo 25 por la extinción de la propiedad de la “unidad particular”, así como por aplicación de la sanción de exclusión; b) se pierde para el sancionado con cesantía, y c) interrumpe para el propietario y/o para quienes resultaren destinatarios de ella por todo el tiempo que se prolongue la sanción de suspensión.

##### Uso y goce en casos especiales

Artículo 23: El Reglamento de Propiedad Residencial establecerá la o las personas, y bajo que circunstancias y limitaciones, ejercerán el uso y goce de lo espacios y cosas comunes cuando la propiedad de una “unidad particular” corresponda a una persona jurídica o a más de una persona física.

## Restricciones

Artículo 2-1: El Reglamento de Propiedad Residencial podrá establecer limitaciones, condiciones y pautas para el ejercicio del Derecho de uso y goce de estos espacios e instalaciones por parte de terceros en los casos en que los titulares de “unidades particulares” cedan total o parcialmente por cualquier título, personal o real, el uso o goce de su “unidad particular”.

## Familiares - Invitados

Artículo 25: El Reglamento de Propiedad Residencial, deberá prever la extensión del uso y goce de los espacios, instalaciones y servicios comunes a aquellas personas que integren el grupo familiar del propietario de la “unidad particular”, cuya conformación también deberá ser determinada. Podrá también prever un régimen de invitados, así como la posibilidad de admisión de usuarios no propietarios, con derecho a uso pleno, parcial o limitado, permanente transitorio o periódico de espacios, instalaciones y/o servicios comunes destinados a deportes, recreación y servicios, con las características y bajo las condiciones que reglamentariamente el Complejo Residencial establezca. Los derechos al uso y goce de cosas, espacios, instalaciones y/o servicios como integrantes del grupo familiar de un propietario, como invitado o bajo cualquier modalidad de usuario no propietario serán considerados personales y no susceptibles de cesión ni transmisión por actos entre vivos ni mortis causa.

## Contribuciones

Artículo 26: Los propietarios, familiares e invitados podrán quedar obligados al pago de contribuciones por el uso de los espacios e instalaciones comunes las que serán fijadas por la Asamblea y se liquidarán dentro de las expensas comunes a cargo del titular de la “unidad particular”.

## **Capítulo V**

### **De las expensas comunes y otras contribuciones**

#### Expensas comunes

Artículo 27: Cada propietario estará obligado a contribuir, conforme a las bases que se establezcan en el Reglamento de Propiedad Residencial o en su defecto de acuerdo al porcentual de su unidad, al pago de las expensas de funcionamiento, administración, mantenimiento, reparación y/o reposición de los bienes comunes. Estarán obligados en la misma forma al pago de las primas de seguro, reservas y otras contribuciones en los casos que corresponda.

#### Obligatoriedad del pago

Artículo 28: En ningún caso el propietario podrá eximirse del pago de las expensas que le correspondan, aún cuando no use o goce de los bienes y servicios comunes, transfiera por cualquier título su “unidad particular”, el uso o goce de ella o niegue abandono de la misma, ni podrá demorar su pago invocando compensación con créditos eventuales contra el Complejo Residencial, ni incumplimiento de deberes del mismo, quedando a salvo las acciones que le competieren.



## Obligación real - Privilegios

Artículo 29: La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de expensas, primas de seguro, reservas y otras contribuciones, sigue siempre a la propiedad de sus respectivas “unidades particulares” en la extensión del artículo 3.266 del Código Civil, aun respecto de las devengadas antes de su adquisición. EL crédito respectivo goza de los privilegios previstos en el artículo 3.901 del Código Civil aún en el caso de concurso o quiebra del propietario, y en el artículo 241 inc. 10 de la ley 24.522 en cuanto correspondiere.

## Certificado de deuda

Artículo 30: El certificado de deuda expedido por el órgano o persona del Complejo Residencial habilitado para ese fin por el Reglamento de Propiedad Residencial y con los recaudos y previo cumplimiento de las formalidades que en él se establezcan será título ejecutivo para el cobro de las expensas impagas por los copropietarios.

## **Capítulo VI**

### **Del Reglamento de Propiedad Residencial**

#### Contenido

Artículo 31: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá disponer como mínimo sobre las siguientes materias:

- a. Determinación de las áreas del complejo destinadas a las “unidades particulares”;
- b. Enumeración de los bienes y espacios comunes y determinación de los sectores destinados a servicios comunes, y a deporte y/o recreación si los hubiere;
- c. Determinación del porcentual que corresponde a cada “unidad particular” con relación al conjunto, porcentuales especiales o sistema para la determinación de las expensas comunes y otras contribuciones si no fueren establecidas conforme a los porcentuales de las “unidades particulares”;
- d. Forma y tiempo de convocatoria a las asambleas ordinarias y extraordinarias de copropietarios; reglas para deliberar; quórum; mayorías necesarias para adoptar resoluciones; cómputo de los votos;
- e. Facultades y obligaciones del Consejo de Administración, y elección y cesación de sus miembros. Determinación de los integrantes del primer Consejo de Administración;
- f. Facultades y obligaciones del Consejo de Disciplina, y elección y cesación de sus miembros;
- g. Pautas generales para el uso y goce de los bienes comunes y aquellos destinados para deportes y recreación, que aseguren la normal convivencia de todos los integrantes del Complejo Residencial;
- h. Pautas generales para el uso, goce disposición y otros bienes del Complejo Residencial;
- l. Régimen, causales y consecuencias de la aplicación de sanciones, que podrán consistir en apercibimiento, multa, suspensión, cesantía y exclusión.

## **Capítulo VII**

### **Asambleas**

#### Asambleas

Artículo 32: La Asamblea es la reunión de los propietarios y resuelve sobre:

- a. Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por esta ley o el Reglamento de Propiedad Residencial;
- b. Designación de los integrantes del Consejo de Administración, sus cargos, y remoción;
- c. Designación de los integrantes del Consejo de Disciplina, sus cargos y remoción;
- d. Aprobar cuentas, balances generales y la gestión de los miembros del Consejo de Administración;
- e. Modificaciones al Reglamento de Propiedad Residencial o al Reglamento de Construcciones y al Reglamento Interno cuando hubieren sido otorgados simultáneamente con aquel;
- f. Aprobación y modificación del Reglamento de Construcciones y Reglamento Interno si no hubieren sido otorgados junto con el Reglamento de Propiedad Residencial
- g. Aprobación del presupuesto anual de erogaciones para el funcionamiento del complejo y la estimación del valor de las expensas comunes correspondientes;
- h. Las apelaciones contra sanciones dispuestas por el Consejo de Disciplina;
- i. Cualquier otra cuestión de interés común que implique modificación o limitación a los derechos de todos o de algún propietario.

#### Convocatoria - Quórum

Artículo 33: Las Asambleas deben ser convocadas por medios que aseguren su publicidad y difusión entre todos los propietarios, a quienes se notificará individualmente en el domicilio que hayan informado al Complejo Residencial, sin que la falta de notificación personal por motivo no imputable al Consejo de Administración invalide la celebración de la Asamblea si (a convocatoria hubiese sido debidamente publicitada conforme al Reglamento de Propiedad Residencial Las publicaciones y notificaciones contendrán transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa no pudiendo resolverse sobre otros puntos, bajo sanción de nulidad.

#### Mayorías

Artículo 34: Las decisiones se tomarán por mayoría absoluta de votos presentes, salvo que la ley o el Reglamento de Propiedad Residencial establezcan mayorías especiales. Los propietarios podrán hacerse representar por apoderados generales o especiales. Es suficiente carta poder con firma certificada por escribano, banco ó autoridad judicial Ninguna persona podrá representar a más de cinco propietarios, y no podrán ser representantes los miembros del Consejo de Administración y del Consejo de Disciplina, los integrantes de cualquier órgano de vigilancia o contralor establecido por el Reglamento de Propiedad Residencial, ni los gerentes y empleados del Complejo Residencial.

## Mayorías Especiales

Artículo 35: Salvo que el Reglamento de Propiedad Residencial establezca otros recaudos y/o porcentajes mayores, se requerirá acuerdo unánime de todos los propietarios del Complejo Residencial para desafectar el inmueble del régimen de Propiedad Residencial, según lo previsto en el artículo 11. De cuatro quintos (4/5) para modificar la afectación de los bienes y servicios comunes previstos en el artículo 5° inc. a). Y de por lo menos dos tercios de los presentes para aprobar las materias indicadas en el punto “e” del artículo 32.

## Votos - Cómputos

Artículo 36: Los votos se computan en la forma que prevea el Reglamento de Propiedad Residencial, y en su defecto se presume que a cada “unidad particular” le corresponde un voto. Si una “unidad particular” pertenece a más de un propietario, se unificará la representación.

## **Capítulo VIII**

### **Consejo de Administración.**

#### Administración

Artículo 37: La administración del Complejo Residencial estará a cargo del Consejo de Administración integrado por propietarios de “unidades particulares”.

#### Integración y Duración de los Mandatos.-

Artículo 38: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá fijar el número de integrantes titulares y suplentes del Consejo de Administración y precisará el término por el que serán elegidos, el que no podrá exceder de tres años, pudiendo ser reelegibles una sola vez y ulteriormente elegibles luego de por lo menos un periodo intermedio.

#### Funcionamiento

Artículo 39: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá disponer sobre el funcionamiento del Consejo de Administración. El quórum no podrá ser inferior a la mayoría absoluta de sus integrantes. Deberá reunirse por lo menos una vez al mes, salvo que se prevea en el Reglamento de Propiedad Residencial mayor número de reuniones y sin perjuicio de las que se soliciten en forma extraordinaria por alguno de sus integrantes.

#### Delegación - Comisiones - Gerencia

Artículo 40: El Consejo de Administración podrá constituir Comisiones, y designar a sus miembros para colaborar en temas o actividades específicas de las tareas y responsabilidades a su cargo. También podrá designar uno o más gerentes y/o intendentes en quienes delegar funciones ejecutivas de la administración; ésta designación podrá recaer en personas no propietarias y será revocable libremente.

#### Atribuciones y Funciones

Artículo 41: Corresponde al Consejo de Administración:

- a. Convocar a la Asamblea, redactar el orden del día y el acta de la misma;
- b. Conocer en todo lo referente a los aspectos funcionales, jurídicos y económicos del complejo;

- e. Ejercer la administración del complejo;
- d. Ejecutar las decisiones de la Asamblea;
- e. Atender a la conservación de los bienes comunes y a la seguridad del complejo;
- f. Practicar la cuenta de gastos y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlos. Liquidar las expensas comunes y otras contribuciones;
- g. Formular el presupuesto anual;
- h. Confeccionar rendiciones de cuentas, balances e inventarios;
- i. Nombrar y despedir al personal del complejo y cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación vigente;
- j. Mantener asegurados los bienes del complejo contra incendio y otros riesgos;
- k. Conservar los títulos originales y documentación del Complejo Residencial, y llevar en legal forma los libros de actas y de administración, y los que determine la autoridad local;
- l. Expedir informes de deuda y de créditos por todo concepto y de la existencia de reclamos judiciales o administrativos, todo ello en el término de cinco (5) días cuando fuere a pedido de parte, y certificados de deuda a los fines dispuestos en el artículo 30° si el Reglamento de Propiedad Residencial así lo estableciera o si no contuviera previsión sobre el particular;
- m. Colaborar con el Consejo de Disciplina, instar la intervención del mismo sea por sí o por denuncias, notificar sus resoluciones y hacer cumplir las sanciones que este imponga.

Otros temas

Artículo 42: Cualquier asunto de interés común que no se encuentre comprendido dentro de las atribuciones conferidas a la Asamblea y que no implique modificación o Limitación a los derechos de todos o de algún propietario, será resuelto por el Consejo de Administración.-

## **Capítulo IX**

### **Consejo de Disciplina**

Facultad Sancionatoria

Artículo 43: El poder disciplinario que por esta ley se reconoce al Complejo Residencial será ejercido privativamente por el Consejo de Disciplina, el que estará integrado exclusivamente por propietarios de “unidades particulares”. Aplicará las sanciones que específicamente se determinan en esta ley y en el Reglamento de Propiedad Residencial.

Integración y Duración de los mandatos

Artículo 44: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá fijar el número de integrantes titulares y suplentes del Consejo de Disciplina y precisará el término por el que serán elegidos, el que no podrá exceder de tres años, pudiendo ser reelegibles indefinidamente.

## Atribuciones y Funciones

Artículo 45: Corresponde al Consejo de Disciplina:

- a. Proponer su propio Reglamento de procedimientos, si no estuviera establecido en el Reglamento de Propiedad Residencial, el que deberá someterse a aprobación de la Asamblea;
- b. Asegurar el derecho de defensa de los imputados por la comisión de alguna falta;
- c. Realizar todas las citaciones, gestiones y diligencias necesarias y convenientes y requerir toda la información que estime necesaria para determinar la exactitud y veracidad de los hechos investigados;
- d. Aplicar sanciones.

## Sanciones

Artículo 46: Las sanciones a ser aplicadas en el Complejo Residencial por el Consejo de Disciplina, según lo que se establezca en el Reglamento de Propiedad Residencial podrán ser las de apercibimiento, multa, suspensión, cesantía y exclusión.

## Suspensión -Cesantía

Artículo 47: Salvo disposición distinta del Reglamento de Propiedad Residencial:

- a. La sanción de suspensión podrá aplicarse a propietarios, miembros de su grupo familiar, invitados ó usuarios no propietarios, e importará la inhabilitación temporaria, por todo el tiempo por el que sea impuesta, para hacer uso total o parcial según lo establezcan los Reglamentos o el Consejo de Disciplina de cosas y espacios o ser comunes de los definidos en el artículo 21°, sin perjuicio de la continuidad de la obligación (le pagar las expensas y demás contribuciones).
- b. La sanción de cesantía podrá aplicarse a familiares miembros del grupo de un propietario, a invitados ó a usuarios no propietarios, e importará la inhabilitación permanente para hacer uso de todos y cualesquiera cosas espacios o servicios comunes de los definidos en el artículo 21°.

## Exclusión

Artículo 48: La sanción de exclusión solo podrá imponerla el Consejo de Disciplina por unanimidad y mediante voto fundado respecto de propietarios de “unidades particulares”, en razón de actos de inconducta que por su gravedad y reiteración hagan insostenible la continuidad de su participación en el Complejo Residencial. Implicará automáticamente la cesantía inexcusable de todos los miembros de su grupo familiar e invitados, y generará la obligación de transferir a terceros o al Complejo Residencial su “unidad particular” dentro del plazo prudencial que el Reglamento de Propiedad Residencial establezca, que en ningún caso será inferior a un año, como supuesto de enajenación forzosa. En su caso serán de aplicación las preferencias, restricciones o limitaciones a que se refiere el artículo 20. Hasta tanto se efectivice la transferencia de la “unidad particular” del excluido éste continuará obligado a pagar las expensas y demás contribuciones que puedan corresponder, y a cumplir con las obligaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Residencial.

Apelación.

Artículo 49: El propietario sancionado podrá apelar la sanción que se le aplique dentro de los treinta días de ser notificado de la resolución pertinente del Consejo de Disciplina para ante la primera Asamblea que se realice, la que resolverá confirmando, modificando o dejando sin efecto la misma. El Reglamento de Propiedad Residencial podrá declarar inapelables las sanciones de apercibimiento y suspensiones menores. La apelación de las sanciones de cesantía y exclusión tendrá siempre efecto suspensivo. La resolución de la Asamblea pone fin al poder disciplinario del Complejo Residencial quedando habilitados los procedimientos judiciales que resulten pertinentes.

## **Capítulo X**

### **De los Subcomplejos Residenciales**

Concepto

Artículo 50: En Complejos Residenciales cuyo diseño, estructura o naturaleza lo haga conveniente, el Reglamento de Propiedad Residencial puede prever la existencia de sectores con independencia económica, funcional y administrativa, en todo aquello que no gravite sobre la infraestructura general.

Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones debe regularse especialmente, pudiendo designar su propio Consejo de Administración, aplicándose en lo pertinente las disposiciones de esta ley.

En caso de conflicto entre los diversos sectores la Asamblea del Complejo Residencial resuelve en definitiva.

Frente a terceros responde únicamente el Complejo Residencial sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

## **Capítulo XI**

### **Disposiciones Procesales**

Procedimientos

Artículo 51: En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en esta ley o en el Reglamento de Propiedad Residencial o en cualquier Reglamento Interno, y sin perjuicio de las demás acciones que correspondieren, el Complejo Residencial o cualquier propietario afectado, agotada la vía interna, tendrá acción para hacer cesar la infracción, la que tramitará judicialmente mediante proceso sumarísimo abreviado.

A este efecto, en única audiencia las partes deben acompañar toda la prueba de la que intenten valerse. El juez puede ordenar allanamientos. La sentencia debe dictarse dentro de los cinco días, disponiendo el cese de la infracción si existiese, pudiendo imponer multa de hasta el diez por ciento de la valuación fiscal de la “unidad particular” en beneficio del Complejo Residencial.

## **Capítulo XII**

### **Disposiciones Generales**

Aplicación de esta ley

Artículo 52: La presente ley es complementaria del Código Civil y de aplicación inmediata. Se aplicará por analogía a las situaciones de hecho comprendidas en la misma y a los casos que sean sometidos a los estrados judiciales con fundamento en tales situaciones, aún derivadas de relaciones jurídicas anteriores o preexistentes en tanto no mediare cosa juzgada a su respecto

Derogación de normas

Artículo 53: A los efectos de la presente ley, quedan derogados Los artículos 2.617, 2.685 in fine y 2.693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

## **Capítulo XIII**

### **Disposiciones Transitorias**

Situaciones preexistentes

Artículo 54: Las urbanizaciones existentes al momento de la promulgación de la presente ley que reúnan las características de hecho previstas en el artículo 20, o que se adecuen a él, podrán quedar incluidas dentro del régimen establecido en la misma cualquiera fuera su forma jurídica actual respetando los derechos adquiridos por los propietarios que integran dichas urbanizaciones.

La reglamentación deberá prever los plazos, formalidades, exenciones y facilidades que fueren necesarias para que las urbanizaciones preexistentes que opten por el régimen de la presente ley puedan adecuar su status jurídico a la normativa de esta ley.

## **LEY DE URBANIZACIONES ESPECIALES**

Con fecha 1/11/00 el Diputado Alberto Allende Iriarte presentó el Proyecto de Ley de Urbanizaciones Especiales, el cual se encuentra en tratamiento en la H. Cámara de Diputados, bajo la Ref. D-7062/00

### **LEY DE URBANIZACIONES ESPECIALES**

#### **(CLUBES DE CAMPO - BARRIOS PRIVADOS - PARQUES INDUSTRIALES)**

### **Capítulo I**

#### **De la Propiedad Residencial**

##### Concepto

Artículo 1: El derecho real de propiedad residencial, constituido de conformidad con lo que establece esta ley, confiere a su titular las facultades de usar, gozar y disponer libremente de un inmueble propio, con las limitaciones que surgen de los artículos que siguen y las que se fijaren en el respectivo reglamento.

##### Descripción

Artículo 2: Esta Ley será aplicable a aquellas urbanizaciones que reúnan las siguientes características:

- a) que una parte esté conformada por parcelas, las cuales a los efectos de esta ley se denominan “unidades particulares”, que podrán o no contar con construcciones en ellas, serán destinadas a vivienda, serán funcionalmente independientes entre sí y tendrán salida indirecta a la vía pública. Pudiendo, además, tener salida directa a cursos de agua navegables
- b) que la parte restante se destine a espacios comunes, pudiendo prever áreas específicas para la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales y/o de servicio.

##### Constitución

Artículo 3: El o los titulares de dominio para afectar un inmueble al régimen de esta ley, deberán formalizar por escritura pública, según “plano de mensura y subdivisión” aprobado, su voluntad de afectación y el texto del “Reglamento de Propiedad Residencial” que dará nacimiento al Complejo e inscribir estos instrumentos en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la demarcación territorial en que se ubique el bien. El Reglamento de Propiedad Residencial integra y forma parte de cada uno de los títulos que se otorguen sobre las “unidades particulares” que compongan el Complejo Residencial, y se presumirá conocido por todo propietario de “unidad particular” sin admitirse prueba en contrario. La posterior transferencia de “unidades particulares” y constitución de derechos reales sobre las mismas, requerirá el cumplimiento de las formas y los recaudos previstos en el Código Civil.

##### Objeto

Artículo 4: La “unidad particular” consiste en un área de terreno delimitada, con el destino y características previstas en el artículo 20 inc.a), generando con carácter de inescindible la copropiedad de indivisión forzosa y perpetua sobre las superficies, partes, cosas y lugares



comunes del inmueble, y sobre todas aquellas que determine el Reglamento de Propiedad Residencial o que hagan al mantenimiento, seguridad y funcionamiento de las mismas.

#### Extensión del Derecho

Artículo 5: Cada propietario será dueño exclusivo de su “unidad particular” y copropietario sobre aquellas partes del terreno y cosas destinadas al aprovechamiento común definidas en los artículos anteriores.- A estos fines serán consideradas como:

a) necesariamente comunes, no pudiendo variarse su destino sin el acuerdo de por lo menos cuatro quintos (4/5) del total de los copropietarios:

. las vías de acceso y comunicación sean principales o secundarias

. el cerramiento perimetral,

. los locales, instalaciones y tendidos de redes aéreas o subterráneas de servicios comunes, sean estos servicios prestados por el complejo o por terceros

. las áreas e instalaciones deportivas, recreativas y serviciales.

b) necesariamente propias: el terreno de las “unidades particulares” destinadas a vivienda, sus construcciones y las cosas comprendidas en ellos, sin perjuicio de las restricciones y servidumbres que se impongan al dominio a fin de asegurar la convivencia y la prestación de los servicios comunes.

#### Presunción de comunidad

Artículo 6: Serán considerados comunes los bienes cuyo carácter de tales esté determinado por La ley, y los que por su función o por el destino asignado en el Reglamento de Propiedad Residencial importaren un aprovechamiento común.

## **Capítulo II**

### **Del Complejo Residencial**

#### Concepto

Artículo 7: El “Complejo Residencial” está integrado por los propietarios de las “unidades particulares” y será considerado persona jurídica de carácter privado sin finalidades de lucro de conformidad con el inciso 2º, de la segunda parte del artículo 33 del Código Civil. Tendrá la denominación que establezca su Reglamento, su domicilio en el inmueble y se expresará a través de la Asamblea de Propietarios y el Consejo de Administración.

#### Patrimonio

Artículo 8: El patrimonio del Complejo Residencial se integra por: a) fondos de reserva y otras recaudaciones. b) créditos contra propietarios o terceros, c) “unidades particulares” que adquiera o se adjudiquen al Complejo Residencial, y d) en general cualquier otro fondo o reserva que los propietarios decidan constituir dentro de los fines que justifican su existencia y funcionamiento.

#### Capacidad

Artículo 9: El Complejo Residencial tiene capacidad para adquirir bienes y contraer obligaciones relativos a su objeto, y para intervenir en todas las acciones legales, judiciales o extrajudiciales en las que el mismo pueda ser parte como actor, demandado o en cualquier

otro carácter, incluso para querellar criminalmente. Los Complejos Residenciales podrán establecer entre sí o con terceros servidumbres u otros derechos reales tendientes a un mejor aprovechamiento de sus instalaciones, y formar parte de asociaciones o federaciones que los nucléen. Representación Legal -

Artículo 10: La representación legal del Complejo Residencial será ejercida por el Presidente del Consejo de Administración, o quien lo reemplace. Sin perjuicio de ello para ejercer actos procesales, comparecer en juicio, concurrir a audiencias, aún de mediación o de conciliación, y absolver posiciones ante cualquier fuero o jurisdicción, podrá delegarse la representación en gerentes, empleados superiores o apoderados con poder idóneo y suficiente con cumplimiento de las formalidades que establezcan las disposiciones de fondo o procesales que fueren de aplicación.

Extinción.

Artículo 11: La personalidad del Complejo Residencial se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de “propiedad residencial” con el acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública, o por resolución judicial, inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

### **Capítulo III**

#### **De Los Propietarios**

Ejercicio del Derecho

Artículo 12: El derecho real que corresponde a cada propietario sobre su “unidad particular” deberá ejercerse dentro del marco de los límites y restricciones establecidos en la presente ley, en el derecho aplicable en general y los derivados del Reglamento de Propiedad Residencial en miras a (a seguridad del Complejo Residencial, al aprovechamiento de los bienes y servicios comunes, al mantenimiento de una buena y normal convivencia y a la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.- Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.- El ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus deberes por parte de los propietarios de las unidades particulares y por los representantes del Complejo Residencial deberán ser hechos en función del sentido comunitario que corresponde a los fines, esencia y fundamentos del régimen que establece esta ley.

Proporcionalidad

Artículo 13: El derecho de copropiedad de cada titular sobre los bienes comunes será proporcional a la superficie de terreno de su “unidad particular”, sin consideración a las construcciones o edificaciones existentes en ella o que se erijan, amplíen o reduzcan con posterioridad, salvo disposición distinta del Reglamento de Propiedad Residencial.

Inescindibilidad

Artículo 14: Los derechos y obligaciones de cada propietario sobre los bienes comunes serán inseparables de la propiedad de su respectiva “unidad particular” y no serán susceptibles de abandono ni renuncia. –

## Adquisición y pérdida del derecho

Artículo 15: La adquisición, transmisión y pérdida del derecho real de propiedad residencial y la constitución y extinción de otros derechos reales o personales sobre las “unidades particulares” se efectuará de conformidad con lo dispuesto especialmente por esta ley y subsidiariamente por lo genéricamente establecido en el Código Civil y demás normas que fueren de aplicación.

## Publicidad

Artículo 16: Toda restricción o limitación que se establezca sobre la propiedad, uso, goce o disposición de las ‘unidades particulares’, deberá constar en forma clara y precisa en el Reglamento de Propiedad Residencial y ser transcripta en todas y cada una de las escrituras relacionadas con dichas “unidades particulares”. No obstante, la omisión de transcripción no enervará la oponibilidad frente a terceros de tales restricciones o limitaciones, habida cuenta de lo establecido en el artículo 30 de esta ley.

## Unificación de “unidades particulares”

Artículo 17: Los propietarios de “unidades particulares” contiguas podrán unificarlas, siempre que no perjudiquen la seguridad del complejo y no signifiquen modificación de las bases de cálculo en función de las cuales se prorratan las expensas comunes otras contribuciones, salvo disposición en contrario del Reglamento de Propiedad Residencial.

## Obligaciones de los copropietarios

Artículo 18: Los propietarios están obligados a:

- a) cumplir las disposiciones del Reglamento de Propiedad Residencial, el Reglamento de Construcciones y demás Reglamentos Internos que el Complejo Residencial dicte en su consecuencia, los que deberán otorgarse e inscribirse en la manera prevista en el artículo 3º de esta ley y tendrán iguales efectos que los allí indicados:
- b) conservar en buen estado sus “unidades particulares”:
- c) pagar las expensas comunes y otras contribuciones en la proporción que les corresponda:
- d) pagar las expensas extraordinarias dispuestas por resolución de la Asamblea:
- e) contribuir a la integración de los fondos de reserva;
- f) permitir el acceso a sus “unidades particulares” para realizar reparaciones o instalaciones atinentes al Complejo Residencial;
- g) no destinar sus “unidades particulares” a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en esta ley o en el Reglamento de Propiedad Residencial:
- h) no ejercer actividades que comprometan la seguridad del complejo, ni que perjudiquen el derecho de los í demás propietarios a su aprovechamiento normal.

## Responsabilidad

Artículo 19: Los propietarios responderán subsidiaria y mancomunadamente por las deudas del Complejo Residencial en la medida de sus porcentuales. - La sentencia que se pronuncie contra el Complejo, en autoridad de cosa juzgada, será ejecutable contra cada uno de los propietarios en esa medida, siempre y cuando la existencia del juicio hubiera

sido puesta en conocimiento de los propietarios de “unidades particulares”, individual o colectivamente, antes de ser abierto el juicio a prueba, a cuyo efecto los jueces a petición de parte deberán arbitrar las medidas idóneas a tal fin según Las circunstancias que podrán consistir en la convocatoria judicial a una Asamblea de Propietarios del Complejo Residencial para la toma de razón.

#### Admisión y Preferencia

Artículo 20: El Reglamento de Propiedad Residencial podrá limitar pero no impedir la transmisión y consiguiente adquisición de la “unidades particulares” por actos entre vivos a título gratuito u oneroso, condicionándola a la aceptación del 6 de los nuevos propietarios por parte del Complejo Residencial y estableciendo principal ó subsidiariamente un derecho de preferencia para la adquisición a favor del Complejo Residencial o de los demás propietarios. En caso de transmisión “monis causa”, excepto a favor del cónyuge y/o descendientes por consanguinidad del propietario, la adquisición podrá quedar condicionada a la aceptación del número ó de la identidad de los sucesores en igual manera que para las adquisiciones por actos entre vivos. Las transmisiones y adquisiciones hechas en violación a las limitaciones así establecidas serán nulas e inoponibles al complejo residencial y a los otros propietarios del mismo. - Toda limitación a la libre disponibilidad deberá establecerse con claridad mediante cláusula especial en el Reglamento de Propiedad Residencial y transcribirse en todas las escrituras conforme a lo previsto en el artículo 30 de esta ley bajo pena de nulidad, y será de interpretación restrictiva.

### **Capítulo IV**

#### **Del Uso y Goce de los Espacios Comunes Destinados a Deportes**

##### **Recreación y Servicios**

#### Concepto

Artículo 21: Cuando existieren espacios o instalaciones comunes destinadas a actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales y/o serviciales, el Reglamento de Propiedad Residencial deberá regular las modalidades, circunstancias y personas que podrán usar y gozar de esos espacios e instalaciones.

#### Propietarios

Artículo 22: Todos los propietarios de unidades particulares tendrán derecho al uso y goce de esos espacios e instalaciones en igualdad de condiciones. Ese derecho no podrá limitarse, restringirse ni renunciarse en ningún caso, pero: a) se pierde respecto del propietario y de todos los usuarios a que se refiere el artículo 25 por la extinción de la propiedad de la “unidad particular”, así como por aplicación de la sanción de exclusión: b) se pierde para el sancionado con cesantía, y c) se interrumpe para el propietario y/o para quienes resultaren destinatarios de ella por todo el tiempo que se prolongue la sanción de suspensión.

#### Uso y goce en casos especiales

Artículo 23: El Reglamento de Propiedad Residencial establecerá la o las personas. y bajo que circunstancias y limitaciones, ejercerán el uso y goce de los espacios y cosas comunes cuando la propiedad de una “unidad particular” corresponda a una persona jurídica, o a más de una persona física.

## Restricciones

Artículo 24: El Reglamento de Propiedad Residencial podrá establecer limitaciones, condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de estos espacios e instalaciones por parte de terceros en los casos en que los titulares de “unidades particulares” cedan total o parcialmente por cualquier título, personal o real, el uso o goce de su “unidad particular”.

## Familiares - Invitados

Artículo 25: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá prever la extensión del uso y goce de los espacios instalaciones y servicios comunes a aquellas personas que integren el grupo familiar del propietario de la “unidad particular”, cuya conformación también deberá ser determinada. Podrá también prever un régimen de invitados, así como la posibilidad de admisión de usuarios no propietarios, con derecho a uso pleno, parcial o limitado, permanente, transitorio o periódico de espacios, instalaciones y/o servicios comunes destinados a deportes, recreación y servicios, con las características y bajo las condiciones que reglamentariamente el Complejo Residencial establezca. Los derechos al uso y goce de cosas, espacios, instalaciones y/o servicios como integrantes del grupo familiar de un propietario, como invitado o bajo cualquier modalidad de usuario no propietario serán considerados personales y no susceptibles de cesión ni transmisión por actos entre vivos ni mortis causa.

## Contribuciones

Artículo 26: Los propietarios, familiares e invitados podrán quedar obligados al pago de contribuciones por el uso de los espacios e instalaciones comunes las que serán fijadas por la Asamblea y se liquidarán dentro de las expensas comunes a cargo del titular de la “unidad particular”.

## **Capítulo V**

### **De las expensas comunes y otras contribuciones**

#### Expensas comunes

Artículo 27: Cada propietario estará obligado a contribuir, conforme a las bases que se establezcan en el Reglamento de Propiedad Residencial o en su defecto de acuerdo al porcentual de su unidad, al pago de las expensas de funcionamiento, administración, mantenimiento, reparación y/o reposición de los bienes comunes. Estarán obligados en la misma forma al pago de las primas de seguro, reservas y otras contribuciones en los casos que corresponda.

#### Obligatoriedad del pago

Artículo 28: En ningún caso el propietario podrá eximirse del pago de las expensas que le correspondan, aún cuando no use o goce de los bienes y servicios comunes, transfiera por cualquier título su “unidad particular”, el uso o goce de ella o alegue abandono de la misma, ni podrá demorar su pago invocando compensación con créditos eventuales contra el Complejo Residencial, ni incumplimiento de deberes del mismo, quedando a salvo las acciones que le competieren.

## Obligación real - Privilegios

Artículo 29: La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de expensas, primas de seguro, reservas y otras contribuciones, sigue siempre a la propiedad de sus respectivas “unidades particulares” en la extensión del artículo 3.266 del Código Civil, aun respecto de las devengadas antes de su adquisición. El crédito respectivo goza de los privilegios previstos en el artículo 3.901 del Código Civil aún en el caso de concurso o quiebra del propietario, y en el artículo 241 inc. 1” de la ley 24.522 en cuanto correspondiere.

## Certificado de deuda

Artículo 30: El certificado de deuda expedido por el órgano o persona del Complejo Residencial habilitado para ese fin por el Reglamento de Propiedad Residencial y con los recaudos y previo cumplimiento de las formalidades que en él se establezcan será título ejecutivo para el cobro de las expensas impagas por los copropietarios.

## **Capítulo VI**

### **Del Reglamento de Propiedad Residencial Contenido**

Artículo 31: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá disponer como mínimo sobre las siguientes materias:

- a) Determinación de las áreas del complejo destinadas a las “unidades particulares”:
- b) Enumeración de los bienes y espacios comunes y determinación de los sectores destinados a servicios comunes, a deporte y/o recreación si los hubiere:
- c) Determinación del porcentual que corresponde a cada “unidad particular” con relación al conjunto, porcentuales especiales o sistema para la determinación de las expensas comunes y otras contribuciones si no fueren establecidas conforme a los porcentuales de las “unidades particulares”:
- d) Forma y tiempo de convocatoria a las asambleas ordinarias y extraordinarias de copropietarios; reglas para deliberar: quórum: mayorías necesarias para adoptar resoluciones: cómputo de los votos;
- e) Facultades y obligaciones del Consejo de Administración, y elección y cesación de sus miembros. Determinación de los integrantes del primer Consejo de Administración;
- f) Facultades y obligaciones del Consejo de Disciplina, y elección y cesación de sus miembros:
- g) Pautas generales para el uso y goce de los bienes comunes y aquellos destinados para deportes y recreación, que aseguren la normal convivencia de todos los integrantes del Complejo Residencial:
- h) Pautas generales para el uso, goce y disposición de otros bienes del Complejo Residencial; i) Régimen, causales y consecuencias de la aplicación de sanciones. que podrán consistir en apercibimiento, multa, suspensión, cesantía y exclusión.

## **Capítulo VII**

### **Asambleas**

#### Asambleas

Artículo 32: La Asamblea es la reunión de los propietarios y resuelve sobre:

- a) Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por esta ley o el Reglamento de Propiedad Residencial:
- b) Designación de los integrantes del Consejo de Administración, sus cargos. y remoción;
- c) Designación de los integrantes del Consejo de Disciplina, sus cargos y remoción:
- d) Aprobar cuentas, balances generales y la gestión de los miembros del Consejo de Administración;
- e) Modificaciones al Reglamento de Propiedad Residencial o al Reglamento de Construcciones y al Reglamento Interno cuando hubieren sido otorgados simultáneamente con aquel:
- f) Aprobación y modificación del Reglamento de Construcciones y Reglamento Interno si no hubieren sido \,L otorgados junto con el Reglamento de Propiedad Residencial
- g) Aprobación del presupuesto anual de erogaciones para el funcionamiento del complejo y la estimación del valor de las expensas comunes correspondientes:
- h) Las apelaciones contra sanciones dispuestas por el Consejo de Disciplina;
- i) Cualquier otra cuestión de interés común que implique modificación o limitación a los derechos de todos o de algún propietario.

#### Convocatoria - Quórum

Artículo 33: Las Asambleas deben ser convocadas por medios que aseguren su publicidad y difusión entre todos los propietarios, a quienes se notificará individualmente en el domicilio que hayan informado al Complejo Residencial, sin que la falta de notificación personal por motivo no imputable al Consejo de Administración invalide la celebración de la Asamblea si la convocatoria hubiese sido debidamente publicitada conforme al Reglamento de Propiedad Residencial. Las publicaciones y notificaciones contendrán transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa no pudiendo resolverse sobre otros puntos, bajo sanción de nulidad. Si la asamblea se celebrare con la presencia de la totalidad de los propietarios podrá decidir por unanimidad la incorporación de nuevos temas al “Orden del Día

#### Mayorías

Artículo 34: Las decisiones se tomarán por mayor a absoluta de votos presentes, salvo que la ley o el Reglamento de Propiedad Residencial establezcan mayorías especiales. Los propietarios podrán hacerse representar por apoderados generales o especiales. Es suficiente carta poder con firma certificada por escribano, banco ó autoridad judicial. Ninguna persona podrá representar a ruda de cinco propietarios, y no podrán ser representantes los miembros del Consejo de Administración y del Consejo de Disciplina, los integrantes de cualquier órgano de vigilancia o contralor establecido por el Reglamento de Propiedad Residencial, ni los gerentes y empleados del Complejo Residencial.

## Mayorías Especiales

Artículo 35: Salvo que el Reglamento de Propiedad Residencial establezca otros recaudos y/o porcentajes mayores, se requerirá acuerdo unánime de todos los propietarios del Complejo Residencial para desafectar el inmueble del régimen de Propiedad Residencial, según lo previsto en el artículo 11. De cuatro quintos (4/5) para modificar la afectación de los bienes servicios comunes previstos en el artículo 5° inc. a). Y de por lo menos dos tercios de los presentes para aprobar las materias indicadas en el punto “e” del artículo 32.

## Votos - Cómputos

Artículo 36: Los votos se computan en la forma que prevea el Reglamento de Propiedad Residencial, y en su defecto se presume que a cada “unidad particular” le corresponde un voto. Si una “unidad particular” pertenece a más de un propietario, se unificará la representación.

## **Capítulo VIII**

### **Consejo de Administración.**

#### Administración

Artículo 37: La administración del Complejo Residencial estará a cargo del Consejo de Administración, integrado por propietarios de “unidades particulares”.

#### Integración y Duración de los Mandatos.-

Artículo 38: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá fijar el número de integrantes titulares y suplentes del Consejo de Administración y precisara el término por el que serán elegidos, el que no podrá exceder de tres años, pudiendo ser reelegibles una sola vez y ulteriormente elegibles luego de transcurrido, por lo menos, un período completo del término establecido para duración de los mandatos intermedios.

#### Funcionamiento

Artículo 39: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá disponer sobre el funcionamiento del Consejo de Administración. El quórum no podrá ser inferior a la mayoría absoluta de sus integrantes. Deberá reunirse por lo menos una vez al mes, salvo que se prevea en el Reglamento de Propiedad Residencial mayor número de reuniones y sin perjuicio de las que se soliciten en forma extraordinaria por alguno de sus integrantes.

#### Delegación - Comisiones - Gerencia

Artículo 40: El Consejo de Administración podrá constituir Comisiones, y designar a sus miembros para colaborar en temas o actividades específicas de las tareas y responsabilidades a su cargo. También podrá designar uno o más gerentes y/o intendentes en quienes delegar funciones ejecutivas de la administración; ésta designación podrá recaer en personas no propietarias y será revocable libremente.

#### Atribuciones y Funciones

Artículo 41: Corresponde al Consejo de Administración:

a) Convocar a la Asamblea, redactar el orden del día y el acta de la misma;



- b) Conocer en todo lo referente a los aspectos funcionales, jurídicos y económicos del complejo;
- c) Ejercer la administración del complejo;
- d) Ejecutar las decisiones de la Asamblea;
- e) Atender a la conservación de los bienes comunes y a la seguridad del complejo;
- f) Practicar la cuenta de gastos y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlos. Liquidar las expensas comunes y otras contribuciones;
- g) Formular el presupuesto anual;
- h) Confeccionar rendiciones de cuentas, balances e inventarios;
- i) Nombrar y despedir al personal del complejo y cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación vigente;
- j) Mantener asegurados los bienes del complejo contra incendio y otros riesgos;
- k) Conservar los títulos originales y documentación del Complejo Residencial, y llevar en legal forma los libros de actas y de administración, y los que determine la autoridad local;
- l) Expedir informes de deuda y de créditos por todo concepto y de la existencia de reclamos judiciales o administrativos, todo ello en el término de cinco (5) días cuando fuere a pedido de parte, y certificados de deuda a los fines dispuestos en el artículo 30° si el Reglamento de Propiedad Residencial así lo estableciera o si no contuviera previsión sobre el particular;
- m) Colaborar con el Consejo de Disciplina, instar la intervención del mismo sea por sí o por denuncias, notificar sus resoluciones y hacer cumplir las sanciones que este imponga.

Otros temas

Artículo 42: Cualquier asunto de interés común que no se encuentre comprendido dentro de las atribuciones conferidas a la Asamblea y que no implique modificación o limitación a los derechos de todos o de algún propietario, será resuelto por el Consejo de Administración.

## **Capítulo IX**

### **Consejo de Disciplina**

Facultad Sancionatoria

Artículo 43: El poder disciplinario que por esta ley se reconoce al Complejo Residencial será ejercido privativamente por el Consejo de Disciplina, el que estará integrado exclusivamente por propietarios de “unidades particulares”. Aplicará las sanciones que específicamente se determinan en esta ley y en el Reglamento de Propiedad Residencial.

Integración y Duración de los mandatos

Artículo 44: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá fijar el número de integrantes titulares y suplentes del Consejo de Disciplina y precisará el término por el que serán elegidos, el que no podrá exceder de tres años, pudiendo establecerse que sean o no reelegibles indefinidamente.

## Atribuciones y Funciones

Artículo 45: Corresponde al Consejo de Disciplina:

- a) Proponer su propio Reglamento de procedimientos, si no estuviera establecido en el Reglamento de Propiedad Residencial, el que deberá someterse a aprobación de la Asamblea:
- b) Asegurar el derecho de defensa de los imputados por la comisión de alguna falta;
- c) Realizar todas las citaciones, gestiones y diligencias necesarias y convenientes y requerir toda la información que estime necesaria para determinar la exactitud y veracidad de los hechos investigados:
- d) Aplicar sanciones.

## Sanciones

Artículo 46: Las sanciones a ser aplicadas en el Complejo Residencial por el Consejo de Disciplina según lo que se establezca en el Reglamento de Propiedad Residencial podrán ser las de apercibimiento, multa, suspensión, cesantía y exclusión.

### Suspensión - Cesantía

Artículo 47: Salvo disposición distinta del Reglamento de Propiedad Residencial:

- a) La sanción de suspensión podrá aplicarse a propietarios, miembros de su grupo familiar, invitados ó usuarios no propietarios, e importará la inhabilitación temporaria, por todo el tiempo por el que sea impuesta, para hacer uso total o parcial según lo establezcan los Reglamentos o el Consejo de Disciplina de cosas y espacios o servicios comunes de los definidos en el artículo 21°, sin perjuicio de la continuidad de la obligación de pagar las expensas y demás contribuciones.
- b) La sanción de cesantía podrá aplicarse a familiares miembros del grupo de un propietario, a invitados ó a usuarios no propietarios, e importará la inhabilitación permanente para hacer uso de todos y cualesquiera cosas y espacios o servicios comunes de los definidos en el artículo 21°.

### Exclusión

Artículo 48: La sanción de exclusión solo podrá imponerla el Consejo de Disciplina por unanimidad y mediante voto fundado respecto de propietarios de “unidades particulares”, en razón de actos de inconducta que por su gravedad y reiteración hagan insostenible la continuidad de su participación en el Complejo Residencial. Implicará automáticamente la cesantía inexcusable de todos los miembros de su grupo familiar e invitados, y generará la obligación de transferir a terceros o al Complejo Residencial su “unidad particular” dentro del plazo prudencial que el Reglamento de Propiedad Residencial establezca, que en ningún caso será inferior a un año, como supuesto de enajenación forzosa. En su caso serán de aplicación las preferencias, restricciones o limitaciones a que se refiere el artículo 20. Hasta tanto se efectivice la transferencia de la “unidad particular” del excluido éste continuará obligado a pagar las expensas y demás contribuciones que puedan corresponder, y a cumplir con las obligaciones e en el Reglamento de Propiedad Residencial.

Apelación.

Artículo 49: El propietario sancionado podrá apelar la sanción que se le aplique dentro de los treinta días de ser notificado de la resolución pertinente del Consejo de Disciplina para ante la primera Asamblea que se realice. La que resolverá confirmando, modificando o dejando sin efecto la misma. El Reglamento de Propiedad Residencial podrá declarar inapelables las sanciones de apercibimiento y suspensiones menores. La apelación de las sanciones de cesantía y exclusión tendrá siempre efecto suspensivo. La resolución de la Asamblea pone fin al poder disciplinario del Complejo Residencial quedando habilitados los procedimientos judiciales que resulten pertinentes.

## **Capítulo X**

### **De los Subcomplejos Residenciales**

Concepto

Artículo 50: En Complejos Residenciales cuyo diseño, estructura o naturaleza lo haga conveniente, el Reglamento de Propiedad Residencial puede prever la existencia de sectores con independencia económica, funcional y administrativa, en todo aquello que no gravite sobre la infraestructura general.

Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones debe regularse especialmente, pudiendo designar su propio Consejo de Administración, aplicándose en lo pertinente las disposiciones de esta ley.

En caso de conflicto entre los diversos sectores la Asamblea del Complejo Residencial resuelve en definitiva. Frente a terceros responde únicamente el Complejo Residencial sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

## **Capítulo XI**

### **Disposiciones Procesales**

Procedimientos

Artículo 51: En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en esta ley o en el Reglamento de Propiedad Residencial o en cualquier Reglamento Interno, y sin perjuicio de las demás acciones que correspondieren, el Complejo Residencial o cualquier propietario afectado, agotada la vía interna, tendrá acción para hacer cesar la infracción, la que tramitará judicialmente mediante proceso sumarísimo abreviado.

A este efecto en única audiencia las partes deben acompañar toda la prueba de la que intenten valerse. El juez puede ordenar allanamientos. La sentencia debe dictarse dentro de los cinco días, disponiendo el cese de la infracción si existiese, pudiendo imponer multa de hasta el diez por ciento de la valuación fiscal de la “unidad particular” en beneficio del Complejo Residencial.

## **Capítulo XII**

### **Disposiciones Generales**

Aplicación de esta ley

Artículo 52: La presente ley es complementaria del Código Civil y de aplicación inmediata. Se aplicará por analogía a las situaciones de hecho comprendidas en la misma y a los casos que sean sometidos a los estrados judiciales con fundamento en tales situaciones, aún derivadas de relaciones jurídicas anteriores o preexistentes en tanto no mediare cosa juzgada a su respecto

Complejos Especiales

Artículo 53: Las urbanizaciones que tengan por finalidad actividades industriales, comerciales y/u otras afines, podrán someter su organización jurídica y de funcionamiento al presente régimen de “propiedad residencial”, no resultando de aplicación en estos casos las disposiciones que se opongán a la finalidad o funcionamiento de estos Complejos Especiales

Derogación de normas

Artículo 54: A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2.617. 2.685 in fine y 2.693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

## **Capítulo XIII**

### **Disposiciones Transitorias**

Situaciones preexistentes

Artículo 55: Las urbanizaciones existentes al momento de la promulgación de la presente ley que reúnan las características de hecho previstas en el artículo 2º, o que se adecuen a él, podrán quedar incluidas dentro del régimen establecido en la misma cualquiera fuera su forma jurídica actual respetando los derechos adquiridos por los propietarios que integran dichas urbanizaciones.

La reglamentación deberá prever los plazos, formalidades, exenciones y facilidades que fueren necesarias para que las urbanizaciones preexistentes que opten por el régimen de la presente ley puedan adecuar su status jurídico a la normativa de esta ley.

Artículo 56: Comuníquese al Poder Ejecutivo

Provincia de Santa Fe. Ministerio de Hacienda y Finanzas  
**Servicio de Catastro e Información Territorial**

**Resolución N° 025 – 03**  
**Santa Fe, 10 de abril de 2003.**

VISTO la necesidad de generalizar la georreferenciación de mensuras que se registren en el S.C.I.T., y  
CONSIDERANDO:

Que la Provincia dispone con un Sistema de Información Territorial georreferenciado y que por medio de la georreferenciación de mensuras es posible enriquecer sus datos y mejorar la calidad de la información que el mismo ofrece;

Que la Provincia cuenta con un marco de referencia geodésico (Resolución 097/02 del S.C.I.T.) vinculado a POSGAR 94;

Que la existencia del mencionado marco de referencia facilita las tareas de inclusión de coordenadas geocéntricas en los planos de levantamientos territoriales, agregando de este modo valor a los mismos otorgando seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias, y por lo tanto beneficiando a todos los utilizan;

Que es responsabilidad del S.C.I.T. (Art. 15 de la Ley 2996) brindar instrucciones y referencias para que los profesionales basen sus operaciones de mensuras;

Que si bien es necesario que la totalidad de los levantamientos territoriales sean georreferenciados, resulta conveniente la aplicación gradual de la georreferenciación a fin de asegurar una armoniosa adaptación de los diversos actores y componentes del sistema,

EL ADMINISTRADOR PROVINCIAL DEL SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL  
RESUELVE:

1º - Deberán georreferenciarse las mensuras que se encuentren comprendidas en alguno de los siguientes casos:

- a) **Las mensuras de inmuebles rurales cuyas superficies sean mayores a 80 Ha** (ochenta hectáreas) **y con valuaciones fiscales iguales o mayores a \$ 100.000** (pesos cien mil).
- b) Las **mensuras de inmuebles rurales cuyas superficies sean iguales o superiores a 500 Ha** (quinientas hectáreas).
- c) Las **mensuras de inmuebles rurales que contengan límites interprovinciales** Independientemente de cuales sean sus valuaciones fiscales o sus superficies.
- d) Las **mensuras de afectación (ductos, caminos. etc.) con gran extensión territorial**. Es decir, aquellas presentadas en varios expedientes en un breve lapso de tiempo o varias mensuras representadas en un mismo expediente.
- e) Las **mensuras de clubes de campos, barrios cerrados, cementerios parque y urbanizaciones especiales** de características similares a las mencionadas.
- f) Las **mensuras de urbanizaciones que generen cinco o más manzanas**.
- g) Las **mensuras de inmuebles ubicados en zonas suburbanas cuyas superficies sean iguales o superiores a 2 Ha** (dos hectáreas) **y cuyas valuaciones fiscales sean iguales o mayores a \$ 100.000** (pesos cien mil)

2º - En todos los casos se consignarán las coordenadas de todos los vértices de los lotes o polígonos generados.

3º - Quedan exceptuados de la aplicación de la Resolución 15/2002 (georreferenciación de las mensuras realizadas según el Decreto 872/2001) los inmuebles ubicados en zonas urbanas o suburbanas amanzanadas.

4º - Los casos no contemplados o que presenten dificultades especiales (gran distancia al punto fijo, punto fijo destruido, etc.) serán puestos a consideración del Administrador Provincial para su resolución.

5º - La presente Resolución entrará en vigencia a los treinta días de la firma de la misma,

6º - Regístrese, comuníquese y archívese.-

## MONOGRAFÍA

RGB 94

**NOMENCLATURA:** 15 09 01  
**CODIGO:** CARA  
**NOMENCLATURA ANTERIOR:** 5F II 598  
**NOMBRE:** CARCARAÑA

**CIUDAD/LOCALIDAD/PARAJE:** CARCARAÑA  
**DEPARTAMENTO:** SAN LORENZO **DISTRITO:** CARCARAÑA

### COORDENADAS

GEODESICAS			
<b>LATITUD:</b>	32° 53' 50",766420	S	
<b>LONGITUD:</b>	61° 08' 34",185700	W	
<b>ALT. ELIP.:</b>	91,410	m	

**ESTACION MAS CERCANA:**  
**LINEA DE :**  
**PROPIETARIO:** CARLOS BUCHET  
**DOMICILIO:** BARRIO MOLINEROS  
**ARRENDATARIO O ENCARGADO:**  
**DOMICILIO:**  
**PERSONA QUE CONOCE EL PUNTO:**  
**DOMICILIO:**  
**CENTRO COMERCIAL MAS CERCANO:**

**CAMINO MAS CONVENIENTE PARA LLEGAR AL PUNTO:** VINIENDO DE ROSARIO POR LA RUTA N° 9 ANTES DE LLEGAR AL KM. 351, ESTA LA CALLE 9 DE JULIO, SE DOBLA POR ELLA AL SUR APROXIMADAMENTE 1 KM DONDE SE DOBLA A MANO IZQUIERDA 800 M.; DEPUES DE CRUZAR EL ALAMBRADO A MANO IZQUIERDA A 45 M ESTA EL PUNTO TRIGONOMÉTRICO.

**DURACIÓN DEL RECORRIDO:** 5 MINUTOS  
**ACCESO POR CAMINO DE:** TIERRA  
**MATERIALIZACION DEL PUNTO:** PILAR DE HORMIGON  
**OTRAS MARCAS:** TRES REFERENCIAS.  
**OBSERVACIONES:**

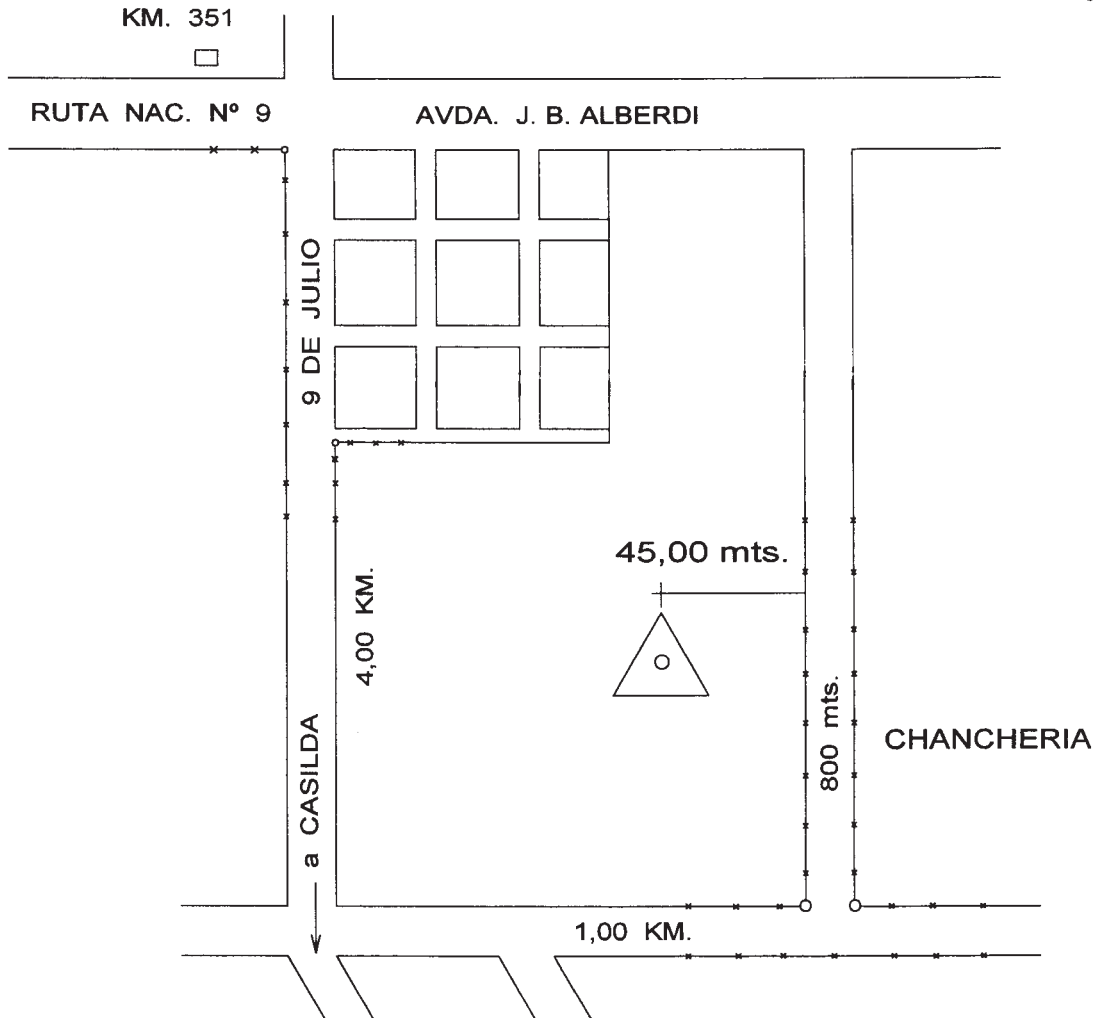
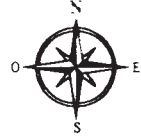


# MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS

## SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL

TUCUMAN 1853 - ROSARIO (2000) - Tel/Fax: 0341-4721340 - SAAVEDRA 2260 - SANTA FE (3000) - TEL/FAX: 0342-4573757

### RED GEODESICA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE



DEPARTAMENTO	DISTRITO	DESIGNACION UNIFICADA	NOMENCLATURA ORIGINAL	CODIGO
SAN LORENZO	CARCARAÑA	15 09 01	5F II 598	CARA

PUNTO VINCULADO AL MARCO DE REFERENCIA POSGAR 94

LATITUD	LONGITUD	ALTURA ELIPSOIDE (mts)
32° 53' 50,766420" S	61° 08' 34,185700" W	91,410

COORDENADAS: GAUSS - KRUGER - FAJA 5, I.G.M. - SISTEMA DE REFERENCIA: WGS84

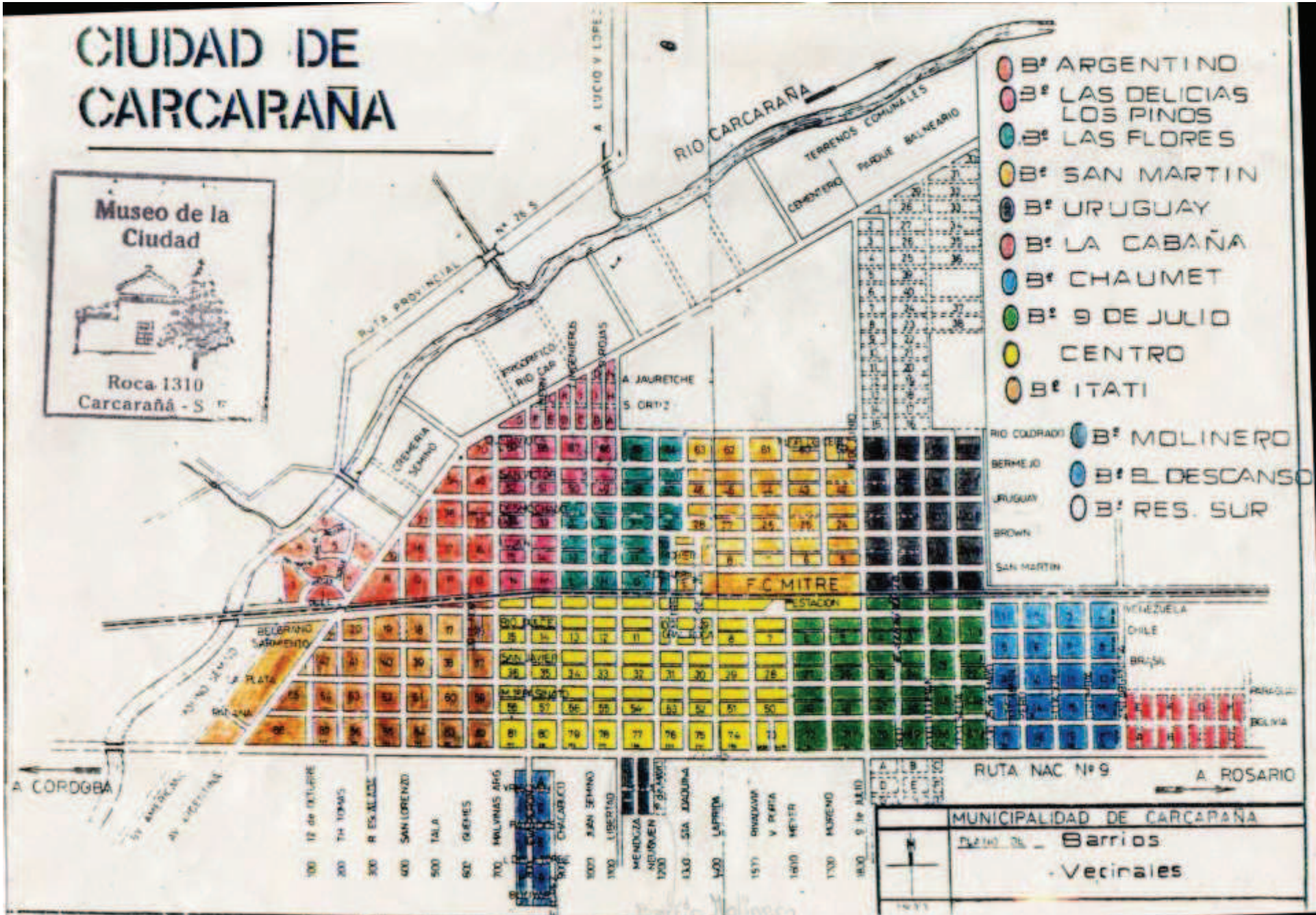
X (mts): 6.360.013,25

Y (mts): 5.393.072,59

# CIUDAD DE CARCARAÑA



- Bº ARGENTINO
- Bº LAS DELICIAS  
LOS PINOS
- Bº LAS FLORES
- Bº SAN MARTIN
- Bº URUGUAY
- Bº LA CABAÑA
- Bº CHAUMET
- Bº 9 DE JULIO
- CENTRO
- Bº ITATI
- Bº MOLINERO
- Bº EL DESCANSO
- Bº RES. SUR

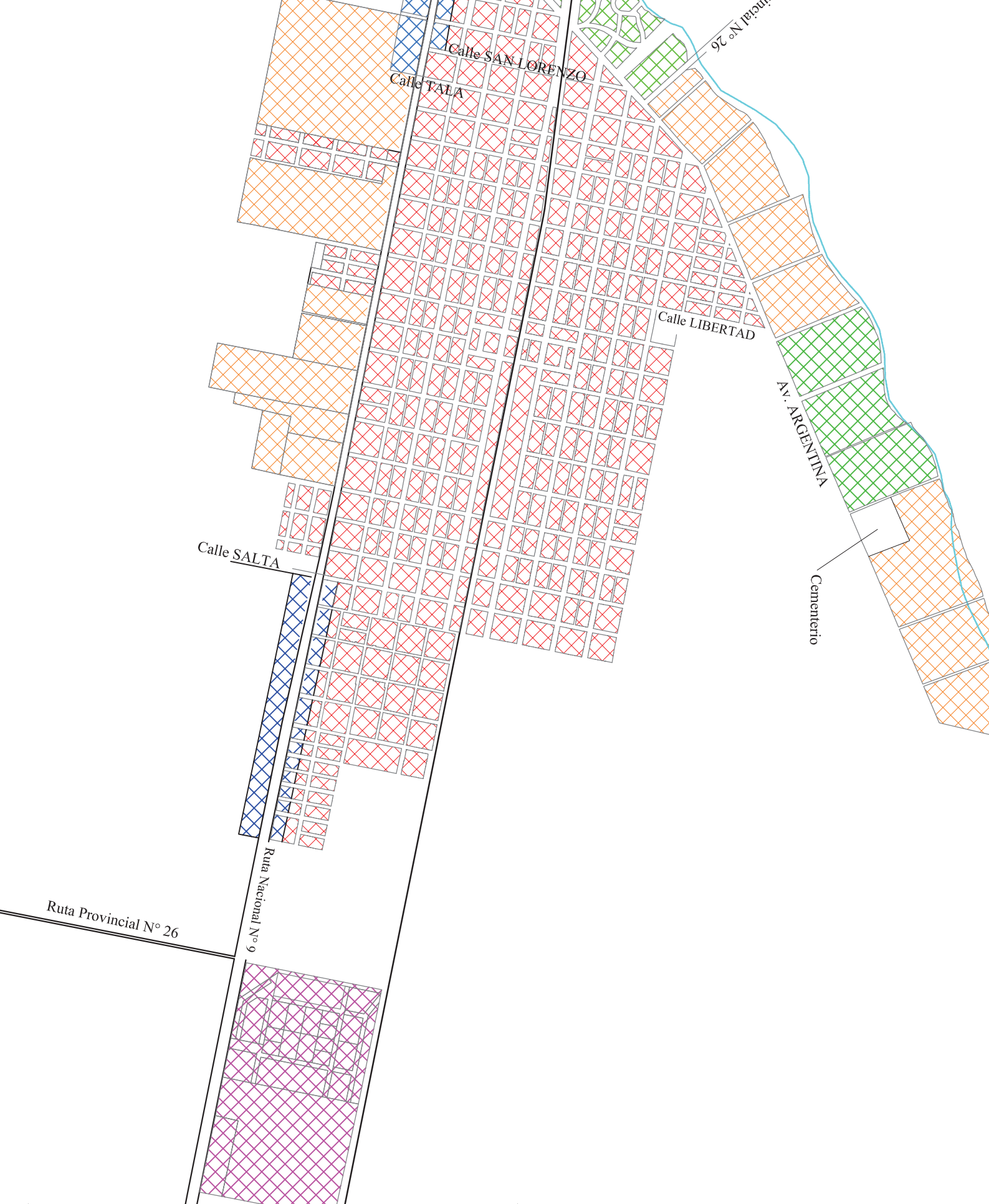


- 100 1º de Octubre
- 200 74 TORRES
- 300 R. ESCALADA
- 400 SAN LORENZO
- 500 TALA
- 600 GUAYES
- 700 MALVINAS ARG
- 800 CHACABUT
- 900 JUAN SEMINO
- 1000 LIBERTAD
- 1100 MENDOZA
- 1200 NEUMEN
- 1300 SIA MADUNA
- 1400 LAPRITA
- 1500 DIVISORIO V. PLATA
- 1600 MEYER
- 1700 MORENO
- 1800 9 de Julio






RUTA NAC N° 9 A ROSARIO

MUNICIPALIDAD DE CARCARAÑA  
PLAN DE Barrios Vecinales





**Referencias:**

-  ZONA URBANA
-  ZONA SUR
-  AREA RESIDENTIAL FIN DE SEMANA
-  AREA RESIDENTIAL FIN DE SEMANA
-  AREA DE PARQUE
-  PARQUE

**PLAN DE ZONIFICACION**

**Localidad:**

**CARCARAÑÁ**

**Provincia:** Santa Fe

**Departamento:** Carcarañá

**Distrito:** Carcarañá

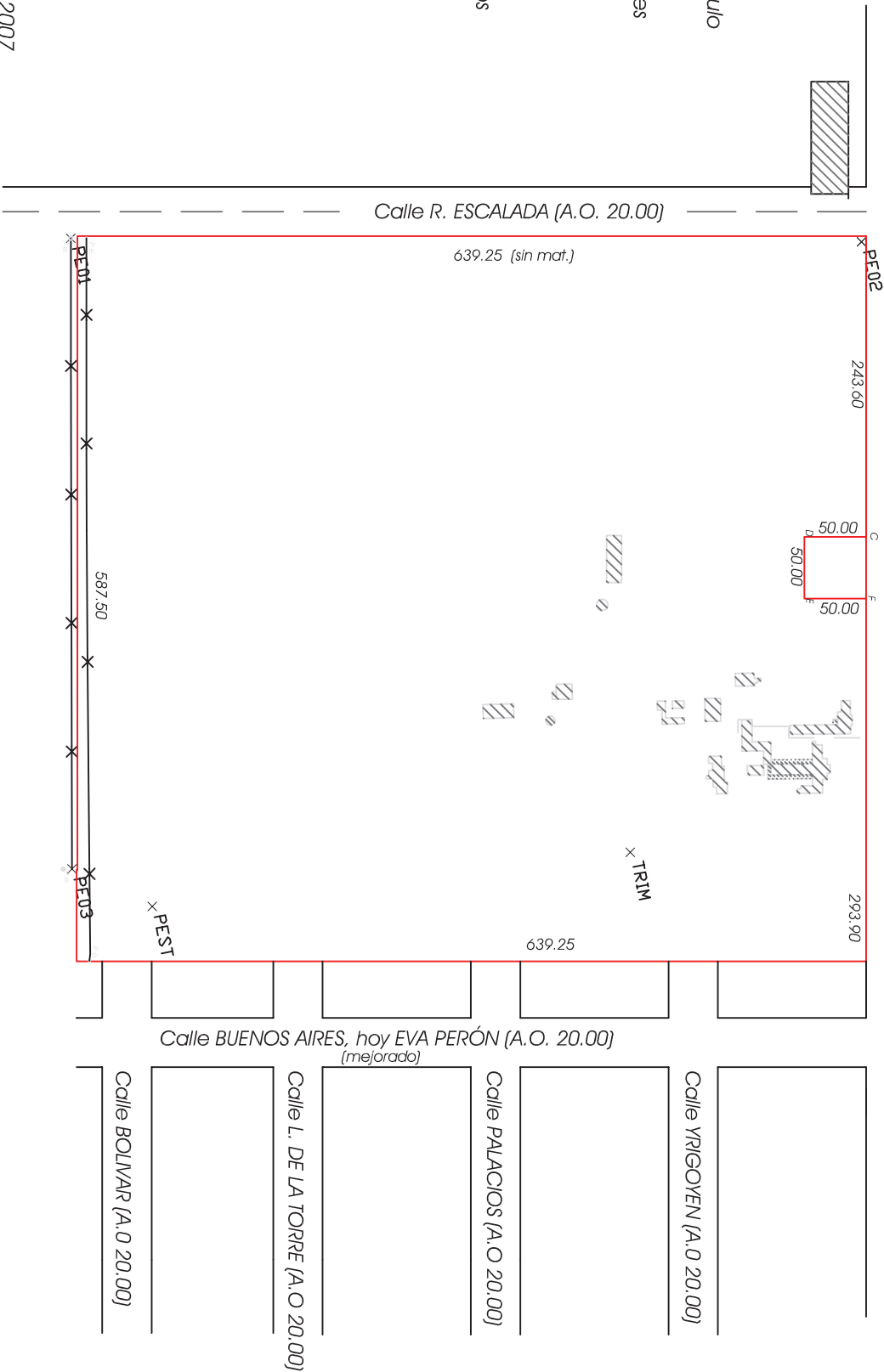
# Croquis de Puntos GPS Relevados

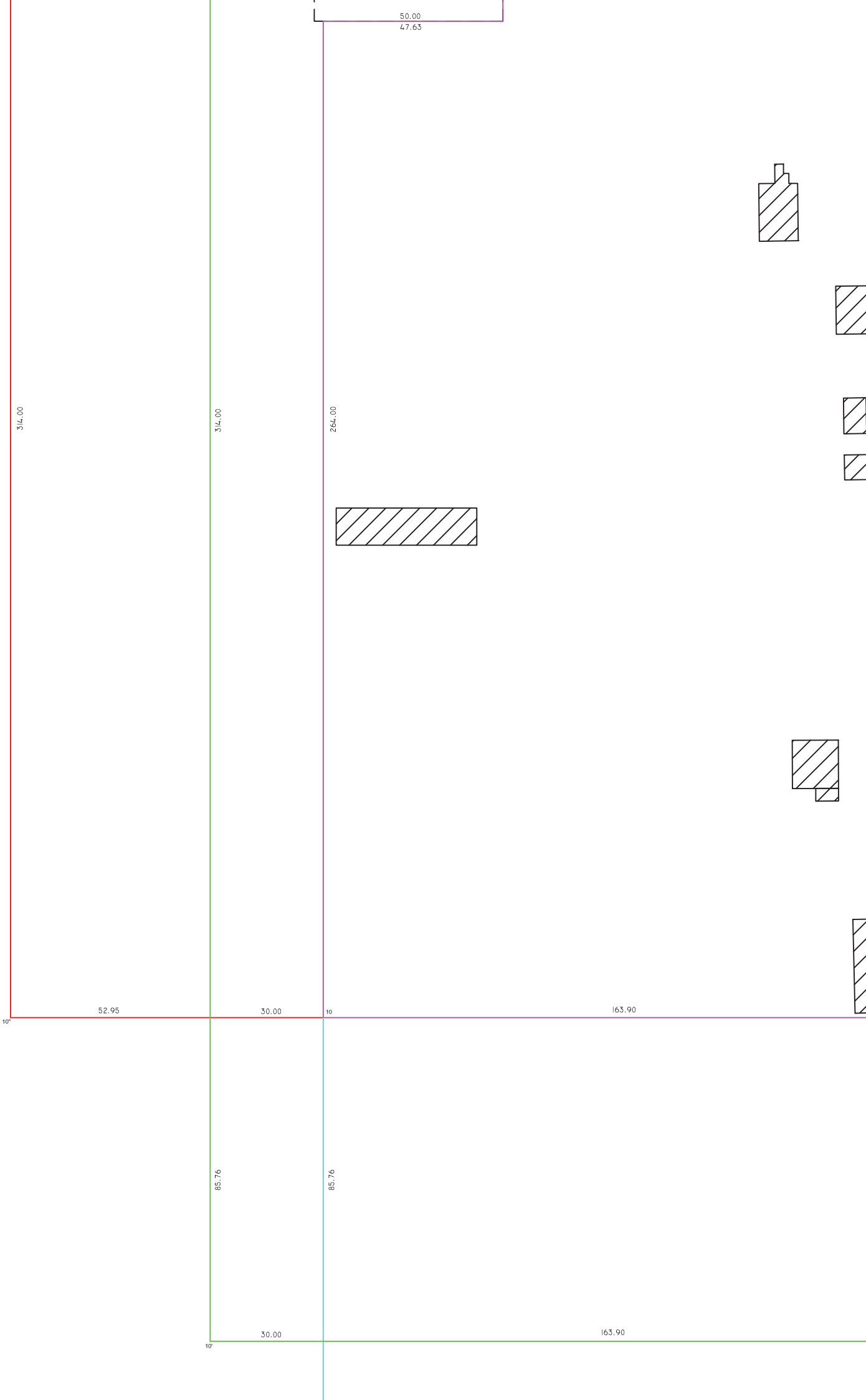


Ciudad de Carcaraña

Ruta Nac. Nº 9 Av. J. B. ALBERDI (A.O. 30.00)

- Referencias
- Línea de Título
  - Edificaciones
  - × Puntos GPS
  - × Alambrados

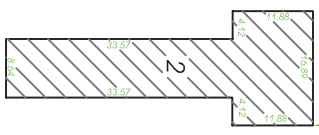
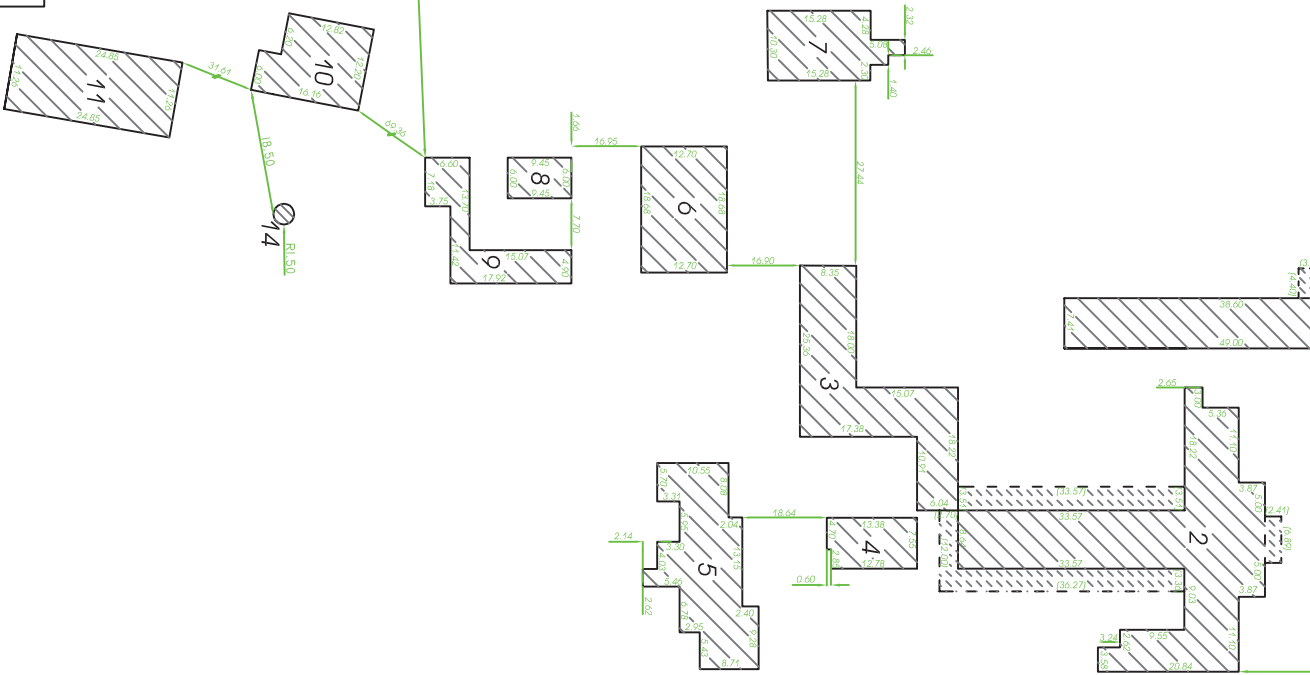






# PLANILLA DE SUPERFICIES

Bloque	Planta	Superficie		Form.	Año Hab.	Destino	Obs.
		Cub.	Semicub.				
1	Baja	548,74	17,16	B	1995	Escuela	
2	Baja	747,89	279,97	B	1925	Escuela	
	Alta	490,86	—	B	1925	Escuela	
3	Baja	387,73	—	B	1925	Escuela	
4	Baja	99,31	—	B	1925	Escuela	
5	Baja	319,20	—	B	1925	Escuela	
6	Baja	237,24	—	B	1925	Escuela	
7	Baja	172,46	—	K	1925	Deposito	
8	Baja	56,70	—	K	1925	Citadero	



PLANTA ALTA

Límite S/L

Límite S/L

Provincia de Santa Fe

Departamento: San Lorenzo

Distrito: Carcarañá

Lugar: Zona suburbana ciudad de Carcarañá

Objeto: Mensura: Detalle de Mejoras.

Propietario:

**SOCIEDAD PROTECTORA DE LA INFANCIA DESV**

## COMPARACION DE SUPERFICIE

Superficie mejoras empadronadas	4549,00
Superficie mejoras existentes	4415,34
Diferencia	- 133,66

Firma del propietario

ROSARIO, SEPTIEMBRE DE 2007

### OBSERVACIONES

Medidas lineales en metros y de superficie en metros cuadrados.  
Los ángulos no citados son de 90° o 270°

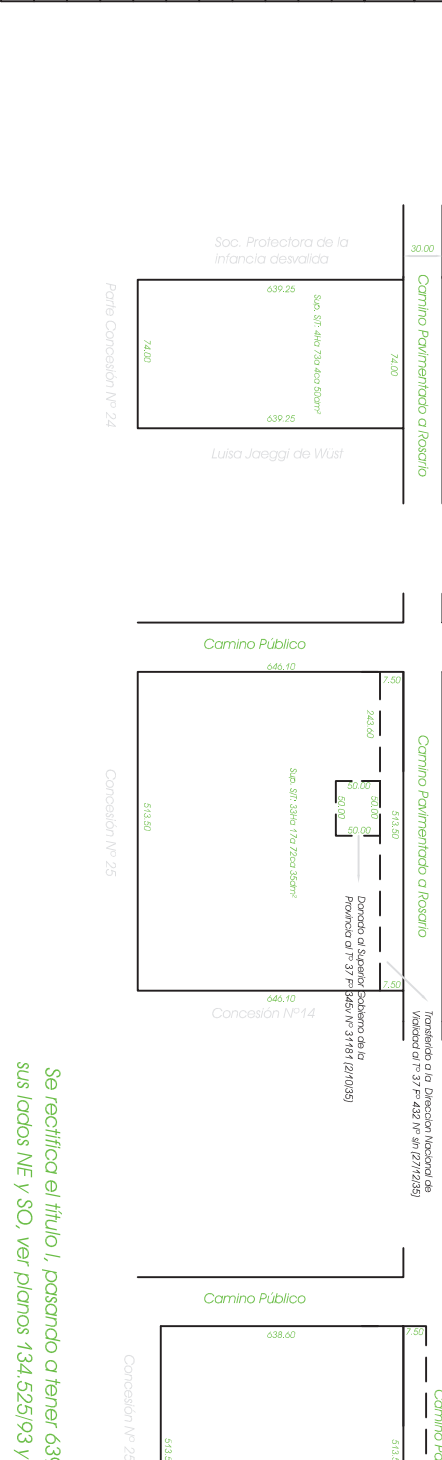
Azaro, J. M.      Cuatlo, G.  
A-211310      C-3693/5

Plano Nº:

P.11.: 20948

LAMINA 21

Longitud (M)	h (m)	X	Y
61º 8' 34.18570"	91.410	6360013.250	5393072.593
61º 10' 5.95144"	-	6364084.466	5390642.115
61º 10' 5.78770"	-	6364084.466	5390646.365
61º 9' 1.56.58385"	-	6364084.466	5390885.715
61º 9' 56.60508"	-	6364034.466	5390885.715
61º 9' 54.68239"	-	6364084.466	5390935.715
61º 9' 54.66117"	-	6364084.466	5390935.715
61º 9' 43.35967"	-	6364084.466	5391229.615
61º 9' 43.63026"	-	6363445.216	5391229.615
61º 10' 6.05946"	-	6363445.866	5390646.365
61º 10' 6.22291"	-	6363445.866	5390642.115



Se rectifica el título I, pasando a tener 633 sus lodos NE y SO, ver planos 134,526193 y 3

Provincia de Santa Fe

Departamento: San Lorenzo

Distrito: Carcarañá

Lugar: Zona suburbana

Objeto: Mensura y su

Propietario: SOCIEDAD PROTECTORA

Inmueble: I- Concesión N°15

Compañía de Tierra

Argentino.

II- Parte de la con

Dominio:

I- T° 22 F° 8V N° 2

II- T° 45 F° 214V N°

Balance

Título I SUP SIT

SUP trans F° 37 P° 345V N°

SUP trans F° 37 P° 432 N°

SUP remanente SIT

Título II SUP SIT

SUP Total Simetricidad Titulo

SUP SIM Lote A

SUP SIM Lote B

SUP Total SIM

Diferencia

ROSARIO, SEPTIEMBRE DE 2007

OBSERVACIONES

Medidas en metros - S/M: según men

S/T: según título - Realizamos las ope

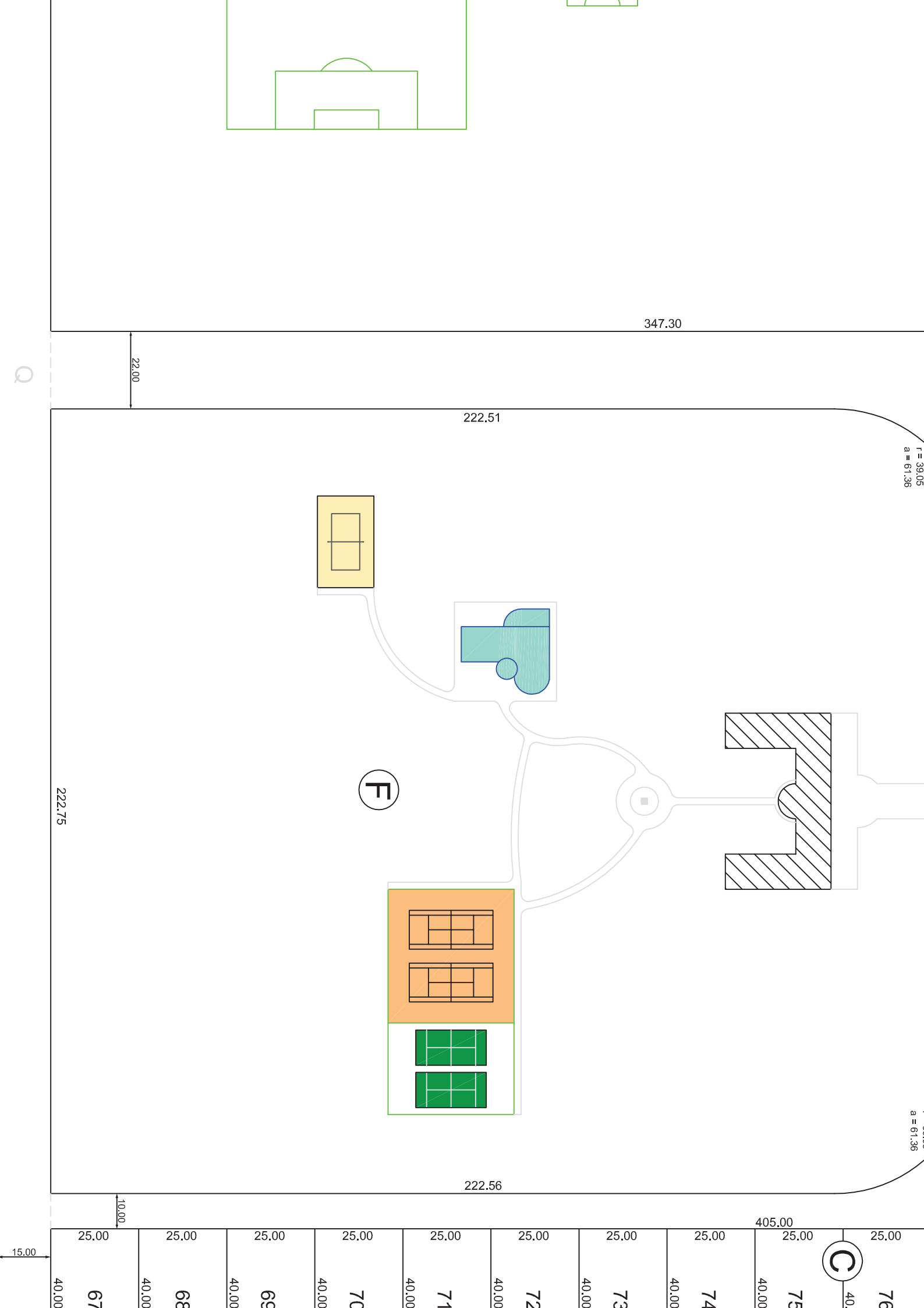
Los ángulos no citados son de 90° o 2

S/P: según plano - L.T.: línea de título

El lote B se destinará a futuro ensanch

transferido independientemente.

NOVENCLATURA CATASTRAL



347.30

22.00

222.51

r = 39.05  
a = 61.36

F

222.75

a = 61.36

222.56

405.00

C

76

75

74

73

72

71

70

69

68

67

15.00

10.00

25.00

25.00

25.00

25.00

25.00

25.00

25.00

25.00

25.00

25.00

40.00

40.00

40.00

40.00

40.00

40.00

40.00

40.00

40.00

40.00