



Departamento de Agrimensura
Facultad de Ingeniería
Universidad Nacional de La Plata

Trabajo final

Mensura, unificación y nueva división de un predio rural, para generar parcelas de igual valor económico que se encuentran afectadas por servidumbres

Determinación de la línea/s divisoria/s con el condicionante mencionado. Estudio y análisis de las leyes y normativa vigente sobre división parcelaria y servidumbres.

Autores: Juan Manuel Pando | Diego Martín Morrone
Director: Agrim. César Omar Romero
Codirector: Agrim. Bernardo Saraví Paz
Profesor: Ing. J. Ricardo Soto
Año 2011

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
OBJETIVO	7
CAPÍTULO I - Área de estudio	
▪ Partido de Azul	
- Ubicación	9
- Localidades dentro del Partido y su demografía	9
- Toponimia	10
- Relieve y actividad agrícola-ganadera	10
- Clima	11
CAPÍTULO II - Estudios previos	
▪ Datos de las parcelas	
- Ubicación	13
- Datos catastrales	14
▪ Recopilación de antecedentes y estudio de título	15
▪ Estudio fotogramétrico	18
▪ Armado de un estereograma	21
CAPÍTULO III - Teoría y Normativas Legales aplicadas al trabajo	
▪ Introducción	24
▪ Derechos reales	24
- Definición	24
▪ Servidumbre	24
- Definición	24
- Clasificación de las servidumbres	25
- Indivisibilidad de las servidumbres	26
- Extinción de las servidumbres	27

-	Servidumbres administrativas. Definición	28
-	Diferencia entre servidumbre civil y administrativa	28
▪	Normas para la vinculación de mensuras a la REDGEOBA	30
-	Densificación de la Red Geodésica de alta precisión	31
	<i>Red Geodésica. Red Geodésica Provincial. Materialización de los vértices</i>	
-	Vinculación de las mensuras	32
	<i>Ejecución de las vinculaciones</i>	
▪	Agrimensura	32
-	Definición	32
▪	Mensura	33
-	Definición	33
-	Principios fundamentales	33
-	Objetivos y fines	35
-	Clasificación	36
-	La mensura considerada como acto jurídico en el marco del CC	38
▪	Código Rural	41
-	Unidad Económica. Definición	42
-	Eximición de estudio agroeconómico	42
▪	Valuación	43
-	Valor venal	43
-	Característica de los terrenos	43
-	Características de las construcciones	45
-	Productividad	46
-	Aptitud	46
-	Producto de explotación	46
-	Rendimiento	46
-	Método directo o por comparación con ventas	47

CAPÍTULO IV – Campaña I

- Reconocimiento in-situ del predio 49
- Mensura del predio y señalización para futuros trabajos 50
- Vinculación a la Red POSGAR 07 53
 - Procesamiento 56
 - Planilla de coordenadas Geográficas POSGAR 07 59

CAPÍTULO V – Tasación

- Objetivo 61
- Método a utilizar 61
- Ubicación del bien y características de su zona de emplazamiento 61
- Recopilación de antecedentes de ofertas 62
 - Primeros datos obtenidos 62
 - Entrevistas a martilleros e inmobiliarias 62
 - Revistas especializadas 63
- Síntesis de la información obtenida 64
- Determinación del valor unitario de la tierra 66
- Tasación del predio rural 69
- Valor de mejoras 71

CAPÍTULO VI - Trabajo de gabinete

- Cálculo y procesamiento de datos obtenidos en campaña 74
 - Resolución del relevamiento de campaña 74
- Planilla de coordenadas 74
- Determinación de la/s nueva/s línea/s divisoria/s 78
- Cálculo de honorarios 79

CAPÍTULO VII – Plano de mensura

- Definición 82
- Aprobación y registración 82
 - Presentación previa 83
 - Presentación definitiva 84
 - Registración 84
- Formularios de revalúo 85
- Descripción de plano de mensura 86
- Contenidos de la carátula o portada 87
- Croquis ilustrativo de la carátula 89

CAPÍTULO VIII – Campaña II

- Replanteo, materialización de la/s línea/s divisoria/s 92
- Cuadro de coordenadas a replantear 92

CAPÍTULO IX

- Conclusiones 94

CAPÍTULO X

- Bibliografía 96
- Notas 98

INTRODUCCIÓN

En este informe desarrollaremos las tareas necesarias para la mensura, unificación y división de dos parcelas rurales en igual valor económico, con tres variables destacables: la servidumbre de electroducto con la que se ve afectada una de ellas, la falta de acceso desde la calle de la otra y la aptitud de sus suelos.

Este trabajo fue realizado en el marco del Trabajo Final de la carrera de Agrimensura de la Universidad Nacional de La Plata.

Las parcelas se encuentran ubicadas en la Provincia de Buenos Aires, mas precisamente en el partido de Azul, en la zona sur (Pampa alta), muy próximos a la Estación 16 de Julio y cercanas al pueblo de Chillar (Ver ubicación página 13).

El mismo surge a raíz de una sucesión familiar, es por eso que, con el propósito de dar una solución a los futuros propietarios, les propusimos una subdivisión que tuviera como resultado dos parcelas del mismo valor económico.

Una vez aceptada la propuesta mencionada en el párrafo anterior, planificamos para el mismo, cuatro etapas principales. Estas son:

Estudios previos:

En esta primera etapa recolectamos la información necesaria como ubicación, datos catastrales y recopilación de antecedentes y estudio de título de ambas parcelas, y así de esta manera poder realizar las primeras tareas para la ejecución del trabajo.

Encuadre legal:

En esta segunda etapa recolectamos y analizamos Leyes Nacionales y Provinciales, Resoluciones, Disposiciones, etc. que guardan relación con la tarea específicamente desarrollada a lo largo de este trabajo.

Trabajos de campaña:

Para comenzar a trabajar en esta tercera etapa fue de gran importancia la información obtenida y analizada en las dos etapas anteriores. Para los trabajos de medición utilizamos instrumental de moderna tecnología como lo son los receptores GPS, la estación total, y también se utilizó cinta métrica. La utilización de estos equipos nos brindaron los datos ciertos del terreno, y de esta manera poder llevar la información del campo al gabinete.

Trabajos de gabinete:

En esta etapa se analizaron los datos recolectados en campaña. Los mismos fueron guardados en el instrumental, para luego bajarlos en gabinete a la computadora y por medio de programas específicos poder realizar los cálculos, confeccionar los planos, determinar la línea divisoria etc.

Agradecimientos

Queremos aprovechar este espacio para agradecerle al director de nuestro trabajo, Agrim. César Romero, quien en todo momento con enorme responsabilidad y profesionalismo nos orientó y brindó tanto sus conocimientos como el instrumental utilizado de manera totalmente desinteresada y de igual forma agradecer a nuestro co-director Agrim. Bernardo Saraví Paz quien también puso a nuestra disposición todos sus conocimientos y gran cantidad de bibliografía.

Asimismo queremos agradecer a nuestro compañero Manuel “Guri” Deymonnaz quien nos facilitó el equipo GPS con el cual realizamos la vinculación de este trabajo.

OBJETIVO

El objetivo de este trabajo consiste en generar y adjudicarles a dos personas dos parcelas rurales que posean el mismo valor económico, motivada esta división en una sucesión de herederos.

En la actualidad existen dos parcelas de igual superficie, donde una de ellas tendría un valor mayor, por lo que se deberá unificarlas para luego dividir las, creando dos que contengan el mismo valor.

Una de las parcelas no tiene salida a calle y la otra está afectada por una servidumbre de electroducto. Estos son aspectos importantes en este trabajo ya que deberán tenerse en cuenta a la hora de plantear una línea divisoria. Asimismo se tendrán en cuenta las distintas áreas lomas, bajos, montes, estancamientos de agua, como también los, corrales, molinos, y toda otra mejora que haga al valor de los predios para poder llevar a cabo la división con los condicionantes mencionados.

PANDO | MORRONE. Mensura, unificación y nueva división de un predio rural, para generar parcelas de igual valor económico que se encuentran afectadas por servidumbres

capítulo 1

Área de estudio

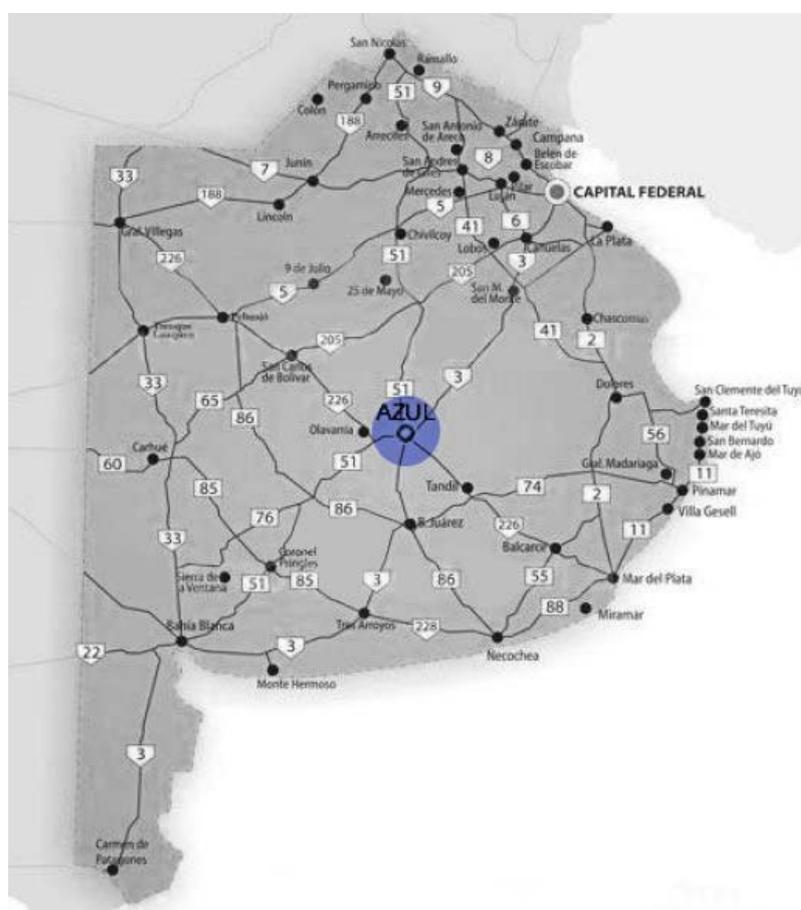


PARTIDO DE AZUL

Ubicación

El partido de Azul está situado en el centro mismo de la Provincia. Constituyen sus límites los partidos de Tapalqué, Las Flores, Rauch, Tandil, B. Juárez y Olavarría.

La ciudad de Azul, cabecera del partido, se encuentra sobre la Ruta Nacional N° 3, a 20 kilómetros de Cacharí, a 46 kilómetros de Las Flores, a 52 kilómetros de Olavarría y a 299 kilómetros de Buenos Aires.



Ubicación del partido de Azul en mapa de la Provincia de Buenos Aires

Localidades dentro del partido y su demografía

AZUL - (70.055 habitantes, 52,11% mujeres, 47,88% hombres).

CHILLAR - (3.332 habitantes, 51 % mujeres, 49 % hombres).

CACHARI - (2.968 habitantes, 50,6 % mujeres, 49,4 % hombres).

16 de JULIO - (151 habitantes, 43,7 % mujeres, 56,3 % hombres).

ARIEL - (62 habitantes, 37 % mujeres, 63 % hombres).

PARAJES: Pablo Acosta, Lazzarino, Martín Fierro, Miramonte, Nieves y Parish.

Toponimia

“Azul” es la traducción al castellano del nombre que su pueblo originario, los aborígenes pampas, daban al arroyo Callvú Leovú, en referencia a flores (borraja morada) de dicho color que crecían en sus riberas.

Relieve y actividad agrícola - ganadera

El partido se ubica en la región pampeana, que por sus características orográficas se subdivide en varias subregiones, ocupando dos de ellas el Partido de Azul. El sector Norte se desarrolla en Pampa Deprimida y el sector Sur, junto con Olavarría, en pampa alta. Geomorfológicamente dividimos el partido en dos sectores: el Norte, de llanuras bajas y el sur, de sierras. En el Norte existen numerosos bañados y lagunas como consecuencia del débil escurrimiento de las aguas ya que son suelos arcillosos. La roca predominante es el loess de color pardo, poroso y erosionable, que presenta concreciones calcáreas, tosca, en porciones aisladas, y lo acompaña el limo en menor proporción. En el Sur, el sistema de Tandilia, con rumbo NO-SE, ocupa 300 Km. de longitud y se extiende entre las sierras de Quillalauquén (Olavarría) hasta el Cabo Corrientes (Mar del Plata). En la línea de contacto, costa de Claraz, es donde se desarrolla la industria de canteras y la explotación de canteras. Se destacan por su altura los cerros Peregrino, La Plata, Colorado, Chica y Águila.

Estas tierras poseen buena estructura por su riqueza en materia orgánica, lo que determina buenas condiciones físicas: retención de agua, drenaje, buenas condiciones de porosidad y fertilidad. Son suelos sin problema de permeabilidad, de una gran riqueza floral, con pastos forrajeros (pastos naturales) de altísima calidad, que la convierten en la zona agrícola-ganadera por excelencia del Partido.

Es zona triguera y de invernada, pero también es zona maicera y de cría.

Se practican cultivos anuales: forrajeras (alfalfa, sorgo) y cereales de grano fino (trigo, avena, cebada, maíz, lino y girasol), siendo el sembrado de mayor importancia el trigo.

Como ya dijimos es una zona para el engorde del ganado debido a la riqueza de nutrientes de sus pastos.

La raza predominante en vacunos son la Aberdeen Angus y la Hereford, las cuales son las mas aptas para la producción de carne.

Clima

El clima corresponde al de templado húmedo con veranos calurosos, con una temperatura máxima de 40 °C y una mínima inferior a 0 °C; el promedio en el verano es de 23 °C y en invierno de 10 °C. Los vientos predominantes provienen del sudeste.

El promedio de precipitaciones son de 800 mm anuales distribuidas uniformemente.

PANDO | MORRONE. Mensura, unificación y nueva división de un predio rural, para generar parcelas de igual valor económico que se encuentran afectadas por servidumbres

capítulo 2

Estudios previos

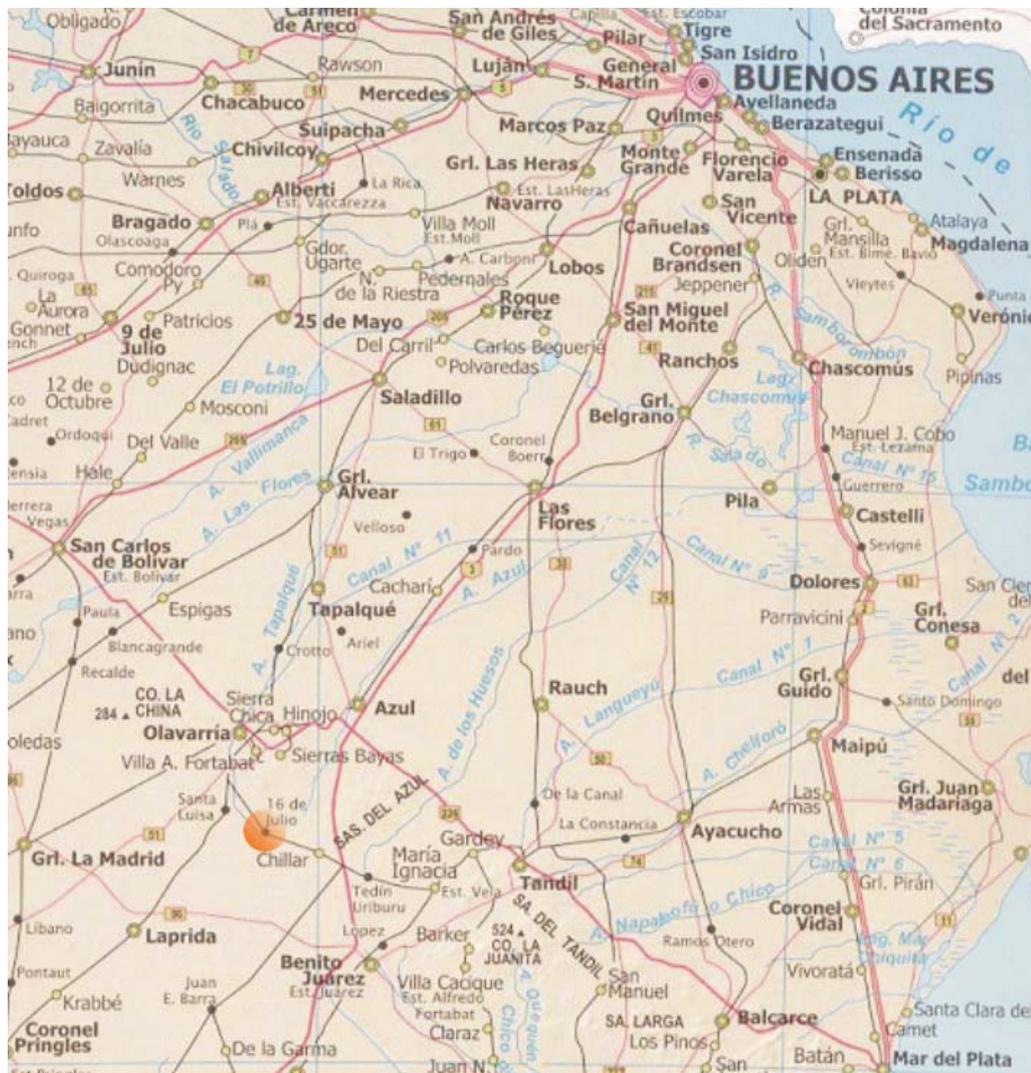


DATOS DE LAS PARCELAS

Ubicación

Las parcelas se encuentran ubicadas en el partido de Azul, Provincia de Bs. As., a 35 Km por camino vecinal del partido de Olavarría (ciudad donde se encuentra el centro geográfico de la Provincia de Buenos Aires), y a 6,2 Km por camino vecinal de la localidad de San 16 de Julio, perteneciente al partido de Azul, el lado Nor Oeste de ambas parcelas linda con el partido de Olavarría.

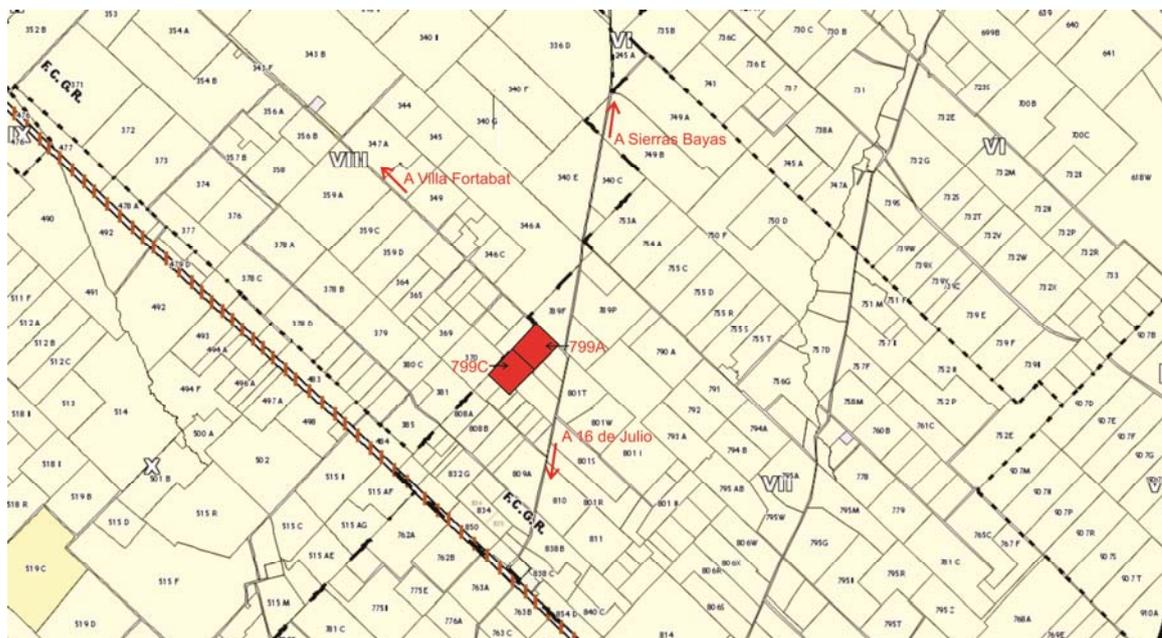
Las coordenadas geográficas aproximadas para su ubicación son Latitud $-37^{\circ} 08'$ y Longitud $-60^{\circ} 09'$.



Ubicación de las parcelas

Datos catastrales

- Nomenclatura Catastral de Origen:
 - Partido de Azul (06)
 - Circunscripción VII
 - Sección Rural
 - Parcelas 799A y 799C
- Partidas Inmobiliarias:
 - 13.549 y 13.550 respectivamente.
- Designación según título:
 - Lote C y B respectivamente.
- Inscripciones de dominio:
 - Matricula 9.123 (06) y Folio 906/1.955.
- Propietarios:
 - Ballarena Emilio José, sociedad de hecho.
- Superficies según título:
 - Parcela 799A: 81 Ha 77A 35Ca.
 - Parcela 799C: 81 Ha 77A 35Ca.



Ubicación Catastral de las parcelas

RECOPIACIÓN DE ANTECEDENTES Y ESTUDIO DE TÍTULO¹

Para dar comienzo con la recopilación de antecedentes y el estudio de título se debe contar con la nomenclatura catastral del bien o partida inmobiliaria. Dicha información se puede encontrar de diferentes maneras: en una escritura, en un plano de mensura, en los recibos de impuesto inmobiliario, en un plano catastral, comitente, etc. (en nuestro caso fue por medio de los impuestos inmobiliarios de ambas parcelas, que nos suministro el propietario del campo).

Con este dato se confecciona la solicitud de antecedentes en Catastro Territorial de la Provincia (A.R.B.A). Previo a ello se debe pagar el timbrado correspondiente en el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Una vez con los antecedentes en mano se puede contar con toda la documentación necesaria para su estudio, como las cédulas catastrales, las inscripciones de dominio, partidas inmobiliarias, formularios de avalúo y planos de mensura que dieron origen a las parcelas.

Con los números de inscripciones de dominio se solicitó a la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad, por medio del formulario y timbrado correspondiente, la copia de los asientos registrales.

En estos asientos se puede encontrar la siguiente información:

- Inscripciones de dominio.
- Titulares de derechos reales.
- Nomenclatura catastral.
- Designación de los bienes según título o plano.
- Medidas lineales.
- Medidas de superficie.
- Linderos.
- Plano de mensura origen.
- Gravámenes, restricciones e interdicciones.
- Antecedentes dominiales.
- Transferencias de dominio.

¹ Ver anexos antecedentes catastrales, antecedentes dominiales y planos antecedentes.

- Escribano actuante y fecha de escrituración.

En cuanto a los planos de mensura cabe señalar que su aprobación, registración y archivo, tuvieron algunos cambios con el transcurso del tiempo. Los casos más comunes son los siguientes:

- 1) Planos Agregados a las inscripciones de dominio en la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad.
- 2) Planos protocolizados en la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad.
- 3) Planos Aprobados y archivados en la Dirección de Geodesia.

Existen otros lugares donde se pueden encontrar los planos que por algún motivo no se encuentran en las oficinas antes mencionadas, como el archivo histórico de la Dirección de Geodesia (duplicado de mensura, plano de fraccionamientos), el archivo del Colegio de Escribanos o el Archivo de Tribunales, donde están los expedientes de sucesiones. Si bien la consulta de este último archivo puede que sea un poco más indirecta de lo que estamos acostumbrados, se puede llegar de esta manera a conseguir el plano deseado, una vez que el juzgado nos autorice a tramitar el mismo en el archivo departamental.

Volviendo a los casos más comunes, los planos protocolizados en la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad, son los que están archivados por partido y por año, también están los planos agregados a las inscripciones de dominio. Posteriormente al año 1.945 los planos se archivan en la Dirección Provincial de Geodesia, donde se puede solicitar actualmente copias de los mismos con el código de partido, número de plano, año y abonando el timbrado correspondiente.

En nuestro caso, por medio de la cedula catastral, se observó que el plano que dio origen a las parcelas afectadas a este trabajo se encontraba agregado al folio 415/19.

Como primera medida se solicitaron las copias de los asientos registrales para ambas parcelas. Esto se llevó a cabo por medio de un formulario (azul) en donde se detalla el partido, la nomenclatura catastral, la inscripción de dominio, el motivo (estudio de título) y el destino de la solicitud. También se pidió el mencionado plano agregado al folio.

Cuando fueron despachadas las copias nos encontramos con que el plano agregado al folio 415/19, no había sido adjuntado a nuestro pedido, por lo que tuvimos que realizar

nuevamente la solicitud (mencionamos esto porque generó una pérdida de tiempo considerable).

Finalmente con los planos obtenidos pudimos hacer una reconstrucción de cómo se fueron generando las parcelas 799A y 799C.

Contamos con un plano origen del año 1.934 que daba existencia a dos lotes llamados 1 y 2 cuyos propietarios eran Doña Ignacia Arzuaga de Ballarena y otros; el lote 1 con una superficie de 120 ha y el lote 2 con 408 ha 86 a 76 ca 3.172 cm² (ver anexo antecedentes). Luego con el plano agregado a f° 415/19 del año 1.943, observamos que el lote 2 se subdividía en los lotes A (con 83 ha 27 a 35 ca 2.634 cm² de superficie), los lotes B, C y D (todos de superficie 81 ha 77 a 35 ca 2.634 cm²) y por último el lote E (de 80 ha 27 a 35 ca 2.634 cm²).

Este plano posee las medidas, linderos y superficies que conforman los títulos actuales y es el último antecedente registrado que existe de las parcelas 799A y 799C, cuya nueva inscripción (matrícula 9.123) surge a partir de que el Registro de la Propiedad Inmueble matriculó de oficio las inscripciones no matriculadas mediante un operativo que aún continúa.

También obtuvimos copia del plano 6-68-53 por medio del cual se unificaron los lotes 1 y A, generando una nueva división que dio origen a nuevas parcelas.

Por último obtuvimos el plano 6-65-2001 de Mensura de Zona de Electroducto que afecta a la parcela 799A, donde se deja asentado que la superficie afectada por esta restricción es de 7.949,35 m², como así también medidas lineales y angulares de la zona mencionada, y su consecuente restricción de dominio (ver anexo antecedentes).

ESTUDIO FOTOGRAMETRICO

Otra fuente importante de información que utilizamos y debemos mencionar son las imágenes satelitales y las fotografías aéreas, ya que por medio de ellas se puede observar si los predios se encuentran con estancamientos de agua, cursos, montes u otros obstáculos a tener en cuenta, y de esta manera pensar en una primera instancia, el instrumental y la metodología de trabajo a emplear.

Para dar comienzo con este estudio previo a través de las fotografías aéreas, nos dirigimos al Departamento Fotogramétrico de la Dirección de Geodesia de la Provincia, con una primera idea de ubicación de la zona de trabajo, a través de las imágenes satelitales obtenidas por medio del programa Google Earth.

De esta manera pudimos localizar las parcelas en un fotoíndice brindado por el mencionado departamento, y pagando el timbrado correspondiente se nos otorgó el par fotográfico en formato papel (también se pueden solicitar en formato digital) correspondientes a la corrida 871-22, fotografías 374 y 375, con escala de vuelo 1:20.000.



Fotografía aérea de las parcelas tomadas en el año 1.981



Fotografía aérea de las parcelas tomadas en el año 1.981

Un dato a tener en cuenta de este par, es que el vuelo fue realizado en el año 1.981. Se hace mención a esto ya que las características de un predio pueden cambiar a través del tiempo. Por ejemplo un estancamiento de agua que se refleja en las fotografías puede no existir en la actualidad, un monte que nos impida alguna visual y que haya sido talado o bien alguna nueva plantación. Para poder apreciar de mejor manera las parcelas aplicamos conocimientos adquiridos en la facultad y armamos un estereograma* para analizarlo estereoscópicamente con lentes de bolsillo (Ver anexo Antecedentes Catastrales).

La etapa de fotolectura (técnica de leer fotogramas o pares estereoscópicos) fue muy importante, ya que pudimos observar que los predios se encontraban limpios de obstáculos y con buena visibilidad. En la parcela 799a había un molino con su respectivo tanque australiano y otro de similares características en la parcela 799g, lindera. En la parcela 799c pudimos observar un estancamiento de agua de aproximadamente 2 has (medido sobre la foto con la malla de puntos) como también pudimos obtener medidas

lineales tomadas con escalímetro, lo que nos sirvió para tener una idea del alcance de visuales que podríamos tener en las parcelas.

También pudimos observar que la parcela 799a tenía salida a calle y la parcela 799c no, dato de gran importancia y a tener en cuenta al momento de plantear una línea divisoria.

Del análisis de las imágenes satelitales Google Earth podemos decir que en las parcelas 799a y 799c prácticamente se mantienen toda la información obtenida en la etapa de fotolectura, excepto algunas zonas donde se podía observar distintas tonalidades de suelo (por testimonios del propietario sabemos que esto se debe a los distintos usos que se le dio a la tierra) y la presencia de una línea de alta tensión que pasa por el frente de la parcela 799a, que se encuentra asentada en la matrícula 9.123.

La línea de alta tensión también la tendremos en cuenta al momento de plantear la nueva línea divisoria.

Por los resultados obtenidos de los distintos análisis realizados sobre las imágenes antes mencionadas, presumimos que los valores económicos de las parcelas son distintos.

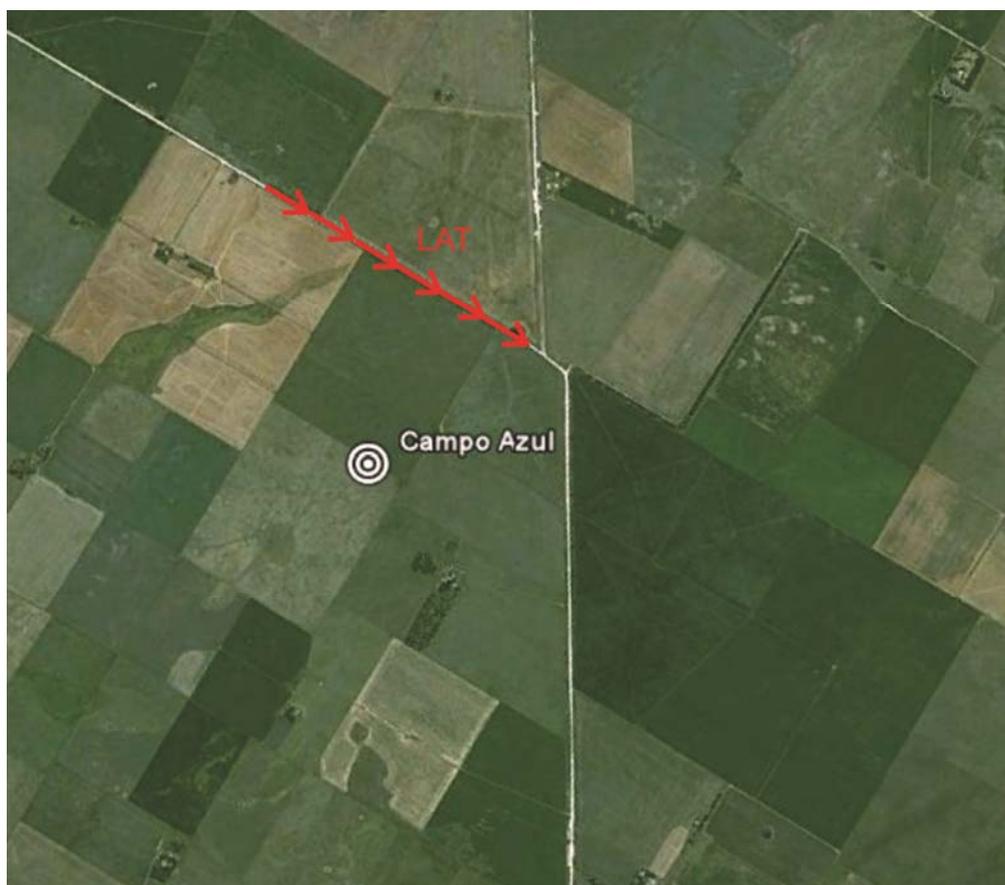


Imagen Satelital de las parcelas (Google Earth)



Línea de alta tensión que afecta a la parcela 799a

***Armado de un estereograma**

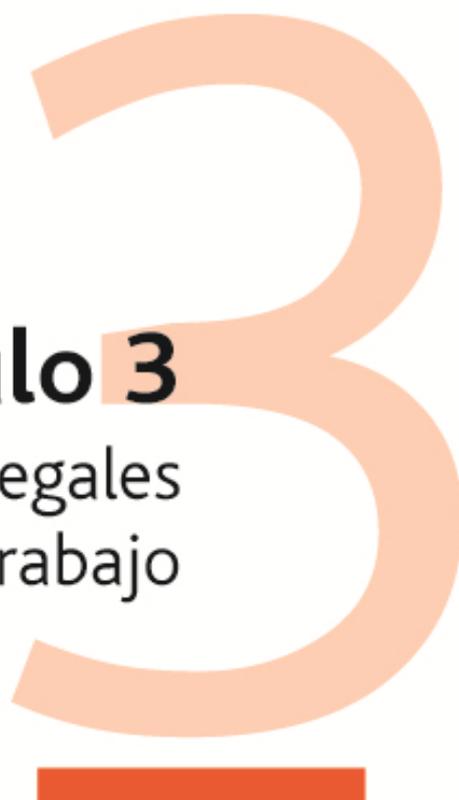
- a) Se determinan los puntos principales de las dos fotografías (a y b), se los materializa pinchándolos con una aguja.
Se busca en la foto izquierda el detalle del terreno que corresponda al punto principal de la foto derecha, por ejemplo b' y se lo transfiere marcándolo con una aguja. De la misma manera se transfiere a' sobre la foto derecha.
- b) Se traza con lápiz la línea que une a con b' y b con a'.
- c) Orientar correctamente el par de fotos, debajo de un estereoscopio de espejos, y fijarlas con cinta adhesiva a la mesa.
- d) Por el punto principal de la foto izquierda dibujar una perpendicular a la línea de vuelo.

- e) Sobre la línea de vuelo y a partir del punto principal medir 6,5cm (distancia interpupilar promedio) hacia la derecha. Por el punto así determinado dibuje otra perpendicular a la línea de vuelo sobre la misma foto izquierda.
- f) Transfiera estas dos perpendiculares de la foto izquierda a la derecha, delimitando de esta manera cual será la superficie común a usar para el examen estereoscópico.
- g) Cortar las dos fotos según las perpendiculares.
- h) Para armar el estereograma, unir los segmentos ab' y $a'b$ correspondientes a la línea de vuelo, tal que aparezcan en una misma recta. Una vez realizado, pegar por detrás con cinta adhesiva las fotos y ambas a un soporte papel.
- i) Sobre el cartón agregar los datos complementarios, zona, fecha de toma, escala.
Para examinar toda la superficie común a ambas fotografías, se desplaza el estereoscopio de bolsillo por traslación debiendo mantener las dos lentes en una línea paralela a la línea de vuelo en todo momento.

PANDO | MORRONE. Mensura, unificación y nueva división de un predio rural, para generar parcelas de igual valor económico que se encuentran afectadas por servidumbres

capítulo 3

Teoría y normativas legales
aplicadas al trabajo



INTRODUCCIÓN

En el presente capítulo trataremos la teoría y normativa vigente aplicada a nuestro caso de mensura, con la finalidad de dominar los conocimientos básicos y específicos que nos posibiliten aplicarlos en el ejercicio de la actividad sobre la temática de valuaciones, divisiones rurales y servidumbres.

DERECHOS REALES

Definición

De acuerdo al Código Civil de la Republica Argentina, es el que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata de tal manera que no se encuentra en ella sino dos elementos, la persona que es el sujeto activo del derecho y la cosa que es el objeto. Dicho objeto puede ser un bien mueble o un bien inmueble.

Los derechos reales pueden ser sobre la cosa propia que es el caso del dominio y condominio, sobre la cosa ajena como en el caso del usufructo, el uso y la habitación, de la servidumbre, de la hipoteca, de la prenda, de la anticresis y de la superficie forestal. Los derechos reales se crean por ley.

Los Derechos Reales son:

1. El dominio y condominio
2. El usufructo
3. El uso y la habitación
4. Las servidumbres activas
5. El derecho de hipoteca
6. La prenda
7. La anticresis
8. Superficie forestal

SERVIDUMBRE

Definición

Según lo establece el Código Civil de la Republica Argentina en su artículo 2970, 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.

Vale aclarar que para que exista una servidumbre deben existir dos predios de propietarios diferentes ya que nadie puede constituir servidumbres sobre cosa propia. Uno de estos predios es el dominante que es aquel a cuyo beneficio se han constituido derechos reales.

El otro de los predios es el sirviente que es aquel sobre el cual se han constituido servidumbres personales o reales.

Existen distintos tipos de servidumbres. El Código Civil contempla:

- De tránsito
- De acueducto
- De recibir agua
- De desagüe
- De avenamiento o Drenaje
- De sacar agua (en otro predio)

Clasificación de las servidumbres

En este ítem se mencionarán los distintos tipos de servidumbres, clasificándolas de acuerdo a su ejercicio del derecho según lo establece el Código Civil. A continuación detallaremos punto a punto cada una de ellas.

- Las personales son aquellas que se establecen a favor de una persona jurídica o física.
- Las reales vincula a dos inmuebles, independientemente de quien propietario.
- Las discontinuas son aquellas que requieren un hecho actual del hombre para ser ejercidas, como lo son las servidumbres de paso.
- Las continuas cuyo uso es o puede ser continuo sin un hecho actual del hombre, no dejan de ser continuas aunque el ejercicio de ellas se interrumpa por intervalos más o menos largos a causa de obstáculos cuya remoción exija el hecho del hombre.
- Las visibles o aparentes son aquellas se anuncian por signos exteriores, como una puerta o ventana.

- Las no aparentes son aquellas que no se manifiestan por signos exteriores, como la prohibición de elevar un edificio a una altura determinada.
- La positiva es aquella donde el titular del predio dominante tiene el poder de hacer alguna cosa en el predio sirviente, consistente en actos positivos como llevar ganado a pastar, pasar por la heredad sirviente, mirar a través de ella. Al mismo tiempo el propietario del fundo sirviente debe tolerar o abstenerse.
- La servidumbre negativa, significa que al propietario del fundo sirviente le está prohibido hacer alguna cosa en su fundo, como por ejemplo no plantar árboles.

También se las puede clasificar en gratuitas cuando son establecidas por voluntad del propietario del predio sirviente o por imposición legal, y en onerosas cuando se requiere el pago de una indemnización.

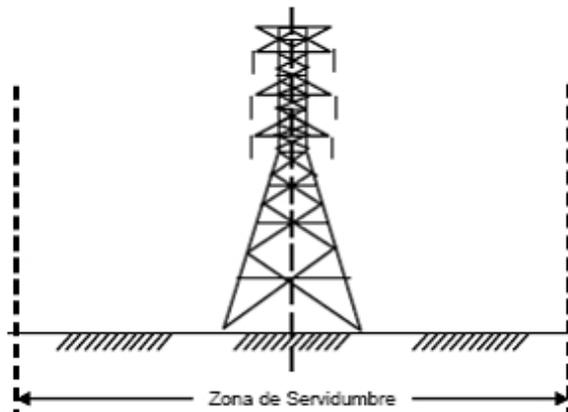
Indivisibilidad de la servidumbre

La indivisibilidad de la servidumbre significa que son inherentes a los dos fundos que forman parte de ella, el dominante y el sirviente, y que no importa a poder de quién pasen dichos fundos sino que siguen con ellos.

Además no importa a poder de cuántas personas pasen dichos fundos, porque en ese caso todas las personas dueñas del fundo dominante podrán gozar de ellas y todas las personas del fundo sirviente deberán tolerarla.

En el caso de una división, la servidumbre quedará gravada solo en la nueva parcela en cuyo terreno estaba asentada. Si la servidumbre gravaba a todo el terreno todas las nuevas parcelas deberán tolerarla.

Este último párrafo es de aplicación directa a nuestro trabajo, recordando que una de las parcelas en cuestión se encuentra afectada en todo su frente por una servidumbre de electroducto, y que al plantear la nueva línea divisoria seguirá afectando de igual manera a las nuevas parcelas generadas.



Extinción de las servidumbres

Existen varias causas por las cuales se puede extinguir una servidumbre, ya sea personal o real.

- Por la rescisión del derecho que las había constituido o por la anulación del título. Art. 3.045 del C.C.
- Se extinguen también por el vencimiento del plazo de duración de la misma. Art. 3.046 del C.C.
- Por la renuncia del propietario del predio dominante en el caso de una servidumbre real o por la renuncia de la persona que goza de ella en el caso de una servidumbre personal. Art. 3.047 C.C.
- Cuando la servidumbre no tiene ninguna utilidad para el predio dominante también se extingue, y cuando alguno de los predios esté en ruinas y no pueda soportar que la servidumbre siga establecida en ellos. Art. 3.050 Y 3.051 C.C.
- Es causa de extinción de una servidumbre cuando los derechos que ella confiere se reúnen en una misma persona, como por ejemplo cuando se estableció una servidumbre a favor de una persona y ésta ha llegado a ser propietaria del fundo sirviente. Cabe señalar que si por algún motivo la causa que reunió en una persona los dos predios, llegara a ser anulada, se juzga que la servidumbre nunca ha sido extinguida. Art. 3.055 y 3.056 C.C.
- Las servidumbres se extinguen cuando no son usadas durante diez años, sea cual fuera la causa que impide usarla. Art. 3.059 C.C.

Las servidumbres se modifican de la misma manera en que se extinguen. La modificación de la servidumbre, o sea el modo de usarla, se prescribe de la misma manera que la servidumbre.

El uso incompleto o restringido de una servidumbre trae la extinción parcial de ella y la reduce a los límites en que ha sido usada.

También existen otras servidumbres que no se encuentran contempladas en el Código Civil:

- Servidumbres Mineras
- Servidumbres Administrativas

En nuestro proyecto se puede observar que una de las parcelas involucradas se encuentra afectada por una Servidumbre Administrativa de Electroducto. A continuación describiremos este tipo de servidumbre.

Servidumbres administrativas

Definición

Es un derecho real de servidumbres constituido por el Estado o una persona de derecho público, sobre un inmueble privado o sobre un inmueble del dominio privado del estado (sea Nacional, Provincial o Municipal), con la finalidad de servir a un uso público.

Diferencias entre servidumbre civil y administrativa

A diferencia de la servidumbre civil, la administrativa requiere obligatoriamente un acto administrativo que le da nacimiento.

No existe necesariamente un predio dominante, sino que ese carácter es remplazado por la utilidad pública o servicio público, y siempre existe el predio sirviente.

Es por su esencia oneroso, ya que constituye según toda la doctrina una forma atenuada de la expropiación.

Las Servidumbres Administrativas de Electroducto están originadas básicamente en dos necesidades: la necesidad de garantizar el servicio de distribución de energía eléctrica y la necesidad de garantizar la seguridad de las personas e instalaciones que circulan o que se ubican en un predio por donde pasa una línea de electroducto.

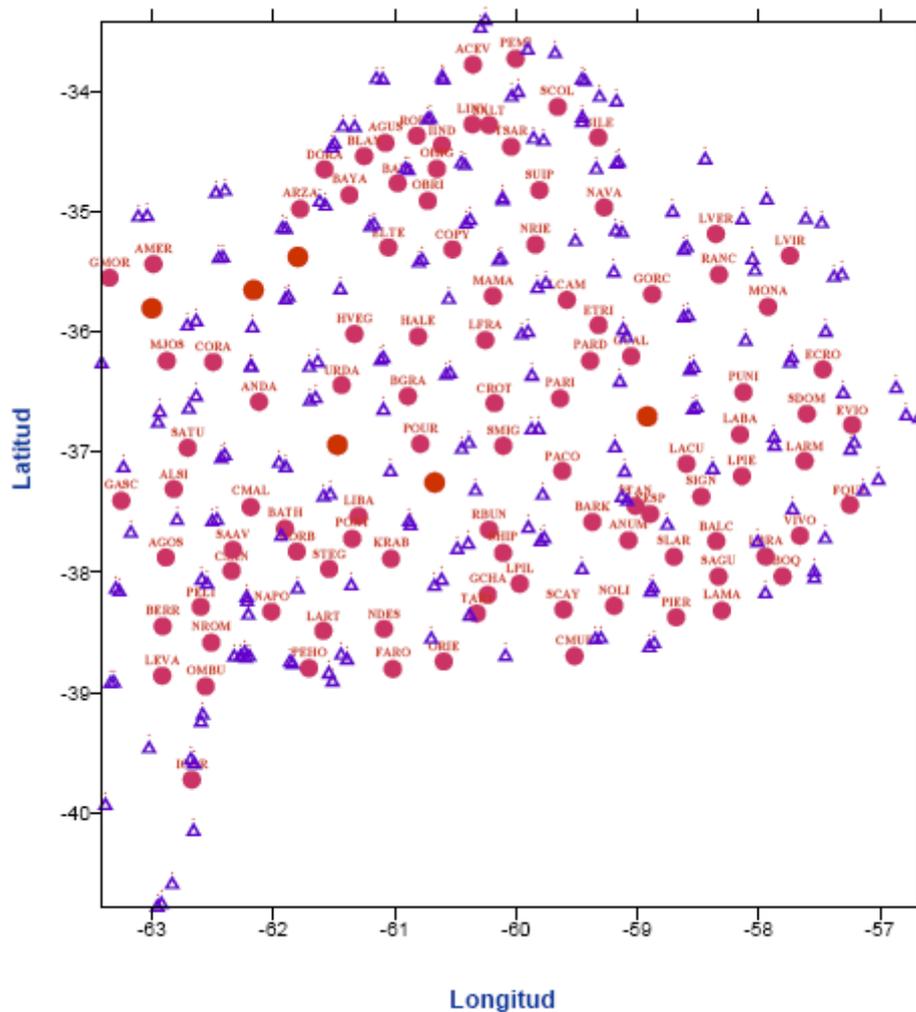
En la Provincia de Buenos Aires la Servidumbre Administrativa de Electroducto esta contemplada en la ley Provincial 8.398.

En nuestro caso la LAT es de 132KV y el tramo es Olavarria – Barker.

Las restricciones impuestas sobre el bien son las siguientes: en la zona de electroducto no se permitirán construcciones de ningún tipo, especies arbóreas que en algún momento alcancen una altura mayor de 3,60 m, playa de estacionamiento de vehículos, piletas, cementerios, instalaciones como mástiles, antenas, molinos o cualquier otro elemento que en su caída pueda pasar a una distancia menor de 3,00 m de los conductores, tampoco se permitirá la circulación de vehículos de porte mayor a una altura superior a los 5,00 m, la quema de pastizales, manipular o transvasar combustibles ni efectuar voladuras de terrenos.

NORMAS PARA LA VINCULACIÓN DE MENSURAS A LA REDGEOBA²

Las Mensuras de estancias, campos o chacras suelen requerir o contener elementos que no son necesarios o bien no se presentan usualmente en las mensuras urbanas. Por ejemplo la vinculación de los vértices del campo a puntos llamados fijos de la Red Geodésica Argentina. Esto es como “atar” la mensura a puntos de posiciones conocidas de nuestro país. Más conocido como georreferenciación. La vinculación, es precisamente, consignar la distancia de nuestros vértices a esos puntos fijos (generalmente son dos), y el ángulo que existe entre un lado de nuestro campo y esos puntos. La figura de toda mensura, con todos sus lados, vértices y ángulos se denomina polígono.



Red Geodésica de la Provincia de Buenos Aires (Red Posgar)

² Disposición 384/2.009 – Dirección de Geodesia. Ver Anexo Normativas.

Densificación de la Red Geodésica de alta precisión

Red Geodésica

Constituye la base geométrica común, que materializa el sistema de coordenadas en la región, a partir de esta es que se permite posicionar todos los emprendimientos y almacenar toda la información, georreferenciada, en forma ordenada y relacionada.

La Red Geodésica a nivel Nacional recibe el nombre de Red POSGAR (POSiciones Geodésicas ARGentinas).

Red Geodésica Provincial

Esta Red fue constituida aplicando la técnica GPS, cubre todo el territorio Provincial con puntos dobles cercanos a las cabeceras de los partidos. Todos sus puntos están determinados con una precisión de 1 cm, por tal motivo según la clasificación de los Estándares Geodésicos publicados por el Comité Nacional de la Unión Geodésica y Geofísica Internacional, está considerada como A1.

Los puntos dobles, concebidos para brindar el acimut de arranque para trabajos con instrumental de la topografía tradicional, los podemos encontrar a una distancia de pocos kilómetros uno de otro y con una distribución en el territorio que ha permitido que entre estos puntos dobles exista aproximadamente entre 50 y 60 kilómetros de distancia, de manera tal que la vinculación de nuevos puntos demandara la medición de pocos kilómetros. En 2.001 se incorporaron un centenar de puntos adicionales con lo que la distancia promedio entre puntos en la actualidad está entre los 30 y 40 kilómetros.

Dependerá de la distancia del punto a la red más próximo y del instrumental utilizado para la vinculación, las estrategias de medición que se utilizarán.

A los puntos dobles que mencionamos anteriormente se les asigna la característica de principales (estructurados en una red) y secundarios (medidos por radiación en relación con el punto principal mas próximo).

Materialización de los vértices de la Red

Los vértices medidos están materializados principalmente por mojones del IGM³ (hoy IGN⁴) que son, mojones de nivelación (la gran mayoría), pilares trigonométricos, de

³ Instituto Geográfico Militar.

⁴ Instituto Geográfico Nacional.

acimut o astronómicos (algunos de los cuales pertenecen a la Red POSGAR).

Vinculación de las mensuras

Ejecución de las vinculaciones

Para cumplir con el objetivo de tener orientada la parcela mensurada, será necesario obtener las coordenadas de dos vértices de la parcela, o un vértice y otro punto cualquiera que permita obtener el acimut.

Uno de los vértices se vinculará a la red (vector largo), mientras que el segundo vértice o el punto de acimut será medido en forma relativa al vértice vinculado a la red (vector corto). En ningún caso las coordenadas del segundo vértice (punto de acimut) se obtendrán por vinculación a vértices de la red excepto que estos se encuentren a distancia menor o igual a 5 kilómetros.

AGRIMENSURA

Definición

“La Agrimensura es madre de la Geometría y, según la autorizada opinión del Dr. en Jurisprudencia y Agrimensor Juan Segundo Fernández⁵, es hija del Derecho. Consigna Heródoto - el padre de la Historia - que su origen se pierde en la noche de los tiempos. Antes que geómetra, el agrimensor fue lo que al principio fue el geodesta, es decir que antes de medir, curiosamente trazó y demarcó límites para dividir la tierra y ésta fue sin duda su primera contribución a la paz social, que necesitaron los primeros asentamientos humanos producidos quizás más de diez mil años atrás”.

Aun hoy la Agrimensura, inspirada en los principios jurídicos, valiéndose de una serie de ciencias, técnicas y criterios, cumple con la superior misión de definir la extensión, tanto en la superficie como en el espacio, de los Estados, Naciones, Provincias y sus jurisdicciones, así como el espacio o área de cada inmueble - predio, parcela o lote de terreno, donde el principio de territorialidad del derecho se consagra y adquiere vigencia, en un lugar cierto y definido hasta donde los límites lo determinan, de un modo

⁵ Agrimensor y Dr. en Jurisprudencia, durante el siglo XIX, fue la figura más descolante en Agrimensura Legal a lo largo y a lo ancho del país. Su tesis de Doctor en Jurisprudencia fue publicada por la F.A.D.A en 1.974, por la imprenta de la Provincia de La Rioja, por iniciativa del sazón Director General de Catastro de ese Estado Argentino, el Agrimensor Legista Italo Mercol.

indubitable y ostensible para que nadie se sobrepase mas allá de su propio territorio ni sea invadido por cualquier otro.

Uno de los campos más tradicionales y específicos, ha sido y es la identificación precisa de las cosas inmuebles⁶ objeto de los Derechos Reales, a través de la operación técnico-jurídica denominada “Mensura”. Cuando esta tarea se ejecuta correctamente por quienes tienen autoridad científico técnica para hacerlo, los límites resultan bien establecidos y la paz social está asegurada.

MENSURA

Definición

El Documento Final de la Reunión Nacional de Especialistas en Agrimensura de Universidades Nacionales y Privadas celebrada en el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación en 1.987 definió la “mensura” 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 los originan, y a relacionarlos con los signos de la posesión”*.

Podemos citar también como definición de mensura las palabras de Juan Segundo Fernández que la definió como *“la inteligencia del título aplicada al terreno”*, explicando que ello planteaba dos problemas fundamentales: uno jurídico (la aplicación del título y su relación con los hechos existentes) y otro geodésico (el procedimiento práctico para aplicar el derecho sobre el terreno).

Principios fundamentales

Los principios en los que se fundamenta la mensura, definidos sucintamente, son los siguientes:

Identidad

Exige que la mensura identifique inequívocamente las causas jurídicas que se aplican al territorio, diferenciando dominio de posesión o mera ocupación.

⁶ Se consideran cosas inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno.

Delimitación

Exige que el límite entre dos parcelas contiguas sea incidente en forma simultánea a ambas parcelas conforme a elementales principios topológicos expresados en la teoría de grafos⁷.

Ubicación:

Establece que la ubicación de la parcela debe ser única. El plano de mensura debe contener todos los elementos necesarios para ubicar indubitablemente la o las parcelas que representa.

Publicidad

Establece la presunción que la documentación que identifica, delimita y representa cada inmueble, una vez inscrita en sede catastral es conocida por terceros a través de la publicidad de los estados parcelarios que brindan los registros catastrales.

Legitimidad

Establece la presunción de que la aplicación territorial del derecho realizada a través de la mensura inscrita en el organismo catastral es correcta. Quien ponga en duda la correcta aplicación territorial del derecho debe demostrar lo contrario.

Autenticidad

Exige que el plano de mensura esté certificado por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura.

Debe distinguirse aquí claramente quienes pueden o saben medir (entre los que se incluyen profesionales de otras disciplinas) de quienes pueden y saben ejecutar mensuras.

Sólo los agrimensores tienen la suficiente formación académica en Agrimensura Legal, Derechos Reales, Catastro, Derecho Registral, Topografía, Geodesia y Cartografía, para llevar a cabo la delicada tarea de realizar una mensura.

⁷ En matemáticas y en ciencias de la computación, la teoría de grafos estudia las propiedades de los grafos. Un grafo es un conjunto, no vacío, de objetos llamados vértices y una selección de pares de vértices, llamados aristas que pueden ser orientados o no.

Objetivos y fines

El acto de mensura es el único medio que permite la ubicación territorial precisa y unívoca del título de propiedad, definiendo los límites jurídicos que surgen de él y relacionándolos con los hechos y signos que materializan las ocupaciones efectivas. De este modo definimos que: *“La aplicación territorial del título es la operación de mensura mediante la cual se procede a ubicar y determinar en el terreno los límites jurídicos en relación al título de propiedad, en contraste con los derechos expresados en los títulos de los colindantes y relacionándolos con los límites que materializan las posesiones u ocupaciones existentes”*. Para ubicar territorialmente un título, previamente debe efectuarse la identificación de su titular y del derecho que contiene, luego se debe partir de los elementos que da el título, es decir, de la descripción material que éste hace del respectivo inmueble. Por medio de estos elementos tenemos parcialmente ubicado el título en el terreno (siempre y cuando la descripción del título incluya los elementos necesarios o esté basado en un plano de mensura anterior) pero ello no implica que el problema se encuentre completamente resuelto, ya que no puede responderse a ciertos interrogantes tales como:

¿Dónde están ubicados en el terreno los límites jurídicos emanados del título?

¿Coinciden estos límites con la posesión u ocupación aparente que efectivamente se ejerce?

¿Cuál es la posesión debida al título que señala el artículo 2.411⁸ del Código Civil?

¿Existen posesiones de hecho no amparadas por el título, o sea, la posesión señalada en el artículo 2.363⁹ del Código Civil?

¿Se trata de un título putativo de acuerdo al artículo 4.011¹⁰ del Código Civil?

¿Existirán superposiciones de títulos?

En consecuencia, nada puede afirmarse a priori, ello ocurrirá sólo después del acto de mensura que determine unívoca e indubitablemente “in situ” la ubicación absoluta del título en el terreno.

⁸ Art. 2.411. La posesión fundada sobre un título, comprende sólo la extensión del título, sin perjuicio de las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor.

⁹ Art. 2.363. El poseedor no tiene obligación de producir su título a la posesión, sino en el caso que deba exhibirlo como obligación inherente a la posesión. El posee porque posee.

¹⁰ Art. 4.011. El título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera que sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente.

La única forma de resolver los interrogantes planteados, con sus múltiples y trascendentes consecuencias jurídicas es a través del acto de mensura, es decir, que la “ubicación absoluta de un título” surge de su replanteo en el terreno para determinar sus límites jurídicos en función de su descripción material y su relacionamiento con las ocupaciones o posesiones de hecho, en contraste con los derechos de los linderos.

Clasificación

a) Por su carácter

Mensura particular

Se ejecuta de conformidad a títulos de propiedad a fin de determinar la extensión territorial de un titular o poseedor para la adquisición judicial o administrativa del dominio. Estas mensuras pueden ser ordenadas por particulares, reparticiones públicas o autoridad judicial.

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 contemplan también los códigos procesales provinciales.

Mensura administrativa

Las destinadas a deslindar bienes inmuebles del dominio público del Estado.

b) Por su ubicación

De acuerdo a los códigos de zonificación de cada provincia o distrito puede ser calificada de:

Urbana

En casi todo el país, generalmente las mensuras urbanas dentro del ejido municipal de las ciudades, se realizan más bien para dividir, unificar o modificar lotes existentes, o bien transformarlos al régimen de propiedad horizontal, en la mayoría de los casos con construcciones consolidadas con los años. A medida que nos alejamos de los centros urbanos consolidados, surgen los denominados “loteos”.

Rural

Son aquellas mensuras que se encuentran fuera del ejido urbano de un partido. Son mensuras más extensas que las anteriores, y en las que se aplican normativas diferentes, como la medida mínima de división (unidad económica), su georreferenciación, organismos intervinientes, etc.

También podemos citar las **mensuras de deslindes mineros** (que es la operación de mensura que ubica la cantera o mina dentro de la mayor fracción, determina su superficie, realiza su vinculación, materializa el área afectada, etc.), **mensuras para someter al régimen de la Ley Nacional 13.512** (es la operación de mensura mediante la cual se determinan las partes del edificio construido de propiedad exclusiva y común, a efectos de posibilitar la constitución y transferencia de Derechos Reales (ver pág.) sobre los mismos y **mensuras suburbanas**.

c) Según su objeto

Unificación

Integrando dos o más parcelas formando una nueva.

División

Para realizar loteos o divisiones en propiedad horizontal.

Anexión

Una forma particular de unificación que se da en predios pequeños que no cumplen superficie mínima en zona urbana o superficie de Unidad Económica Agraria en zona rural.

Estas son las más comunes, existen otras mensuras clasificadas por su objeto como lo son para tramitar posesión prescriptiva, de afectación, de servidumbres, etc.¹¹.

¹¹ Mensuras para posesión prescriptiva: es la operación que determina la ubicación y extensión territorial del "animus domine" del poseedor, independientemente que esté materializado o no por hechos físicos y siempre en relación a los límites jurídicos de los inmuebles afectados.

Mensuras de Afectación: es la operación de mensura destinada a la afectación al uso público de calles, zona de camino, zona de vías, etc., o relacionadas con trámites de expropiación.

Mensuras para constituir servidumbres: es la operación de mensura que tiene por objeto la delimitación del derecho real de servidumbre.

La Mensura considerada como acto jurídico en el marco del Código Civil

Desde la óptica del Código Civil Argentino, los actos jurídicos están definidos por el artículo 944, que establece: “Son actos jurídicos los actos voluntarios lícitos que tengan por fin inmediato, establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos”.

Asimismo, los artículos siguientes clasifican los actos jurídicos en unilaterales y bilaterales, y las formas y solemnidades que deben acreditar los actos jurídicos para su prueba y validez legal.

La realización de una mensura implica, desde ya, la decisión voluntaria del titular del inmueble - sea a título de propietario ó de poseedor - de llevarla a cabo, independientemente del destino u objeto que tenga dicha mensura. Es decir que la realización de una mensura es un acto voluntario y lícito de libre disposición del titular del inmueble. Salvo casos excepcionales, no podría realizarse una mensura sin el consentimiento expreso y manifiesto de su titular.

Desde el punto de vista del artículo 944 del Código Civil precitado, si correspondiera encuadrar la mensura en alguno de los supuestos establecidos por el codificador, a priori podría pensarse como un acto destinado bien a «transferir» derechos, bien a «conservar» derechos.

Al respecto escribe Chesñevar (2.000)¹²: *“Algunos de los argumentos utilizados son de dudosa consistencia. Se ha dicho a veces, por caso, que siendo la transmisión de los derechos uno de los fines de los actos jurídicos, la mensura encuadraba con éstos porque generalmente se realizaba como un paso necesario para la venta y previo a ella. También se ha sostenido que siendo la mensura un acto preventivo, que permite a los interesados conocer el ámbito de ejercicio de sus derechos y protegerlo de eventuales usurpadores, cumplía la función de «conservar» derechos, que es otro de los fines posibles de un acto jurídico. Por la misma vía de razonamiento, toda circunstancia destinada a consumir la venta de un inmueble o a preservar la seguridad del propietario y sus bienes, pasaría a tener el rango de actos jurídicos, y deberían rodearse de las solemnidades y formalidades destinadas a instrumentarlos conforme a lo que la ley dispone al respecto. La*

¹²Agrimensor, recibido en la Universidad Nacional del Sur, Bahía Blanca, Argentina, abril de 1.967. Doctor of Philosophy (Ph.D., with major in Land Survey Technology) expedido por la Pacific Western University (Los Angeles, California, EE.UU.), marzo de 2.002.

agrimensura no ha ganado ni ganará prestigio ni credibilidad, precisamente, forzando conclusiones de tales características”.

En el aspecto referido a que fuese un “acto destinado a transferir derechos” entendemos que la mensura sí puede enmarcarse dentro de los actos jurídicos “conservativos ó preventivos” de derechos por las siguientes causas y razones:

1 - La mensura permite conocer la ubicación unívoca y extensión territorial de un derecho real ó personal.

2 - De tal determinación quedan definidos los límites jurídicos del inmueble en relación a los derechos de los colindantes.

3 - Al definir unívocamente “el objeto del derecho” la mensura permite a su titular proteger y defender dicho derecho, tanto desde el punto de vista de los hechos (impedir ocupaciones, intromisiones, invasiones y/o usurpaciones por parte de terceros, por caso, por medio de su cercado) como desde el punto de vista procesal (por ejemplo en un juicio de reivindicación ó, como contraparte, en un juicio de usucapión). Mal podría protegerse un derecho cuya extensión y ubicación territorial se desconoce o sobre el que existen dudas.

4- En varios municipios de nuestro país se encuentra vigente, desde hace más de una década, por Ordenanza municipal el llamado “Certificado de Verificación de Límites y Amojonamiento” que, en esencia, es una mensura exigida previamente al otorgamiento de permisos de edificación.

En dicho certificado se exteriorizan, en forma gráfica, los límites jurídicos del inmueble en relación a los límites físicos existentes y el municipio sólo otorga el correspondiente permiso dentro de la extensión territorial definida por los límites jurídicos. Es decir, que el permiso legal para edificar sólo se circunscribe a la superficie amparada por un derecho. De este modo se previene la construcción en terreno ajeno y eventuales invasiones de y a linderos. En tal sentido, la mensura actuaría, indudablemente, como un acto conservativo ó preventivo de derechos, tanto para el propietario del inmueble a edificar, como para sus linderos y también para la propia Municipalidad, en cuanto al alcance del permiso de edificación a otorgar, no sólo respecto de los derechos de los colindantes privados, sino también respecto a la fijación de la línea municipal y, por consiguiente, a la protección del dominio público.

Algunos autores acuerdan con este razonamiento, pero sostienen que sólo valdría para las mensuras judiciales (específicamente para el juicio de mensura y para el deslinde por confusión de límites), sin embargo no señalan cuales serían las causas de tal restricción. A priori, podríamos suponer que ello obedece a que estas mensuras llevan aprobación de un juez. Sin embargo, en cuanto profundizamos el análisis vemos que no es así, porque los actos jurídicos, en general, no requieren de aprobación judicial previa para su validez. Además, no debemos olvidar que la mensura - sea o no un acto conservativo de derechos - es prueba pericial de la existencia del inmueble y de sus límites, pero otorga una legitimación “*juris tantum*”, es decir, que admite prueba en contrario.

En tal sentido, no debemos perder de vista que el plano de mensura - una vez inscripto en sede catastral - es documento público pero no instrumento público porque su ejecutor, el agrimensor, no es oficial público, o sea, que carece de capacidad fedante.

En conclusión, la mensura se encuadra dentro del artículo 944 del Código Civil, como un acto jurídico, cuyo fin inmediato es la conservación ó protección de un derecho, sin perjuicio que, en caso de conflicto con un lindero, sea el juez quien, en definitiva, decida o declare quien posee un mejor derecho.

CÓDIGO RURAL

El Decreto Ley 10.081, vigente desde 1983 con sus modificatorias, regula los hechos, actos y bienes de la actividad rural de la Provincia de Buenos Aires, en materias que la Constitución Nacional atribuye a su jurisdicción.

El Código Civil en su Libro III de los Derechos Reales, habla sobre cuáles son cosas divisibles y nos aclara que no se podrán dividir las cosas que se convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento, en tanto las autoridades pertinentes deberán reglamentar en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica.

Los inmuebles rurales son aquellos que por la característica de su suelo, extensión y ubicación tienen el destino de la producción agropecuaria. En cuanto a las divisiones en áreas rurales, sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural y su reglamentación. El Código Rural en su Título II (Art. 43 al 46. Ver Anexo Normativas) hace referencia en un capítulo único a la “Unidad Económica”. Allí dice que será el organismo correspondiente el controlador en cuanto a subdivisiones rurales garantizando que las parcelas resultantes no se encuentren por debajo de la unidad económica de explotación. La determinación de dicha superficie se llevará a cabo teniendo en cuenta las características de la zona, la calidad del suelo, el tipo cultivo y la existencia o falta de riego, de tal manera de permitir una explotación próspera de la tierra. Toda subdivisión de inmueble con destino a la producción agropecuaria deberá ser aprobada por el organismo competente (Departamento de Fiscalización Parcelaria). Sin este requisito no se podrán realizar las inscripciones correspondientes y para que esto pueda llevarse a cabo se deberá adjuntar al plano de subdivisión un Estudio Agroeconómico justificando la conveniencia de tal subdivisión y será realizado por profesionales con incumbencias en el tema (Ingenieros Agrónomos).

Cabe señalar que será el Ministerio de Asuntos Agrarios quien fije cuáles son esas dimensiones mínimas de superficie por partidos o zonas agrarias y que no se deberá acompañar de un estudio agroeconómico, siempre que la subdivisión planteada no altere las dimensiones de su reglamentación. En el último párrafo de este título, el Código Rural nos señala la posibilidad de demostrar por medio del estudio que las dimensiones de unidad económica de explotación son diferentes a las establecidas por el poder ejecutivo. En tal caso se podrá deducir recurso administrativo contra la decisión denegatoria que

pueda dictar el organismo competente, pudiendo entablar en su oportunidad demanda contenciosa administrativa.

Unidad económica

Definición

En la legislación agraria argentina encontramos definida la unidad agrícola económica en el art. 21 de la ley 14.392 de colonización, que establece como tal a “todo predio que por su superficie, calidad de tierra, ubicación, mejoras y demás condiciones de explotación - racionalmente trabajada por una familia agraria que aporte la mayor parte del trabajo necesario- permita subvenir a sus necesidades y a una evolución favorable de la empresa”.

Este concepto reconoce como antecedente la ley 13.246 de arrendamientos y aparcerías rurales.

De esta definición podemos destacar algunos aspectos importantes tales como:

- El hecho de que la superficie de la misma está condicionada por los aspectos agroeconómicos de calidad de suelo, clima, relieve y topografía, vegetación natural, aptitud agronómica (estrechamente relacionada con la producción de la zona), distancia a mercados, posibilidad de comercializar la producción, ya que de su conjunción depende la rentabilidad de la explotación.
- Respecto de que sea la familia agraria la que aporte la mayor parte del trabajo necesario, es un aspecto que define la unidad económica agropecuaria como familiar. No excluyendo la posibilidad de contratar determinadas labores, si se observan que son prácticas generalizadas en las explotaciones modales de la zona.
- La evolución favorable de la empresa se logra asegurándole una rentabilidad adecuada conforme a las posibilidades que brinde la mejor alternativa.

Eximición de estudio agroeconómico

Según lo establece la Disposición 1301/02 (ver Anexo Normativas) de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, estarán eximidos de la intervención la Dirección Provincial de Economía Agropecuaria, todos aquellos casos de mensura o mensura y división que afecten inmuebles rurales en los siguientes casos:

- a) División de inmuebles de propiedad del Estado.
- b) División que surja como consecuencia de adquisiciones o sesiones con fines de utilidad pública o con motivo de obras ya libradas al uso público.
- c) **Unificación de parcelas y simultánea división siempre que ninguna de las resultantes fuera de área menor a las originales y no aumente el número de ellas.**
- d) División producida por situaciones de hecho tales como construcción de vías férreas, caminos o cualquier obra de ámbito oficial que afecte de alguna medida el bien rural particular.
- e) Casos simples de mensuras cuando surjan diferencias de superficie entre plano y título o cuando no exista plano de mensura. Cuando se mejora la estructura parcelaria mediante englobamiento de parcelas.
- f) Proyectos de división de interés Nacional, Provincial o Municipal.

VALUACIÓN

La valuación de inmuebles es una ciencia, requiere habilidad y experiencia pero también en buena medida conocimientos técnicos. Por eso es de fundamental importancia indicar con precisión las características de las cuales depende la importancia económica de los inmuebles y destacar los elementos apropiados de los cuales corresponda deducir su valor.

Valor venal

Existen varias clases de valores como el especulativo, afectivo y valor venal. En el presente trabajo nos abocaremos a tratar el tercero para plantear la división en base a éste. El valor venal es el precio de compraventa de los inmuebles en el mercado inmobiliario.

Características de los terrenos

Los inmuebles rurales difieren ampliamente entre sí, proporcionando distintas utilidades y distintos valores de acuerdo a la variedad de sus características. Éstas dependen tanto de las condiciones socio-económicas como de sus elementos constitutivos. Las primeras dependen de las condiciones demográficas, políticas, sociales, comerciales; mientras que las segundas son características más aplicables a nuestro trabajo.

Como factor de producción, el terreno en explotación casi siempre ha sido objeto de mejoramientos por parte del hombre, caminos, mensuras, irrigación, etc. Por ello el suelo desnudo y sus mejoramientos constituyen un conjunto físicamente inseparables, sometidos a las mismas consecuencias económicas.

Los terrenos difieren ampliamente entre sí a causa de la distinta importancia que le confiere la diversidad de sus características, las principales de las cuales son:

Ubicación

Además de determinar su zona y con ellas sus características sociales y económicas, la ubicación de un inmueble fija su distancia a los pueblos, ciudades, vías de comunicación, etc., es decir a los centros de que depende su actividad económica. La red caminera al igual que la distancia a centros poblados, repercute con carácter general en los inmuebles rurales por su comodidad de acceso y/o por su incidencia en el costo de acarreo.

Clima

Es el conjunto de elementos atmosféricos, lluvia, temperatura, humedad, vientos, etc., de los cuales dependen en gran parte las posibilidades agropecuarias de un inmueble, destacándose entre ellas la lluvia y la temperatura.

Superficie

Usualmente la superficie de los predios rurales ha sido expresada en hectáreas. En la generalidad de los casos ha sido determinada exactamente mediante la mensura, que además de la extensión total puede indicar la de sus divisiones y accidentes topográficos lo cual facilita la clasificación y apreciación del campo.

Topografía

La topografía de un inmueble depende de la altitud, relieve y pendiente, que originan distintos tipos de terreno: los llanos, ondulados, quebrados, etc., con sus variantes de altos y bajos, y los diversos accidentes como lomas, cañadas, lagunas, esteros, etc. La topografía es el factor de calificación del inmueble, tanto por la influencia que ha ejercido en la formación del terreno como por la que ejerce a través de las propiedades del suelo.

Fertilidad

De la composición física, química y biológica del suelo y subsuelo, depende la fertilidad del terreno o sea su aptitud para sostener y nutrir vegetales, suministrándoles los elementos gaseosos, líquidos y sólidos indispensables para su desarrollo. En la mayoría de los casos son suficientes las apreciaciones aproximadas en base a cualidades observables a simple vista como color, textura, espesor del suelo, etc., que se complementan con el aspecto de la vegetación. El color es valioso índice para la apreciación de la fertilidad: los colores pardos y negros deben esa coloración a la presencia de humus cuyas cualidades nutritivas son bien conocidas, tierra negra equivale a tierra fértil. El rojo indica existencia de hierro que posee buena permeabilidad, en cambio el color gris en sus tonos claros revela escasa fertilidad y un mal estado del suelo. Las manchas blancas son indicios de salitre, nocivo para la vegetación.

Agua

El agua es un elemento vital para personas, animales y plantas. Constituye otro factor importante en la clasificación de los inmuebles. Su provisión se logra a través de las napas, juntando de las lluvias o derivándolas de cursos de agua. Cuando abunda en el subsuelo como en la zona húmeda del país, el factor preponderante es la calidad.

Características de las construcciones

Constituidas las construcciones por materiales inertes, están definitivamente incorporadas al terreno, pero manteniéndose distintas, sin confundirse con él.

Son indispensables en las explotaciones agropecuarias. Para que un inmueble se constituya en una estancia, chacra, etc., es decir una unidad económica capaz de actividad lucrativa, debe contar con cercos, viviendas, aguadas, etc. Económicamente las construcciones poseen alto grado de inmovilidad, pues no obstante hay algunas removibles que, por ejemplo los alambrados, deben considerarse fijas tanto por el valor de la mejora como por no ser practicable su remoción sin ser destruida su capacidad productiva.

Las construcciones rurales, carecen de valor propio e independiente por lo que son incapaces de manifestar valores venales propios. En estos casos el valor venal de las construcciones solo puede establecerse en conjunto con el resto del inmueble.

Productividad

Las características mencionadas anteriormente, son exponentes de la utilidad de los inmuebles. Una vez analizadas, es conveniente contar con una expresión global del grado de importancia que la suma de las acciones de esas características confiere al inmueble. La productividad, expresada mediante los rendimientos medios de los productos de la explotación ordinaria, constituye el índice más sencillo para denotar la importancia de un inmueble y poder medir las diferencias con otros inmuebles.

En inmuebles rurales se llama productividad a la aptitud que poseen los inmuebles de crear productos agropecuarios.

Aptitud

Es extremadamente variable de acuerdo a la diversidad de características, clasificándose en dos grandes grupos: aptitud agrícola (que generalmente es también ganadera) y aptitud ganadera exclusiva. Cabe advertir que un mismo inmueble puede acrecer aptitudes variadas, cuando está compuesto por distintas categorías de terrenos o mejoras.

Producto de explotación

En cada zona y para cada tipo de inmuebles, la clase y proporción de los productos explotados varía entre límites más o menos amplios, por causas diversas, pero en la mayoría de los casos ofrecerán condiciones de relativa similitud y constancia impuestas por la tradición y la experiencia. Estas son las conducidas por empresarios de habilidad común que contando con el capital se dedican a actividades agropecuarias normales o explotaciones típicas. Así supongamos un inmueble con características para trigo, avena, girasol, etc., pero que por su tradición se dedican al cultivo de maíz y alfalfa, son estos últimos los productos de explotación que manifiestan la productividad ordinaria a tener en cuenta.

Rendimiento

El último paso consiste en determinar los rendimientos de los cultivos y pastoreos de la explotación ordinaria, como medida de la productividad. Ellos expresan la cantidad de productos por unidad de superficie.

METODO DIRECTO O POR COMPARACIÓN CON OFERTAS DE VENTAS

Consiste en la determinación del valor de un inmueble por comparación directa con otros inmuebles, que por haberse vendido se conoce su valor venal. Para su eficacia el método requiere:

- La existencia de ventas de inmuebles que expresen fielmente el valor venal.
- La correcta comparación del inmueble con aquellos otros de precio de venta conocido y poder usarlo de referencia.

Las ventas son la expresión fiel y correcta del valor venal, cuando proviene de operaciones efectivas y corrientes en donde las personas no están forzadas de vender, bien informadas del valor y transfieren su propiedad a compradores igualmente bien informados y con libertad para adquirir.

La época de venta es esencial ya que el precio de los inmuebles varían constantemente en el tiempo, por lo que se tratará de encontrar ventas que reflejen condiciones económicas del momento. Esto hará evitar la necesidad de correcciones por diferencia de tiempo.

Supongamos ahora una serie de lotes de chacras que no obstante sus varias categorías del terreno algunos lo poseen en proporción semejante de tal manera de que sirven como comparables.

Ejemplo. Si debemos establecer el valor venal de los lotes 2 y 3; como referencia, disponemos de las ventas de los lotes 1, 4 y 5 en \$ 300, \$ 280, y \$ 218, respectivamente, todas ellas efectivas, recientes y de superficies semejantes. Al comparar los inmuebles con aquellos de precio de venta conocido, comprobamos que las características del lote 5 son iguales a las del lote 2 y las del lote 3 a las del 4. Estos valores globales son directamente aplicables y de acuerdo a ellos establecemos los valores venales del lote 2 en \$ 218 y el 3 en \$ 280.

PANDO | MORRONE. Mensura, unificación y nueva división de un predio rural, para generar parcelas de igual valor económico que se encuentran afectadas por servidumbres

capítulo 4

Campaña I



RECONOCIMIENTO IN-SITU DEL PREDIO

Una vez en el campo, comparando con la información descrita en el capítulo II, Estudios previos, reafirmamos las conclusiones realizadas. Las parcelas poseían las características de suelo que se apreciaban en las fotos aéreas e imágenes satelitales. Pudiéndose distinguir una zona media que abarcaba casi la totalidad del campo y una zona mas baja ubicada en el fondo de la parcela 799c, tal como lo reflejaban las imágenes, pero sin el estancamiento de agua detectado en las fotografías aéreas. También pudimos confirmar que nunca se acumula agua en esa zona, ni siquiera en época de intensas lluvias, por las pendientes del terreno, dato obtenido de una conversación con el puestero del campo y reafirmado al analizar las curvas de nivel.

Luego al realizar el relevamiento de mejoras se observó que el predio contaba con un molino y su respectivo tanque australiano ubicado en su costado Sur Este, los alambrados perimetrales de las parcelas originales y un alambrado interno que dividía a la parcela 799a a lo ancho, siendo todos de 8 hilos, dos de ellos de púa, y en buen estado. Por ultimo en cuanto a mejoras poseía una tranquera de dos hojas sobre la calle y tres tranqueras simples de uso interno.





Alambrado interno de 8 hilos

Este reconocimiento nos permitió definir los pasos a seguir, la metodología a aplicar para la medición y cual sería el instrumental a utilizar. La estación total como instrumento de medición y la radiación como método a aplicar.

El relevamiento del predio se realizara con estación total, marca SOKKIA modelo 30RK que permite una apreciación de lectura de 2'' en medidas angulares y 1mm en medidas lineales (ver Anexo Instrumental).

El método a aplicar para la mensura de los predios será el de radiación, realizando dos estaciones que se encontrarán vinculadas entre sí (cambio de estación).

MENSURA DEL PREDIO Y SEÑALIZACIÓN PARA FUTUROS TRABAJOS

La mensura del predio como dijimos en el punto anterior la realizamos con estación total, y aplicamos el método de radiación de la siguiente manera:

Ubicamos una zona donde obtuvimos la mejor visibilidad para la toma de los puntos que relevaríamos en la parcela 799A, ubicándonos en una loma que se hallaba aproximadamente a 90 m de la línea que divide ambas parcelas orígenes, una vez

localizada materializamos un punto con una estaca, dándole el nombre de E1, luego estacionamos el equipo y se orientó el 0° en un molino ubicado en el casco de la parcela lindera al Sur Este, seguido este acto dimos coordenadas arbitrarias a dicho punto: para evitar obtener coordenadas negativas y simplificar en cierta medida, por errores de signo, el trabajo, se le asignaron coordenadas N:2.000,000 y E:2.000,000.

El comienzo del relevamiento se hizo en un poste de la parcela frentista, lindante con la parcela 363b ubicada al Nor Oeste. Luego se avanzó con la toma de puntos en sentido horario, al llegar al frente se replanteó el punto de entrada de la restricción, este tomado desde la línea de alta tensión que genera la servidumbre de electroducto, que por el plano 6-65-2001 se encuentra ubicado a 11 metros desde la LAT, para materializarlo con una estaca y así poder levantarlo con la estación; de la misma manera se procedió cuando llegamos al otro esquinero del frente, lindante con la calle y con orientación Este, realizamos el replanteo del punto de salida de la restricción por electroducto, también a 11 metros de la LAT. Este replanteo lo realizamos con el objetivo de materializar la línea de restricción y poder calcular la superficie afectada.

Una vez obtenido el relevamiento de la parcela 799A, con el prisma se recorrió la línea frentista del lote que se encontraba al otro lado de la calle, con el objeto de tener el ancho de calle y verificar alguna invasión. También se relevó la continuidad del frente de la parcela tomando los puntos de quiebre.

Para la monografía del punto E1 se midieron dos distancias y sus respectivas direcciones angulares a dos postes bien localizados.

Para relevar la parcela 799C, se buscó otra zona con buena visibilidad y desde la cual se pueda observar al punto E1 y poder así realizar el cambio de estación previsto.

De esta manera procedimos a la materialización, con una estaca, de la estación denominada E2.

El cambio de la estación lo realizamos de la siguiente manera:

La estación E1 posee coordenadas arbitrarias conocidas (N 2.000,000; E 2.000,000), el prisma se localizó en la estación E2 (teniendo el cuidado de tener bien verticalizado el bastón que sostiene el prisma) para así levantarlo desde la estación E1.

Levantamos el equipo y lo estacionamos en E2, cargándole al equipo las coordenadas obtenidas desde la estación E1. Ahora con el prisma ubicado en la estación E1, se orientó el equipo y luego se verificó que el cambio de estación que realizamos fue correcto ya

que la lectura arrojada por el equipo fue coincidente con las coordenadas asignadas a la estación E1, difiriendo en unos pocos centímetros (N 2.000,020; E 2.000,030) que a efectos de este trabajo son insignificantes.

Seguido esto realizamos el relevamiento de la parcela 799c de la misma forma que la parcela 799a, pero ahora estacionados en la estación E2.

Por ultimo para tener mayores datos tomamos fotografías del predio mensurado, como las mejoras encontradas, alambrados internos, tranqueras, molinos, tanques, características del terreno, estacas, etc.



Estación total SOKKIA modelo 30RK



VINCULACION A LA RED POSGAR 07 ¹³

El objetivo del trabajo realizado fue vincular a la Red Geodésica principal de la Provincia de Buenos Aires, un vértice y un punto alineado de la mensura realizada, a los fines de cumplir con la disposición 384/09 (ver Anexo Normativas) que exige Fiscalización Parcelaria para la aprobación de una mensura rural. Para realizar la vinculación arriba indicada se hizo uso del punto de la red GEOBA, cuya designación es SMIG (POSGAR 2007). Para poder encontrar dicho punto en el campo seguimos las instrucciones que obtuvimos mediante la monografía literaria del punto:

Designación: SMIG.

Identificación en la chapa o pilar: PF top 4 n (51) a

Localización: en Colonia San Miguel. Responde a su posición en la carta Sierra Chica.

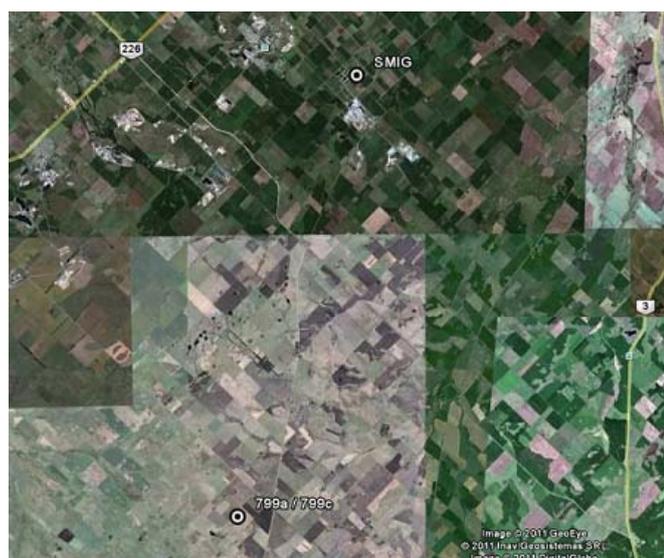
Forma de llegar: por ruta 76 entre Azul y Olavarría se accede a Sierras Bayas y continuando, a Colonia San Miguel. Desde la Estación se continúa paralelo a la vía en dirección sudeste unos 300 m. Luego cruzar la vía hacia la izquierda y continuar unos 400 m. El punto se encuentra a mano derecha dentro del campo.

Monumentación: pilar de nivelación IGM, con 4 hierros

Longitud: $-60^{\circ} 06' 14,76720''$

Latitud: $-36^{\circ} 56' 52,31990''$

Altura (m): 207,885



Ubicación Punto SMIG – Red Geoba en imagen satelital

¹³ Ver capítulo 3. Páginas 29, 30 y 31.



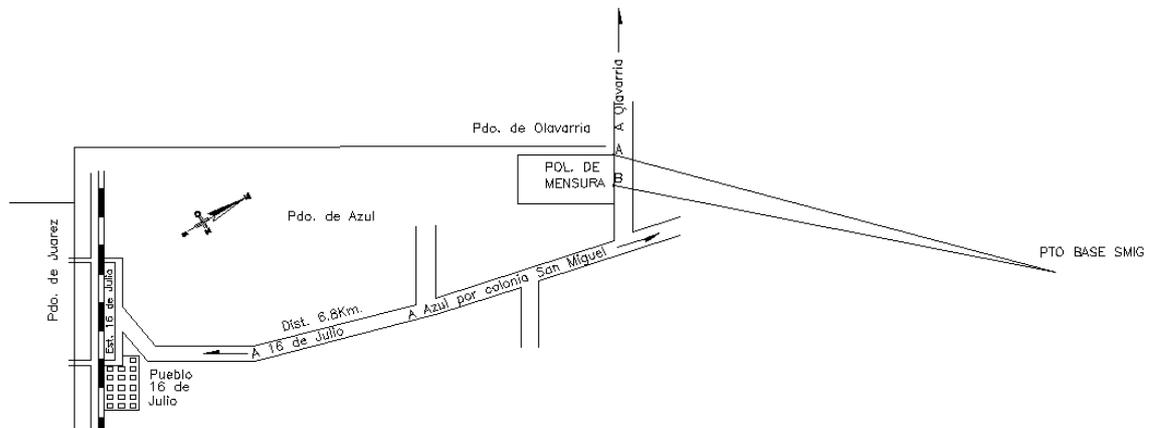
Punto SMIG – Red Geoba

Para la realización del presente trabajo, se procedió a posicionar un equipo Trimble 4.600 LS, simple frecuencia, en el punto de la Red GEOBA antes mencionado.



Punto SMIG – Red Geoba

Al mismo tiempo se ubicaron otros dos equipos Trimble 4.600 LS (ver Anexo Instrumental), también simple frecuencia, uno en un vértice de la parcela vinculada y el otro en un punto alineado, los cuales se denominaron A y B respectivamente.



Se vinculó el punto A al punto de la RED GEOBA denominado SMIG y luego a partir del punto A se vinculó el punto B. Para ambas sesiones se realizaron levantamientos estáticos, para el vector largo el tiempo de observación fue de aproximadamente 1h 50min y para el vector corto de 55min.

Durante la realización del trabajo, se seleccionaron los puntos indicados ya que la no presencia de árboles ni obstrucciones permitían las observaciones sin ningún tipo de dificultad.

Las condiciones del trabajo fueron buenas, y los resultados satisfactorios de acuerdo a los procesamientos que se adjuntan.



GPS Trimble 4.600 LS

PROCESAMIENTO

El procesamiento de los archivos colectados en campaña, se realizó tomando para el vector largo desde el punto SMIG a A una sección entera, luego la primer mitad y posteriormente la segunda mitad.

Para el vector corto de A a B se procesó una única sección, a continuación vemos el resumen obtenido.

SESIÓN ENTERA					
De punto base		SMIG		A A	
Receptor		Antena		Receptor	
Marca Trimble		Marca Trimble		Marca Trimble	
Modelo 4.600		Modelo: 4.600 internal		Modelo 4.600	
N° de serie 0220063190		N° de serie 220063190		N° de serie 20085048	
Archivo nombre: 31902830.DAT			Archivo nombre 23762830.DAT		
Archivo RINEX			Archivo RINEX		
Alt. Vertical antena: 1.050m			Alt. Vertical antena: 1.300m		
Inicio	Fecha: 10/10/10	Hora: 14:30:45 GPS		Fin	Fecha: 10/10/10
Setup del equipo		PDOP máximo durante la determinación < 4			
		Máscara: 13°			
		Intervalo de medición: 15 seg.			

SESIÓN 1							
De punto base		SMIG		A A			
Receptor		Antena		Receptor		Antena	
Marca Trimble		Marca Trimble		Marca Trimble		Marca Trimble	
Modelo 4.600		Modelo: 4.600 internal		Modelo 4.600		Modelo 4.600 internal	
N° de serie 0220063190		N° de serie 220063190		N° de serie 20085048		N° de serie 20085048	
Archivo nombre: 31902830.DAT				Archivo nombre 23762830.DAT			
Archivo RINEX				Archivo RINEX			
Alt. Vertical antena: 1.050m				Alt. Vertical antena: 1.300m			
Inicio	Fecha: 10/10/10	Hora: 14:30:45 GPS		Fin	Fecha: 10/10/10	Hora: 15:25:45 GPS	
Setup del equipo		PDOP máximo durante la determinación < 4					
		Máscara: 13°					
		Intervalo de medición: 15 seg					

SESIÓN 2					
De punto base			SMIG		A A
Receptor		Antena		Receptor	Antena
Marca Trimble		Marca Trimble		Marca Trimble	Marca Trimble
Modelo 4.600		Modelo: 4.600 internal		Modelo 4.600	Modelo 4.600 internal
N° de serie 0220063190		N° de serie 220063190		N° de serie 20085048	N° de serie 20085048
Archivo nombre 31902830.DAT				Archivo nombre 23762830.DAT	
Archivo RINEX				Archivo RINEX	
Alt. Vertical antena 1.050m				Alt. Vertical antena: 1.300m	
Inicio	Fecha: 10/10/10	Hora: 15:25:46 GPS		Fin	Fecha: 10/10/10 Hora: 16:20:45 GPS
Setup del equipo		PDOP máximo durante la determinación < 4			
		Máscara: 13°			
		Intervalo de medición: 15 seg			

SESIÓN ÚNICA					
De A			A punto a determinar Pto.B		
Receptor		Antena	Receptor		Antena
Marca Trimble		Marca Trimble	Marca Trimble		Marca Trimble
Modelo 4.600		Modelo 4.600 internal	Modelo 4.600		Modelo 4.600 internal
N° de serie 20085048		N° de serie 20085048	N° de serie 20342376		N° de serie 20342376
Archivo nombre: 23762830.DAT			Archivo nombre: 93592830.DAT		
Archivo RINEX			Archivo RINEX		
Alt. Vertical antena: 1.300m			Alt. Vertical antena: 1.410m		
Inicio	Fecha: 10/10/10	Hora 14:39:15 GPS	Fin	Fecha: 10/10/10	Hora : 15:34:00 GPS
Setup del equipo		PDOP máximo durante la determinación < 4			
		Máscara: 13°			
		Intervalo de medición: 15 seg			
		Otros :			

Planilla de Coordenadas Geográficas POSGAR 07

Punto	Latitud	Longitud	Altura elipsoidal (m)	Altura Antena (m)
SMIG	-36°56'52,31990"	-60°06'14,76720"	207,885m	1,05m
A	-37°08'01,33049"	-60°09'42,13057"	243,115m	1,30m
B	-37°08'19,20368"	-60°09'18,75023"	244,752m	1,41m

PANDO | MORRONE. Mensura, unificación y nueva división de un predio rural, para generar parcelas de igual valor económico que se encuentran afectadas por servidumbres

capítulo 5

Tasación



TASACIÓN

Objetivo

El objetivo de este capítulo es la determinación del valor venal del bien medido a los efectos de subdividirlo en dos parcelas de igual valor.

Método a utilizar

El método que utilizaremos para esta tasación será el Analítico Comparativo Ponderado o Sistema de Puntos. El mismo se basa en el estudio pormenorizado de los distintos bienes inmuebles del sector que se ofrezcan en compraventa. Se trata de comparar valores conocidos para obtener el buscado por nosotros. Factor determinante del análisis es la calidad agropecuaria de cada antecedente. El método propone la estrecha relación entre el valor real del inmueble obtenido en plaza y su correcta ponderación en lo que hace a calidad agropecuaria.

Para poder aplicar este método se pueden utilizar como posibles fuentes de información Inmobiliarias, casa de Martilleros y revistas especializadas entre otras, quienes poseen datos fehacientes del mercado actual (compra, venta, arrendamiento).

Ubicación del bien y características de su zona de emplazamiento

Las parcelas en estudio se encuentran en el partido de Azul, cercano a la ciudad de Olavarria, al pueblo 16 de Julio y a la localidad de Chillar, accediendo al predio por camino vecinal.

Habiéndonos dirigido al INTA (Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria), nos suministraron la siguiente información:

Dentro del partido de Azul se distinguen dos zonas bien demarcadas, la de llanura, ubicada en la zona Norte (Cuenca del Salado) llamada pampa deprimida y la de sierras, que se encuentra en la zona sur llamada pampa alta.

Nuestro bien se encuentra ubicado dentro de la segunda zona de las nombradas, de acuerdo a la clasificación del Mapa de Suelos de la Provincia de Buenos Aires, carta a escala 1:500.000 (ver Anexo Tasación), realizado por dicha Institución y conjuntamente con la Secretaria de Agricultura y Pesca. Este campo se encuentra en la zona 2a que corresponde a la ganadero - agrícola, pudiéndose apreciar que se trata de un

campo con relieve ondulado, con sectores deprimidos mas húmedos por el escurrimiento de los sectores más elevados pero sin acumulación de agua. Son suelos con pastos forrajeros de una altísima calidad, que la convierten en la zona agrícola - ganadera por excelencia del Partido. Es zona triguera y de invernada, pero también es maicera y de cría. Se practican cultivos anuales de alfalfa, sorgo, trigo, avena, maíz, cebada, y como ya mencionamos es una zona para el engorde del ganado, debido a la riqueza de nutrientes de sus pastos.

Las razas predominantes en vacunos son la Aberdeen Angus y la Hereford. Con respecto al clima, el mismo es templado sub-húmedo serrano, la temperatura media anual es de 15° C, la precipitación media anual de 800mm, la presión media anual de 1.015mb y la frecuencia media anual de heladas es de 30 a 50 días.

Recopilación de antecedentes de ofertas

Primeros datos obtenidos

Nuestra primer información la conseguimos en otra etapa de este trabajo, al momento de ir a mensurar el campo, por medio de una charla con el propietario, quien nos comentó que a fines del año 2.009 se había vendido un campo vecino, de similares características al nuestro, a U\$S 5.200 dólares la hectárea, esta información nos fue importante ya que nos daba un primer valor de referencia.

De las inmobiliarias que consultamos mediante sus páginas en la web, obtuvimos muchas ofertas de venta pero la mayoría correspondía a la zona de la cuenca del salado o muy alejadas de la zona y que fueron desechadas por no ser comparables con las características de nuestro predio. Otras ofertas obtenidas no poseían la denominación catastral, fundamental para su ubicación exacta.

De los bancos consultados (Banco Provincia de Buenos Aires y Banco de la Nación Argentina) no obtuvimos información, hablamos con los tasadores de los mencionados bancos y nos informaron que no podían suministrar información de los clientes.

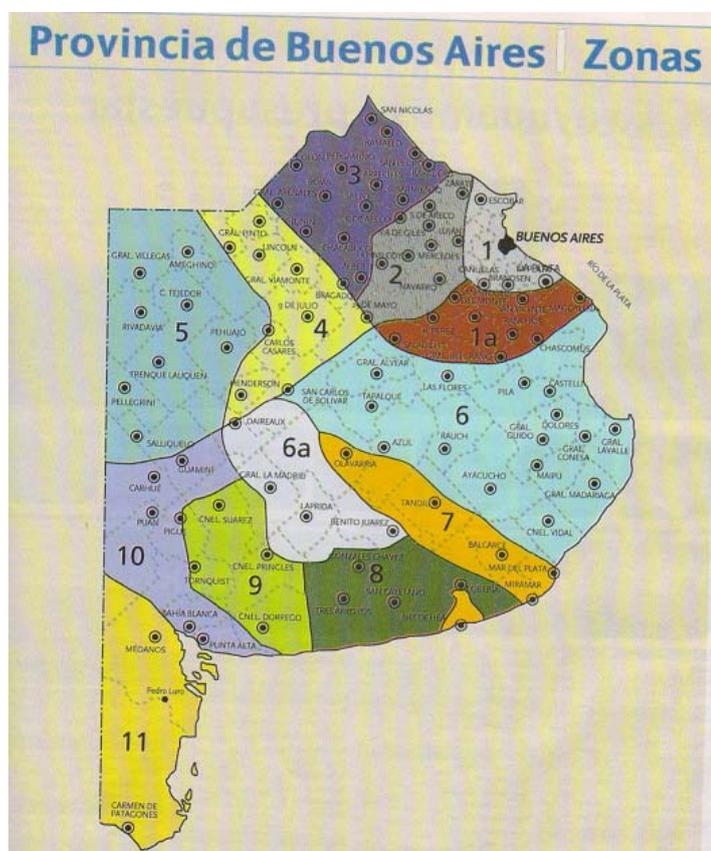
Entrevistas a Martilleros e inmobiliarias

Otra fuente de información a la que acudimos fue en la ciudad de Azul, en la oficina del martillero Goenaga Juan Ignacio (ubicada en la Avenida Mitre al 500), muy importante

en la zona. Fuimos atendidos por los martilleros Juan Ignacio Goenaga y Horacio Soto, quienes nos suministraron tres ofertas de ventas. Durante la estadía en azul, también acudimos al Estudio Inmobiliario Sarno, y fuimos atendidos por Juan Carlos Sarno. En esta inmobiliaria conseguimos dos ofertas más. Otras casas de martilleros nos aportaron sus opiniones acerca del valor de la tierra por hectárea para la zona sin poder agregar antecedentes de oferta.

Revistas especializadas

Por último, nos dirigimos a Fiscalía de Estado (ubicado en la calle 1, esquina 60 5° piso de la ciudad de La Plata), y a través del Agrimensor y Perito Tasador Juan Carlos Woudwyk nos contactamos con el Ingeniero Agrónomo Eduardo Villamarin, quien muy gentilmente nos dio, publicaciones de revistas como “Márgenes Agropecuarios 2010” y “Campos y asociados – Insumos Agropecuarios 2010” (ver Anexo Tasación). En esta publicación se distinguen 11 zonas, localizándose nuestro predio en la zona 7 que posee precios orientativos entre U\$S 4500 y U\$S 6500 dólares la Hectárea.



Zonificación por localización y aptitud

		CRIA, RECRÍA.	OLAVARRIA BOLIVAR	1.600 A 1.900 1.600 A 1.900
	ZONA 7	SERRANA	GRAL ALVARADO	6.000 A 9.000
		CENTRO ESTE	GRAL PUEYRRREDÓN	6.000 A 8.000
		TRIGO, GIRASOL,	BALCARCE	6.000 A 8.000
		PAPA, MAÍZ,	TANDIL	5.500 A 7.500
		SOJA, INVERNADA.	AZUL	4.500 A 6.500
			OLAVARRIA	4.000 A 6.000
			LOBERIA	3.800 A 5.000
			NECOCHEA	4.500 A 6.200
		SUR / NÚCLEO	LOBERIA	3.800 A 5.000
		TRIGUERA	NECOCHEA	3.800 A 5.000
			TRES ARROYOS	4.500 A 6.000

Valores por localización y aptitud

También obtuvimos en Fiscalía de Estado la carta de uso de suelo de la Provincia de Bs. As. y la carta topográfica I.G.M. (hoy I.G.N.) en la cual por medio de sus curvas de nivel se analizó las diferencias de altura de relieve. Los datos de la carta son los siguientes: Nombre Cerro Negro Hoja 3760-21-2, año de levantamiento 1953, año de edición Julio 1956, el método de levantamiento Fotogramétrico Aéreo Regular con Altimetría a Plancheta, la escala es 1:50.000, y la equidistancia de 5 metros (ver Anexo Tasación).

Síntesis de la información obtenida

OFERTA DE VENTA 1

Referencia: Inmobiliaria Sarno

Fecha: 2.010

Nomenclatura: 006-VII-764

Superficie: 80 Ha.

Valor por Ha: U\$S 5.300

OFERTA DE VENTA 2

Referencia: Inmobiliaria Sarno

Fecha: 2.010

Nomenclatura: 078-VIII-378a

Superficie: 250Ha 54As 84Cas.

Valor por Ha: U\$S 5.200

OFERTA DE VENTA 3

Referencia: Goenaga Juan Ignacio Cia. S.A. – Consignatarios – Comisiones - Campos

Fecha: 2.010

Nomenclatura: 006-VII-833b

Superficie: 55Ha 10As 49Cas.

Valor por Ha: U\$S 5.600

OFERTA DE VENTA 4

Referencia: Goenaga Juan Ignacio Cia. S.A. – Consignatarios – Comisiones - Campos

Fecha: 2.010

Nomenclatura: 006-VII-806W

Superficie: 169Ha 16As 04Cas.

Valor por Ha: U\$S 5.500

OFERTA DE VENTA 5

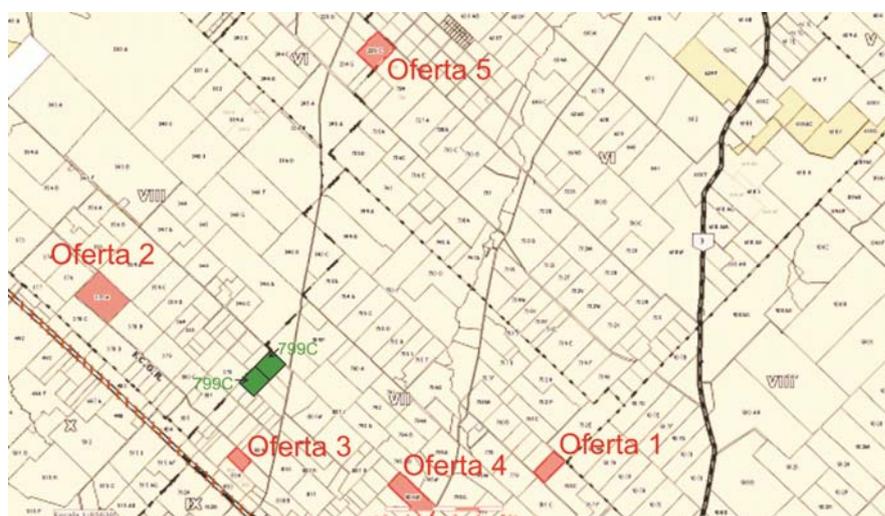
Referencia: Goenaga Juan Ignacio Cia. S.A. – Consignatarios – Comisiones - Campos

Fecha: 2.010

Nomenclatura: 078-VI-225C

Superficie: 130Ha 18As 53Cas.

Valor por Ha: U\$S 5.300



Ubicación Catastral de las ofertas evaluadas

Opiniones de martilleros

Referencia: Goenaga Juan Ignacio Cia. S.A. - Consignatarios - Comisiones - Campos

Domicilio: Mitre 555

Valor de la tierra: U\$\$/ha 5.200

Referencia: Wallace Juan Tomas – Consignatarios de hacienda – Campos – Comisiones

Domicilio: Burgos 798

Valor de la tierra: U\$\$/ha 5.000

Referencia: Penoucos Hugo – Consignatario

Domicilio: Bolívar 736

Valor de la tierra: U\$\$/ha 5.500

Determinación del valor unitario de la tierra

Para la determinación del valor unitario de la tierra se pidieron los antecedentes catastrales de las ofertas obtenidas, así con los Formularios 911 de valuación de la tierra libre de mejoras de la Dirección Provincial de Catastro (ver Anexo Tasación), se puede obtener el valor antes mencionado.

A tal fin los antecedentes catastrales se ponderaron en función de los siguientes conceptos:

Topografía: altura y relieve.

Edáficos: espesor de la capa arable, textura y calidad del suelo, estancamientos de agua, agua del subsuelo, salinidad.

Fisiográficos: receptividad ganadera.

Económicos: accesibilidad a camino afirmado.

Para hallar un puntaje de aptitud procedimos a evaluar para cada oferta, las distintas áreas con sus puntos y obtener así un puntaje de aptitud ponderado de cada campo antecedente.

Oferta 1:

El área 1 posee 44 puntos para una superficie de 15 Ha 12 As 00 Cas.

El área 2 posee 62 puntos para una superficie de 47 Ha 66 As 00 Cas.

El área 3 posee 32 puntos para una superficie de 14 Ha 12 As 00 Cas.

El área 4 posee 7 puntos para una superficie de 03 Ha 10 As 00 Cas.

Cálculo de aptitud ponderada:

$$(0,44 \times 15,12 \text{ Ha} + 0,62 \times 47,66 \text{ Ha} + 0,32 \times 14,12 \text{ Ha} + 0,07 \times 3,10 \text{ Ha}) / 80,00 \text{ Ha} = 0,51$$

Oferta 2:

El área 1 posee 47 puntos para una superficie de 173 Ha 24 As 84 Cas.

El área 2 posee 15 puntos para una superficie de 47 Ha 30 As 00 Cas.

El área 3 posee 7 puntos para una superficie de 30 Ha 00 As 00 Cas.

Cálculo de aptitud ponderada:

$$(0,47 \times 173,2484 \text{ Ha} + 0,15 \times 47,30 \text{ Ha} + 0,07 \times 30,00 \text{ Ha}) / 250,5484 \text{ Ha} = 0,36$$

Oferta 3:

El área 1 posee 66 puntos para una superficie de 24 Ha 97 As 56 Cas.

El área 2 posee 46 puntos para una superficie de 13 Ha 29 As 46 Cas.

El área 3 posee 13 puntos para una superficie de 16 Ha 04 As 18 Cas.

El área 4 posee 8 puntos para una superficie de 00 Ha 79 As 29 Cas.

Cálculo de aptitud ponderada:

$$(0,66 \times 24,9756 \text{ Ha} + 0,46 \times 13,2946 \text{ Ha} + 0,13 \times 16,0418 \text{ Ha} + 0,08 \times 0,7929 \text{ Ha}) / 55,1049 \text{ Ha} = 0,45$$

Oferta 4:

El área 1 posee 62 puntos para una superficie de 62 Ha 53 As 84 Cas.

El área 2 posee 67 puntos para una superficie de 63 Ha 46 As 14 Cas.

El área 3 posee 38 puntos para una superficie de 16 Ha 45 As 23 Cas.

El área 4 posee 17 puntos para una superficie de 24 Ha 63 As 75 Cas.

El área 5 posee 8 puntos para una superficie de 02 Ha 07 As 08 Cas.

Cálculo de aptitud ponderada:

$$(0,62 \times 62,5384 \text{ Ha} + 0,67 \times 63,4614 \text{ Ha} + 0,38 \times 16,4523 \text{ Ha} + 0,17 \times 24,6375 \text{ Ha} + 0,08 \times 2,0708 \text{ Ha}) / 169,1604 \text{ Ha} = 0.54$$

Oferta 5:

El área 1 posee 49 puntos para una superficie de 40 Ha 18 As 53 Cas.

El área 2 posee 54 puntos para una superficie de 70 Ha 00 As 00 Cas.

El área 3 posee 42 puntos para una superficie de 20 Ha 00 As 00 Cas.

Cálculo de aptitud ponderada:

$$(0,49 \times 40,1853 \text{ Ha} + 0,54 \times 70,0000 \text{ Ha} + 0,42 \times 20,0000 \text{ Ha}) / 130,1853 \text{ Ha} = 0.51$$

Venta	Superficie (Ha) (1)	Precio (U\$S) (2)	Puntos de aptitud (3)	Aptitud ponderada (4)	Relación (5)
1	80Ha 00As 00Cas	424.000	51	4.080	104
2	250Ha 54As 84Cas	1.302.852	36	9.020	144
3	55Ha 10As 49Cas	308.587	45	2.480	124
4	169Ha 16As 04Cas	930.382	54	9.135	102
5	130Ha 18As 53Cas	689.982	51	6.639	104
Σ	684Ha 99As 90Cas	3.655.803		31.354	

Aptitud Ponderada:

Es el producto entre la superficie del predio antecedente, por los puntos de aptitud.

$$(1) \times (3) = (4)$$

Relación:

Es el cociente entre el valor de la propiedad antecedente y la aptitud ponderada,

$$\Sigma 2 / \Sigma 4 = 3.655.803 / 31.354 = 117$$

$$117 + 20\% = 117 + 23 = 140$$

$$117 - 20\% = 117 - 23 = 94$$

Valor unitario ponderado (V°):

Relación entre la sumatoria de los valores antecedentes y la sumatoria de las superficies antecedentes.

$$V^\circ = \Sigma(2) / \Sigma(1) = 3.655.803 / 684 \text{ Ha } 99 \text{ As } 90 \text{ Cas} = \text{U}\$/\text{ha } 5.337$$

Aptitud Media para la zona (a°):

Relación entre la sumatoria de las aptitudes ponderadas y la sumatoria de las superficies antecedentes.

$$a^\circ = \Sigma(4) / \Sigma(1) = 31.354 / 684 \text{ Ha } 99 \text{ As } 90 \text{ Cas} = 46$$

La relación entre la sumatoria de los valores totales de los antecedentes y la sumatoria de las aptitudes ponderadas, comparada con esta misma relación para cada antecedente, posibilita un análisis de dispersión, ya que toda cifra que se aleje del cociente, en un porcentaje determinado, facilita su eliminación y la consiguiente autodepuración del procedimiento. Los valores usuales son del 20% del cociente.

El valor unitario final así obtenido tiene todo el peso de haber sido logrado con la influencia directa de factores edáficos, topográficos, y de mercado firmes y ciertos.

TASACION DEL PREDIO RURAL

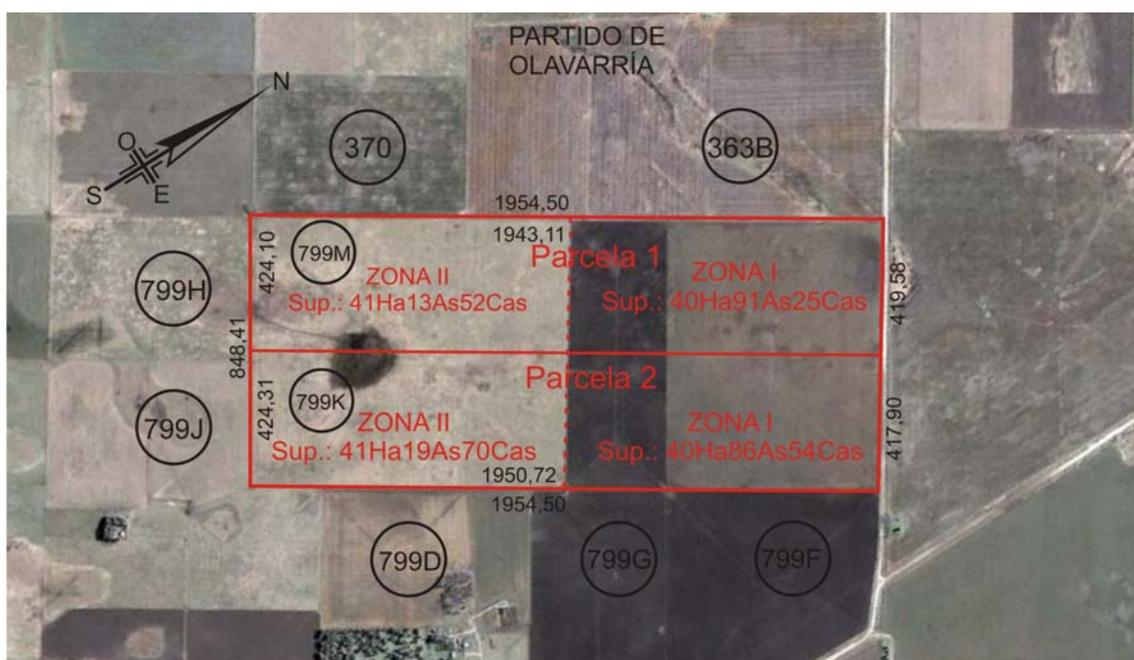
Una vez obtenido el valor unitario (V°) para una aptitud media (a°), se determina, de acuerdo a las características del campo a tasar, su aptitud (a) con los mismos

coeficientes de ponderación utilizados para los antecedentes. El valor unitario de la tierra a tasar será dado por:

$$V = V^{\circ} \times (a / a^{\circ})$$

Para nuestro caso, partimos de la base que en el predio existían dos zonas bien demarcadas, la zona I (media - alta) ubicada al frente y de mejor puntuación que la zona II (media - baja) ubicada al fondo del mencionado predio. Vale decir que dicha zonificación fue corroborada con una carta que poseía curvas de nivel con equidistancia de 5 metros en donde se reflejaban estas dos zonas, la misma situación se vio en el campo al momento de ir a medir: tomando una serie de puntos característicos observamos que claramente estaban demarcadas en el frente la de mayor cota y en el fondo la de menor cota. Por último lo confirmamos con el Ingeniero Agrónomo Eduardo Villamarin que fue quien nos atendió en Fiscalía de Estado y observó claramente estas dos zonas, tanto en las imágenes satelitales como en las fotografías aéreas.

Luego se procedió a la suma de puntos correspondiente para cada zona, teniendo en cuenta altura, relieve, espesor, color de capa arable, estancamiento de agua, agua de subsuelo, salinidad del suelo, capacidad ganadera y distancia a camino afirmado (Formulario 911 de la Dirección Provincial de Catastro).



Para el valor de (a), se cálculo el promedio ponderado de aptitud del campo a tasar de la siguiente manera:

El área 1 posee 51 puntos para una superficie de 81 Ha 77 As 79 Cas.

El área 2 posee 39 puntos para una superficie de 82 Ha 33 As 22 Cas.

$$a = [0.51 \times (40,9125 \text{ Ha} + 40,8654 \text{ Ha}) + 0.39 \times (41,1352 \text{ Ha} + 41,1970 \text{ Ha})] / 164,1101 \text{ Ha}$$

$$a = 0.45$$

$$V^\circ = \text{U}\$\$/\text{ha } 5.337$$

$$a \times 100 = 45$$

$$a^\circ = 46$$

$$V = 5.337 \times (45/46) = \text{U}\$\$/\text{ha } 5.221$$

Por lo tanto teniendo en cuenta todo lo expresado anteriormente, decimos que el valor unitario de la tierra de nuestro campo a la fecha es de U\$\$/ha 5.300.

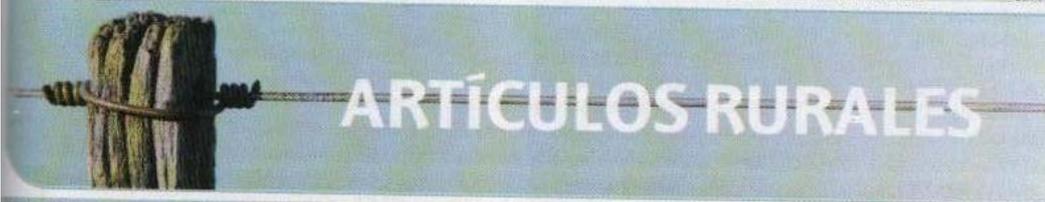
Valor económico actual de la parcela 1: U\$\$ 433.423

Valor económico actual de la parcela 2: U\$\$ 436.361

Valor de mejoras

Una vez obtenido el valor de la tierra correspondiente a nuestro campo, procedimos a valuar las mejoras inherentes al mismo con el objeto de determinar el valor total del bien para subdividirlo en parcelas de igual valor. Nos encontramos con que las mejoras a tener en cuenta para este caso eran: un molino con su respectivo tanque australiano; no posee construcciones; en cuanto a los alambrados contaba con los perimetrales y con dos líneas que cruzaban el predio a lo ancho, todos en buen estado, de ocho hilos mixtos y con 7 varillas entre poste y poste; y por último contaba con 3 tranqueras, ubicada una de ellas sobre el frente y las dos restantes de uso interno. Cabe aclarar que en las tasaciones rurales, contrariamente a lo que sucede en tasaciones urbanas, el valor de la tierra es mucho más importante que el valor de mejoras, más aun en este caso en

particular que posee un valor de mejoras ínfimo (aproximadamente \$ 8.000) con respecto al valor de la tierra, por tal motivo no fue tenido en cuenta.



MEJORAS	\$/u				
		TRANQUERON A PALANCA	145,4	TRANQ. 3M TAB. 1x4 MOD O CUR PAY	288,9
ALAMBRE 17/15 X 1000 M FORTIN	338,2	TRAQUERON A CRIQUE	247,0	TRANQ. 2M TAB. 1x4 MOD P ANCHICO	237,6
ALAMBRE 17/15 X 1000 M SAN MARTIN	388,6	ELECTRIFICADOR 40 KM/12V	237,0	CASILLA MANGA D 6MT	7.411,5
ALAMBRE 16/14 x 1000	329,8	ELECTRI. PICANA 120 KM 12 V	343,0	CASILLA D OPERACIÓN D 3,6MT	7.290,0
ALAMBRE BOYERO AR 1.83 M	227,1	ELECTRIFICADOR 40 KM/220V	422,0	CEPO ANCHICO LIVIANO	1.741,5
ALAMBRE GALV. N° 10 X KILO	7,2	ELECTRI. PICANA 60 KM 220 V	380,0	PUERTA APARTE CURUP PARAG 1,5M	310,5
ALAMBRE GALV. N° 8 RIENDA X KILO	7,2	CARRETEL ELECTROPLÁSTICO 500M	55,0	TRANCA ADICIONAL A MANGA 4 PÚAS	510,3
ALAMBRE PUA BAGUAL	234,7	MANIJA PLASTICA AISLANTE	6,9	EMBARCADERO 1,7M ALTAX 4M	2.381,4
POSTE QUEBR. DE 3 M SUPER	89,1	AISLADOR AJUST. P/VARILLA HIERRO C/GAI	1,3	MOLINO MÁQ. RUEDA Y COLA DE 8"	3.030
POSTE QUEBR. DE 3 M COMÚN	81,0	AISLADOR ESQUINERO (POLIETILENO)	1,3	MOLINO MÁQ. RUEDA Y COLA DE 10"	5.120
POSTE QUEBR. DE 2,4 SUPER	61,7	AISLADOR PARA CLAVAR (POLIETILENO)	0,3	TORRE HIERRO GALVANIZADA DE 27"	3.141
POSTE QUEBR. 1/2 REFORZ 2,2M	34,2	VARILLA PLÁST. NAC.C/ALMA DE HIERRO	7,1	TORRE 10" P/MOLINO DE 8"	1.301
POSTE ITIN ENTERO 2,4M	35,1	VARILLA DE HIERRO CON RULO	6,0	CHAPA P/TANQUE(No18)1,10x3,05	363
POSTE ITIN ENTERO 2,2M	28,4	VARILLAS SUSPENDIDAS 5,6,7 HILOS	2,2	BEBEDERO CHAPA GALVANIZ.X 2,5M	1.147
POSTE ITIN 1/2 REF DE 2,2 M	21,9	TORNIQUETE N° 8 NEGRO	5,2	BEBEDERO CHAPA GALVANIZ.X 5M	1.582
POSTE METALICO 2.20 MT	40,9	TORNIQUETE N° 6 NEGRO	4,3	BEBEDERO DE HORMIGON X 2,1M	s/c
POSTE METALICO 2.40 MT	42,8	TORNIQUETES DOBLES LIVIANO P. 5/8	12,6	CAÑO POL. NEGR. 2" K 2,5x100M	300

Valores en \$/u de mejoras

PANDO | MORRONE. Mensura, unificación y nueva división de un predio rural, para generar parcelas de igual valor económico que se encuentran afectadas por servidumbres

capítulo 6

Trabajo de gabinete



CÁLCULO Y PROCESAMIENTO DE DATOS OBTENIDOS EN CAMPAÑA

Resolución del relevamiento de campaña

Se bajaron y procesaron los datos recolectados durante el trabajo realizado en el campo por medio de la estación total, que cuenta con una memoria interna en la que se almacenan coordenadas rectangulares de los puntos que fuimos relevando, los bajamos en la PC en el programa Cad y así le dimos forma a la mensura relevada, ayudándonos con el croquis elaborado en el campo a medida que fuimos relevando los distintos puntos. Para poder analizar la mensura y obtener las dimensiones de nuestro interés fue necesario llevar todos los puntos a un mismo plano horizontal, ya que el relevamiento fue realizado con las tres coordenadas. Por tal motivo se llevó la mensura a $Z = 0$.

Cabe aclarar que por medio de la tecnología que nos brindan las estaciones totales de coleccionar datos en sus respectivas memorias de almacenamiento, se evita hacer y calcular las planillas de coordenadas y de esta manera evitamos los errores por cálculo.

Planilla de coordenadas

N° DE PUNTO	N (m)	E (m)	Z (m)	REFERENCIA
3	2124.1740	1932.8270	19.3790	ESQ3
4	1218.9120	1623.4250	20.4150	ESTACA
5	1210.0800	1620.3940	20.7640	ESQ
6	1186.7050	1611.5360	20.8040	LIN_MUNICIP
7	1858.3540	2732.8200	18.9360	TANQUE
8	1076.5970	2008.7840	22.4990	
9	1828.3580	2334.3060	18.1970	
10	913.6270	2403.4010	22.4810	LIN_MUNICIP
11	938.1220	2412.4970	22.5870	ESQ
12	946.8450	2415.0670	22.2690	LIN_AL
13	1483.8930	2602.3000	20.2620	TRANQUERA
14	1562.5700	2629.5810	19.9110	ESQ
15	1842.8080	1836.6650	18.8980	ESQ
17	888.4050	2556.4160	23.4570	QUIEBRE
18	828.1870	2831.7550	24.2140	QUIEBRE
19	971.4700	3005.4160	23.3250	ALAMB
20	935.1190	3038.4280	23.9550	LIN_MUNICIP
21	1333.8780	3312.7780	21.6930	EST2

22	2398.7390	2274.5220	17.6840	EST2
23	2000.0350	2000.0220	20.1450	EST1_2
24	2538.0340	2501.9530	15.9060	PTO
25	2780.5250	3053.4810	16.9940	ESQ J
26	3048.7290	2248.9140	16.5800	ESQ C
27	2835.1890	2539.5290	15.8870	PTO
79	1282.7820	1331.6900	20.8310	ESQ1
80	1212.7330	1307.2120	21.3410	ALAM
81	1426.2980	987.1310	20.6880	ALAM
82	1403.6680	978.8060	21.2580	ALAM
83	1502.0800	763.6890	19.3610	ALAM
84	1603.5360	464.7170	18.5900	ESQUCALLE
85	1608.2900	450.6500	17.9300	ESQUCALLE
86	1305.2190	1341.4130	20.8540	CALLE
87	834.1150	2634.4890	23.3400	VER
88	800.7940	2592.1710	23.7950	ALAMBRADO
89	758.6290	2621.1130	24.0340	ALAMBRADO
90	808.7440	2685.6720	23.7220	ALAMBRADO
91	814.2570	2692.9620	23.7220	ALAMBRADO
92	819.9000	2705.0250	23.4130	ALAMBRADO
93	817.4110	2721.0380	23.5610	ALAMBRADO
94	814.5420	2729.7030	23.7220	ALAMBRADO
95	774.8460	2845.2560	24.4280	ALAMBRADO
96	3655.6990	2456.3660	14.4320	ESQ VECI
97	3596.6020	2633.5540	15.5970	LIN/VECI
98	1725.7740	506.3090	18.3670	LIN/CALLE
99	1727.4980	490.8700	18.2570	LIN/CALLE ANC

Una vez ya dibujado el predio mensurado y acotadas las distancias encontramos diferencias, tanto lineales como superficiales, con respecto a las medidas descritas en el plano agregado a f° 415/19, que posee las medidas según título.

Por tal motivo fue necesario conseguir el plano antecedente 6-55-65 de la parcela 789f, el 6-21-64 de la parcela 789b, el 78-111-68 de la parcela 363b y el 6-13-89 de la parcela 801t, y de esta manera poder contrastar nuestra mensura con la de dichos planos (Ver Anexo Antecedentes y gráfico de la pagina 77).

La diferencia que más nos preocupaba era la medida del costado Nor Oeste, y el ancho de la calle del frente de dicha parcela.

Con respecto a la calle, contamos con dos planos antecedentes que nos daban la información de su ancho, siendo de 39.00m en el plano 6-21-64 y de 25,20m en el plano 6-55-65, por tal motivo y por similitud con nuestro dato obtenido en campaña descartamos el plano antecedente 6-21-64.

En cuanto a la diferencia de la medida del costado Nor Oeste, realizamos un segundo relevamiento de campaña, con el objeto de verificar medidas de las parcelas linderas y de esta manera definir si alguna estaba invadiendo nuestra parcela. Como el único faltante se encontraba a lo largo en el costado Nor Oeste del predio, fue de fundamental importancia medir la distancia CD que cita el plano 6-68-53, arrojando un valor de 641,44m y comparándola con la de dicho plano (641,46m) no se encontraron diferencias. De este modo llegamos a la conclusión de que el faltante se produjo al momento de abrir la calle, ya que parte de la parcela 799A caía en ella, tal como lo indica el plano antecedente agregado a f° 415/19.

Las demás diferencias encontradas fueron en más, por tal motivo se analizaron las medidas de los linderos 363B tomando como antecedente al plano 78-111-68 en donde también medimos la parcela 363A y el ancho de calle que le sigue a ésta y no se encontraron diferencias, y las medidas de la parcela lindera al Sur Este según plano agregado a f° 415/19, y de esta comparación surgió una diferencia.

Ahora estudiando a las tres parcelas en conjunto, podemos decir que ninguna estaba invadiendo, ya que las medidas de la parcela 363b son correctas, nuestra parcela (799A) tenía de más y que la parcela lindera al Sur Este también contaba con una demasía en su frente (ver Anexo Planos Antecedentes). Con todo este análisis y definido el polígono de mensura realizamos el balance de superficie que dio como resultado final un diferencia en más que no supera el 5%¹⁴. (Ver Anexo Normativas).

Respecto del relevamiento debemos mencionar que se realizaron controles de las siguientes maneras:

¹⁴ Decreto 9.533. Cap. II. Art. 11. inc. 1) Cuando la discrepancia del área no supere el cinco (5) por ciento de la medida superficial del respectivo título de dominio y cualquiera fuere la ubicación de los inmuebles, se considerará dicha demasía como diferencia en más admisible debiendo consignarse en el balance del plano de mensura.

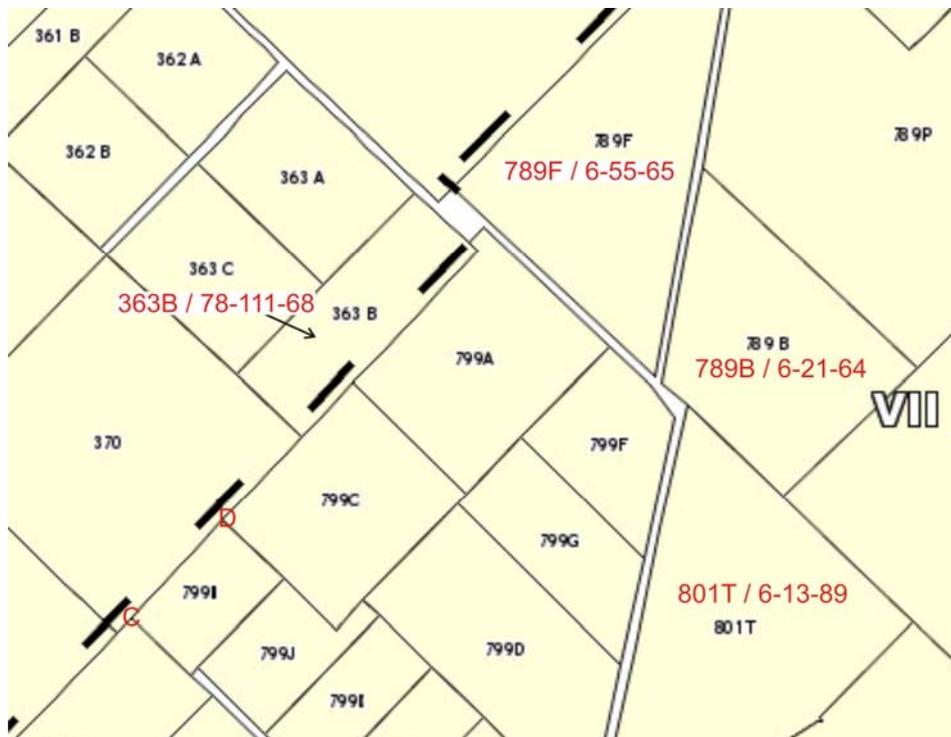
1) Cuando hicimos el cambio de estación, desde E2 pudimos comprobar que las coordenadas observadas de E1 se correspondían con las asignadas a este último punto para el arranque.

Coordenadas asignadas a E1: N 2000.00 m ; E 2000.00 m.

Lectura de E1 desde E2 (EST1_2): N 2000.0350 m ; E 2000.0220 m.

2) Los vértices del frente y fondo se relevaron desde las E1 y E2 respectivamente. Cuando se analizó en gabinete la nube de puntos relevados en campaña, unimos los vértices de frente y fondo del lado Sud Este, y observamos que los puntos intermedios nos caían a pocos centímetros de dicha recta (entre 2cm y 15cm). Lo mismo observamos en el lado Nor Oeste.

3) El instrumental utilizado para esta mensura nos brinda una gran confiabilidad, debido a que es sometido a testeos y calibraciones periódicas. Por esto, las especificaciones técnicas propias del equipo no deberían ser objeto de duda para el profesional que lo utiliza. No obstante lo dicho se realizó la comprobación para este trabajo. (Ver Anexo Instrumental). De esta manera corroboramos la validez del relevamiento



Determinación de la/s nueva/s línea/s divisoria/s

Una vez determinada la superficie total del campo y realizada la tasación del mismo, procedimos a proyectar una división con el fin de obtener dos parcelas con el mismo valor económico. Para ello trazamos una línea imaginaria a lo largo del predio que dividía al campo en dos parcelas de superficies similares.

La servidumbre de electroducto por la que se encuentra afectada la parcela 799A fue uno de los motivos por lo cual proponemos este proyecto de división, ya que de esta forma la restricción que surgía de la misma afectaría de igual manera a las dos parcelas generadas. También con esta propuesta de división evitamos tener que generar una servidumbre de tránsito, ya que las dos nuevas parcelas tendrían salida a calle.

Otra ventaja importante que nos brindaría esta propuesta de división es la eximición del Estudio Agroeconómico, que según la Disposición 1.301/02, Artículo 1) Inc. c)¹⁵, nos exceptúa del mismo, pudiendo así ahorrar tiempo y dinero, factores muy importantes a la hora de realizar un trabajo.

Luego aplicamos la metodología que se utiliza en el Formulario 911 de avalúo para cada una de ellas (teniendo en cuenta las zonificaciones que se utilizaron en la tasación. Ver página 70). A efectos de este análisis vale aclarar que tomamos un valor básico de la tierra para la zona, con un valor de 2.198 (valor óptimo por hectárea por partido y circunscripción. (Ver anexo antecedentes catastrales) para el partido de Azul, cuartel VII (válido para todo el predio), quedando supeditado el valor final de cada predio a la aptitud y a la superficie de cada parcela.

Finalmente comparando los valores arrojados para cada parcela, observamos que estos eran iguales, y así llegamos a nuestro objetivo de generar dos parcelas de igual valor. (Ver Formularios 911 en anexo tasación).

¹⁵ Disposición 1.301/02: Artículo 1: Estarán eximidos de la intervención la Dirección Provincial de Economía Agropecuaria, todos aquellos casos de mensura o mensura y división que afecten inmuebles rurales en los siguiente casos: c) Unificación de parcelas y simultánea división siempre que ninguna de las resultantes fuera de área menor a las originales y no aumente el número de ellas.

Cálculo de honorarios

Para el cálculo de honorarios de los trabajos realizados se utilizó el programa que nos brinda el CPA (Siapa), este es un programa que genera formularios para las distintas tareas y con valores actualizados, este programa es utilizado por los agrimensores para calcular las Valuaciones Fiscales de la propiedad en cuestión.

Describimos a continuación la aplicación del mencionado programa para la tarea realizada por nosotros.

Comenzamos dando de alta nuestra obra en dicho programa, utilizamos la opción cálculo de honorarios.

Datos Generales

Código de Obra: 006 - AZUL
 Partido Circ.: VII
 Sección: Chacra
 Quinta: Fracción
 Partida: 799
 Manzana: Parcela
 Sub.Parcela: 799

CEP Artículo 8vo. Otras
 Urbano Rural Valor 2007

Cédulas - Formularios únicos				Form. 903, 904, 905, 906, 912, 915 y 916	
Cédula 10_07	Cédula PH	Céd. PH-D.947	Cédula de Ductos. Disp.1400/03	Nuevo	Realizados
A - 901	A - 910	Boleta de Aporte	Solicitud de Antecedentes	903/1	
901	909	Artículo 6to	Comunicación al Registro	904/1	
907	910	Formulario B	Solicitud de Certificado Catastral	905/1	
908	911	Formulario C	Constancia de recepción de doc.	906/1	
Coeficiente de Forma		Impuesto de Sellos	Cálculo Impuesto Inmobiliario	912/1	
Cálculo de Honorarios (f)		Carátula de Presentación	Encomienda (Cod. Barra)	915/1	
Cliente: No hay cliente asociado... Propietario: No hay propietario asociado... Contribuyente: No hay contribuyente asociado... Profesional: SAGARRA, PABLO ARTURO 2º Profesional: No hay segundo profesional asociado...				Boleta Digital Exportar Obra al PGF Cargar datos desde archivo CSV Observaciones y presupuesto	

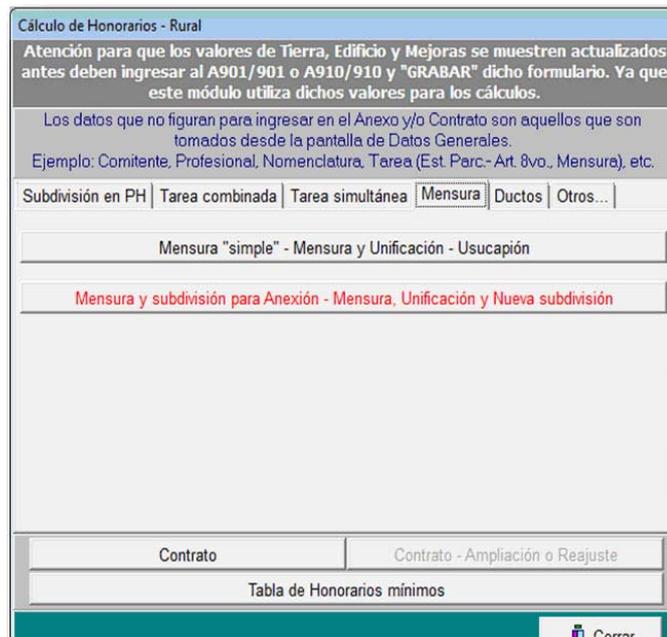
Fecha de Inicio: 02/10/2011
 Lugar (impresión): Azul
 Enviar datos del: Propietario a la Boleta de Aporte, Boleta Digital, Encomienda y Form. 903/4/5/6/16.

Caracter (impresión): Propietario
 Fecha de Impresión: 02/10/2011

Imprimir Infraestructura Imprimir CUIT del Profesional
 Corregir fecha de Contrato

Copiar Obra Parametros de Impresión Tabla Estadística Disposición 78/06 Cerrar

Luego en mensura, elegimos la opción **mensura, unificación y nueva subdivisión**.



Como podemos ver en la siguiente imagen, encontramos todos los datos que debemos tener en cuenta para realizar el cálculo del valor referencial total (VRt), y es este el que se debe tener en cuenta para realizar el aporte provisional siendo este el 10% su monto.

Revalúo Metro (m2) - "en ausencia de revalúo"					
Valor Tierra	131.678	Valor Edificio	0	Valor Total (VT)	159.678,00
		Valor Mejoras	28.000		
Perímetro	5.175	(5175,00)=5.175,00		Cantidad Parcelas	2
Poligonal Art. 4°	0	0			
Poligonal Art. 14°	0	0			
Poligonal internas y/o auxiliares (Tit. VI - Art. 4°)		0			
Poligonales por línea de alambrada existente (Tit. VI - Art. 14°)		0			
		Total Mensura			26.350 (Ho)
Subdivisiones					
Tabla VI (Urbano, fin de semana, quinta y chacras)					
Parcelas Originadas	2				
Corresponde	10% x cada Pc = 20% de 20.350 =			Total Subdivisiones	4.070 (Ho2)
Honorarios por Mensura y Subdivisiones =					30.420 (Ho = Ho1 + Ho2)
Valores Referenciales =	30.420 x 0.5000 = \$				15.210 (VR = Ho X Fc)
<u>Otras tareas</u>					
10 % Confección de Revalúos (D.D.J.J)		0,00		H. Minimos	3.400
10 % Registración Catastral (Legajo Parcelario)		0,00			
Tarea simultanea RED GEOBA - Disp. N° 1792/99 de la DG	2.400 / 2 =	1.200,00			
Total de Valores Referenciales (VRT) =					16.410 (VRT=Monto para el aporte)

Los honorarios resultantes para este trabajo ascienden a la suma de \$ 16.410.

PANDO | MORRONE. Mensura, unificación y nueva división de un predio rural, para generar parcelas de igual valor económico que se encuentran afectadas por servidumbres

capítulo 7

Plano de mensura



PLANO DE MENSURA

Definición

Es el documento gráfico donde se vuelcan e indican todos los elementos jurídicos y geométricos, que relacionan el título de propiedad o la posesión con los hechos físicos existentes o a replantear de acuerdo con los antecedentes históricos.

Dice el Dr. J. A. Bibiloni “Constituye un instrumento del más alto valor jurídico y una de las bases más importantes para el establecimiento del Registro de Inmuebles y por consiguiente para la estabilidad de los derechos reales. Establece la ubicación y los deslindes de las heredades. Son la traducción en el terreno de los títulos de propiedad. Deben ser instrumentos públicos”.

Por ello el plano de mensura sirve para el poseedor, el propietario, la justicia, el catastro:

Al poseedor en idéntica forma, salvo en lo que respecta a la aplicabilidad del título.

Al propietario, por tener exacta noción de la aplicabilidad de su título y de la forma, dimensiones y superficie de su posesión. También para demostrar invasión o despojo, para transferir o adquirir.

A la justicia para dirimir y dictaminar, para inscribir, para constituir propiedad, para dar fe pública.

Al catastro, en su aspecto geométrico (para ajustar los registros gráficos), en su aspecto económico (para actualizar mejoras) y en su aspecto jurídico (para demostrar la relación posesión – dominio).

Aprobación y registración

A continuación se describe el trámite administrativo pertinente para obtener la aprobación y posterior registración de los planos de mensura.

Se explicará que organismos intervienen en cada caso, cuál es la función de cada uno de ellos, y qué documentación e impuestos o sellados debe presentarse ante cada dependencia.

La aprobación de un plano de mensura por el régimen de uso de suelo (Ley 8.912) se gestiona ante el Departamento de Fiscalización Parcelaria de la Dirección de Geodesia dependiente de la Subsecretaría de Obras Públicas del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires. La registración se realiza en la Agencia de Recaudación de la

Provincia de Buenos Aires (A.R.B.A.), Gerencia de Servicios Catastrales (ex Dirección Provincial de Catastro Territorial perteneciente al Ministerio de Economía).

Presentación Previa

1. Estudio de antecedentes catastrales: Cédulas Catastrales, consulta de valuaciones y declaraciones juradas.
2. Estudio de dominio.
3. Visado del Consejo Profesional de Agrimensura (C.P.A.):
 - 3.1. Tres (3) copias del plano.
 - 3.2. Contrato sellado.
 - 3.3. Planilla anexa (liquidación de honorarios).
 - 3.4. Planilla control de aportes.
 - 3.5. Boleta aporte Provisional, 10% del honorario Profesional (en el Banco para la Caja de previsión social).
 - 3.6. Pago de tasa de servicio de Visado (conforme liquidación del C.P.A.).
4. Visado municipal:
 - 4.1. Dos (2) copias del plano.
 - 4.2. Una (1) copia visada del C.P.A.
 - 4.3. Nota formal solicitando visado.
5. Informe de Dominio:
 - 5.1. Confeccionado y sellado (interviene el Área correspondiente del Registro de la Propiedad).
6. Visado de Catastro (circular 10):
 - 6.1. Dos (2) copias del plano sellado (interviene la Gerencia de servicios catastrales de ARBA).
7. Visado previo de la Dirección de Geodesia.
 - 7.1. Dos (2) copias de planos.
 - 7.2. Nota dirigida al Sr. Director de la Dirección de Geodesia sellada.
8. Intervención de Asuntos Agrarios: mediante expediente tramitado por un Ingeniero Agrónomo que suscribe el trámite en cuestión.

9. Visado del Departamento Topográfico de la Dirección de Geodesia (vinculación a Red Geoba, Disposición 384/2.009).

Requisitos para el Visado definitivo: Croquis de vinculación definitiva visado por el Consejo / Colegio correspondiente. Copias del croquis de la vinculación aprobada (4 copias). Carpeta A4 debidamente rotulada. Sellado fiscal en blanco de \$4.40 del Baco Provincia. Comprobante original de depósito en cuenta N° 391/7.

Presentación definitiva

10. Presentación definitiva en la Dirección de Geodesia:
 - 10.1. Sellado de reposición por parcela.
 - 10.2. Copia visada del C.P.A. con planilla de control de aportes.
 - 10.3. Copia visada de la Municipalidad.
 - 10.4. Informe de dominio.
 - 10.5. Vinculación visada.
 - 10.6. Intervención de Asuntos Agrarios.
 - 10.7. Copia visada por zona de Catastro.
 - 10.8. Copia y volantes visados previamente.
 - 10.9. Diez (10) copias simples.
 - 10.10. Tres (3) copias enteladas.

Registración

Una vez aprobado el plano se debe registrar en A.R.B.A., Gerencia de Servicios Catastrales (ex Dirección Provincial de Catastro Territorial perteneciente al Ministerio de Economía) y posteriormente debe comunicarse el plano a la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad mediante un formulario de comunicación intervenido por la Gerencia de Servicios Catastrales.

Para la registración del Legajo Parcelario (Ley 10.707) se deben solicitar los nuevos valores de la tierra para cada parcela que resulte del plano de mensura y con ellos presentar la siguiente documentación que pasará a integrarlo:

- Dos (2) copias enteladas de plano de mensura aprobado.
- Una (1) copia simple de plano de mensura aprobado.
- Informe catastral (Circular 10), en el cual se asignó Nomenclatura Catastral a la parcela o las parcelas originadas.
- Informe Dominial.
- Documento Valuatorio (DD.JJ.) original
- Documento Valuatorio (DD.JJ.) duplicado.
- Cédula Catastral original de cada parcela.
- Dos (2) copias de la célula catastral de cada parcela.
- Formulario de Comunicación a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble.
- Informe técnico que explicite la tarea realizada si el profesional lo considera conveniente.

En el Consejo Profesional de la Agrimensura, o eventualmente en la sede de cada Distrito, se puede adquirir la carpeta del Legajo Parcelario (celestes) y que posee la planilla de comunicación incluida.

Una vez aprobado el legajo con toda la documentación pertinente, sellada y autorizada, nos devuelven la copia de la documentación y ellos se quedan con los originales.

La comunicación al Registro de la Propiedad de la existencia del plano junto con otras informaciones se realizaba por vía interna a través de la oficina de Vinculación Catastral, nexo entre la Zona de Catastro y el Área de Registro. Hoy día este trámite cambió, siendo el profesional actuante el responsable de anunciar al Registro de la Propiedad la existencia de dicho plano.

Formularios de revalúo

Los formularios de revalúo contienen información valuatoria, existen distintos tipos de formularios para los diferentes propósitos a valorar, por ejemplo una casa, galpón, mejoras, tierra, etc. Cada uno de estos valores se reúnen en un nuevo formulario obteniendo una valuación fiscal total del predio.

Sobre la base imponible de esta valuación fiscal se obtiene el valor del impuesto inmobiliario.

A-910: Resumen de toda la información de la valuación del inmueble ubicado en planta rural o sub-rural.

911: Valuación de la tierra rural o sub-rural libre de mejoras.

912: Valuación de las instalaciones, obras accesorias y plantaciones frutales y forestales destinadas a explotación comercial o industrial.

En nuestro trabajo el formulario 911 lo confecciona A.R.B.A. (ex Dirección Provincial de Catastro Territorial) para el cálculo de valor tierra antes mencionado, y debería utilizarse el formulario 912 para el cálculo del valor de mejoras existentes (alambrados y molino). No corresponde cálculo de los formularios 903 y 905 por no existir mejoras constructivas. El formulario A910 contendría el resumen valuatorio y el valor resultante para cada parcela.

Descripción del plano de mensura¹⁶

La confección de los planos de mensura se debe regir según Disposición N° 313/04 (ver Anexo Normativas).

Las láminas de los planos se encuentran constituidas por dos elementos: uno destinado al volcamiento de la mensura y otro a la carátula o portada. En nuestro caso la dimensión de la lámina a utilizar será de formato tipo C (76 cm x 32 cm).

Contenidos de la carátula o portada

La misma será de diecisiete (17) cm. de base por treinta (30) cm. de alto; se dividirá en siete (7) cuadros los cuales se pasan a describir a continuación:

Cuadro N° I: Tendrá una altura de diez (10) cm. y en el mismo deberán constar las leyendas que a continuación se indican:

Arriba a la izquierda Provincia de Buenos Aires, en renglones sucesivos Partido: Azul. Lugar: Próximo a Azul. Objeto: Mensura, unificación y nueva división.

¹⁶ Normas para la confección y presentación de planos - Disposición 1.930/99 Dirección de Geodesia. (ver Anexo Normativas).

A continuación se colocan el o los titulares del dominio con la inscripción Propietario: Echeverria Carlos Alberto.

Por debajo se ubican la Inscripción de Dominio: Matrícula: 9.123 y Folio: 906/55 y debajo, Designación del Bien: LOTE C; LOTE B.

Cuadro N° 2: Se ubicará en el ángulo superior derecho y tendrá una altura de cuatro (4) cm. por ocho (8) cm. de base el que se dividirá paralelamente a la base en tres (3) rectángulos. El primero de un (1) cm. de altura contendrá el número de identificación del Partido: seis (06); el número de proyecto provisorio el cual deberá quedar en blanco al momento de presentar el legajo definitivo y por último se coloca en año de aprobación del plano: dos mil diez (2.010).

El rectángulo central de centímetro y medio (1,5) lleva como título la leyenda: Nomenclatura Catastral de Origen: correspondiendo Circunscripción VII Parcela 799a y 799c.

A posteriori el cuadro inferior donde se coloca Impuesto Inmobiliario y debajo Partidas 13.550 y 13.549.

Cuadro N° 3: Se encuentra destinado a Notas. Tendrá una altura variable de entre cinco (5) y diez (10) cm. Dentro del mismo el profesional deberá escribir todas las notas aclaratorias que fueren necesarias o que juzgue convenientes para una mejor comprensión del plano. En nuestro caso comienza con la nota sobre la no indicación de aquellos ángulos que sean rectos o suplementarios; el domicilio real de los propietarios del bien; que el plano cumple Resolución 16/92 de la CCP, plano antecedentes los, respectivos números de expedientes y fechas de visado de la Municipalidad de Azul, del Consejo Profesional de Agrimensura (contrato), de Asuntos Agrarios, del Departamento Geodésico Topográfico y planos antecedentes.

La parte inferior derecha se destinará para la firma del profesional debajo de la cual se escribirá su aclaración, título habilitante, número de matrícula y domicilio real. En la parte inferior izquierda se colocarán la fecha de mensura y la cantidad de parcelas generadas.

Cuadro N° 4: Tendrá una altura variable de entre tres (3) y cuatro (4) centímetros y se encuentra reservado para las Restricciones Administrativas. En nuestro caso se volcaran aquí las restricciones por Servidumbre de Electroducto.

Cuadro N° 5: Con una altura variable de cuatro (4) a cinco (5) centímetros queda reservado para las Notas Oficiales y será destinado a todas las anotaciones que la autoridad correspondiente considere necesarias. Al ser ingresado como proyecto se le otorga un número provisorio que es reflejado en el plano definitivo con la anotación “El presente plano se tramitó con el numero provisorio P - n° de proyecto - 2.010”.

Cuadros N° 6 y N° 7: Tendrán una altura uniforme de cuatro (4) centímetros; siendo el primero de ellos un rectángulo de diez y medio (10,5) cm. y el segundo de seis y medio (6,5) cm. describiéndolos siempre a lo ancho de la carátula de izquierda a derecha.

El cuadro más grande lleva como título la leyenda Nomenclatura Catastral y es la resultante de las parcelas originadas. En forma sucesiva hacia abajo se colocan el Partido: Azul, la Circunscripción VII. Por último en el recuadro siguiente se coloca la firma y el respectivo sello de aprobación de la Entidad Cartográfica Provincial, es decir la Dirección de Geodesia (M.O.S.P.).

El Decreto N° 13.285 (Modificatorio del 7.015/44) en su Sección 2 - Capítulo III - Apéndice 2.3.11 dice:

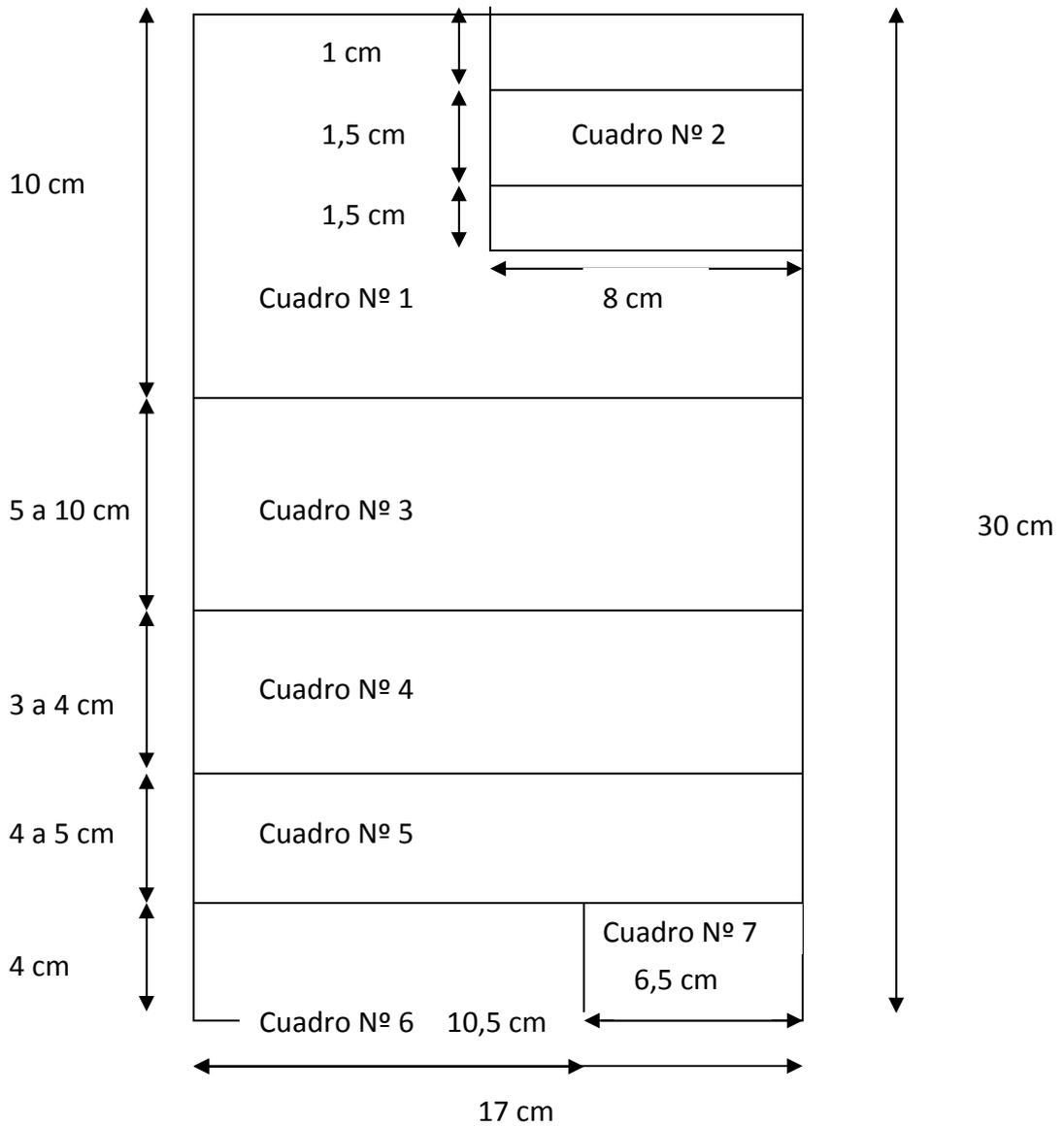
“El plano, los croquis de ubicación y los detalles que fueran necesarios, se dibujarán de manera que tengan todos el mismo rumbo y que la flecha indicadora del rumbo Norte resulte dirigida hacia la parte superior de la lámina, ya sea normalmente o inclinada hacia la derecha o izquierda.”

El Croquis según Título consta con la designación del bien, rumbo, dimensiones lineales, superficiales y linderos que indica la inscripción dominial.

El Croquis de Ubicación en mensuras rurales frente a rutas bastará con la indicación de la progresiva kilométrica e indicar hacia qué lugares más próximos se encuentra sobre la misma o en caso contrario indicar la distancia a un punto de referencia

conocido por vía de acceso terrestre.

Croquis ilustrativo de la carátula del plano de mensura



La Mensura del predio contiene:

- Las medidas perimetales lineales parciales y las totales de cada parcela, así como también las angulares y las superficiales.
- Anchos y origen de todas las vías públicas que rodean al polígono de mensura.
- Detalle de las construcciones relevadas, acotadas y vinculadas al polígono de

mensura.

- Ubicación de todos los alambrados internos y de algún otro hecho existente relevante.
- Las distancias según mensura y título, a poste esquinero.
- Con línea de trazo discontinuo se indica la restricción administrativa de servidumbre de electroducto (Ley 8.398).

PANDO | MORRONE. Mensura, unificación y nueva división de un predio rural, para generar parcelas de igual valor económico que se encuentran afectadas por servidumbres

capítulo 8

Campaña II



REPLANTEO, MATERIALIZACIÓN DE LA/S LÍNEA/S DIVISORIA/S

Luego de haber tramitado y aprobado el plano en la Dirección de Geodesia, que daba como resultado dos parcelas, procedimos a replantear la línea divisoria que surgía por dicho documento de la siguiente manera:

En su momento habíamos dejado dos estacas en el terreno, una pertenecía al punto de estación 1 y la segunda al cambio de estación, llamada estación 2, ambas cercanas al centro del predio y de coordenadas conocidas. Dado la ubicación que tenían preferimos trabajar desde la E1, ya que desde ese punto teníamos mejores visuales.

Del archivo de Cad que posee la nube de puntos obtuvimos las coordenadas de los puntos de inicio y fin de la línea divisoria, más un punto adicional en el medio, como también la distancia y ángulo que poseen con respecto a la estación E1. Con esta información estábamos en condiciones de dirigirnos al campo para replantearlos y materializarlos con estacas. Ya en el campo, nos estacionamos una vez más en E1, le asignamos las coordenadas correspondientes a ese punto (2.000, 2.000) y orientamos el aparato bisectando e indicando a la E2.

De esta manera ya estábamos trabajando en el sistema de coordenadas local y en condiciones de replantear los tres puntos que definían la nueva línea divisoria. Por medio de distancias y direcciones ubicamos los puntos, y los corroboramos por medio de las coordenadas que también eran datos conocidos.

Cuadro de coordenadas a replantear

Coordenadas conocidas: E1: N 2.000,00 m ; E 2.000,00 m

E2: N 2.398,74 m ; E 2.274,52 m

PUNTOS	DISTANCIAS	DIRECCIONES	COORDENADAS
1	924,41 m	144 ° 45'	N 1.075,69 m E 2.011,44 m
2	330,19 m	56 ° 49'	N 1.992,16 m E 2.330.12 m
3	1.122.63 m	00 ° 53'	N 2.914,63 m E 2.650,85 m

PANDO | MORRONE. Mensura, unificación y nueva división de un predio rural, para generar parcelas de igual valor económico que se encuentran afectadas por servidumbres

capítulo 9

Conclusiones



CONCLUSIONES

Una vez finalizado el trabajo y habiendo analizado las distintas etapas del mismo, podemos decir a modo de conclusión:

Que se alcanzaron los objetivos planteados en el plan de trabajo.

Que es de fundamental importancia realizar el reconocimiento previo en el campo y la planificación en gabinete de las tareas a realizar, lo que nos permite no perder tiempo en el terreno y de esta forma disminuir los gastos. El reconocimiento y la planificación permiten además efectuar la estimación de los tiempos de ejecución de las tareas tanto de campo como de gabinete. En nuestro caso no pudimos cumplir con los plazos estimados para las tareas de campo ya que debimos concurrir al campo en cuatro oportunidades.

Que las características propias del terreno y las limitaciones que imponen las servidumbres, influyen en la determinación de su valor.

Que es sumamente necesario, previo a la realización de cualquier trabajo el estudio de títulos, antecedentes y leyes que afecten al mismo, para tener así argumentos firmes con los cuales podamos defender nuestro trabajo ante cualquier controversia que se presente dentro de las etapas que corresponden a la intervención de los distintos organismos estatales, y a futuro durante la vigencia de nuestro plano.

Que es aconsejable tener un concepto claro del trabajo que se va a realizar, antes de emprender cualquier tipo de tarea relacionada con el mismo, para evitar de este modo incurrir en las reiteradas correcciones que se puedan llegar a presentar a lo largo del trabajo.

Que la dedicación empleada por el Director y el Codirector del trabajo fue plena, predispuestos en todo momento a evacuar las consultas del grupo.

PANDO | MORRONE. Mensura, unificación y nueva división de un predio rural, para generar parcelas de igual valor económico que se encuentran afectadas por servidumbres

10

capítulo 10

Bibliografía y notas

BIBLIOGRAFÍA

- Manual de Tasaciones - Dante Guerrero.
- Fotología aplicada - Henry S. de Romer.
- Aporte del catastro a la seguridad jurídica en la constitución de derechos reales sobre inmuebles - Agrim. José David Belaga.
- El catastro en Argentina en los últimos 50 años y una visión del catastro en Brasil – Federación Internacional de Geómetras (FIG) - José David Belaga - Benito Miguel Vicioso.
- Relaciones del derecho con la agrimensura – Por Juan Segundo Fernández – Discurso de apertura de la Academia teórico –práctica de jurisprudencia – Publicaciones de FADA, Asociación de Agrimensores de La Rioja – Revista de Legislación y Jurisprudencia, tomo 1º - Imprenta de Pablo Emilio Coni – Buenos Aires, año 1.869.
- Chueca Pazos – Topografía.
- Misión del Agrimensor - Ingeniero Geógrafo Víctor Haar.
- Agrimensura legal aplicada – Talleres gráficos de la Facultad de Ingeniería de La Plata – Por Agrimensor Antonio Bueno Ruiz - Agosto de 1.982.
- Agrimensura y derecho - Bibiloni, H.C.; Carol, G.C.; Bueno Ruiz, A.
- El catastro territorial en la Republica Argentina - Agrim. Marisa R. Ferreira.
- La obra del Maestro Juan Segundo Fernández – Publicación de F.A.D.A. – Volumen 1. Año 1.974.
- Publicación técnica del colegio profesional de ingeniería, arquitectura y agrimensura de la provincia del Chubut - año 10 – número 16. Diciembre de 2.008.
- Instrucciones generales para agrimensores de la Provincia de Buenos Aires.
- Apuntes Cátedra de Dibujo Topográfico.
- Revistas especializadas en la producción agropecuaria. Márgenes Agropecuarios 2010 y Campos y asociados – Insumos Agropecuarios 2010.
- Código Civil.
- Legislación Nacional y Provincial (ver Anexo Normativas).

DECRETO-LEY 8.912/77

Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10.764,13127 y 13342.

**LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
USO DEL SUELO**

TITULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

DEL CRITERIO GENERAL

ARTICULO 4°.- Estarán sometidas al cumplimiento de la presente ley las personas físicas y jurídicas públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.

CAPITULO II

DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 5°.- I- Los municipios delimitarán su territorio en:

- a) Áreas rurales.
- b) Áreas urbanas y áreas complementarias destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área rural comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área urbana comprenderá dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada.

Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

II.- En las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales, y serán: residencial, urbana y extraurbana, comercial y administrativa, de producción agropecuaria, ictícola, industrial y extractiva, de esparcimiento ocioso y activo, de reserva, ensanche, transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, recuperación y demás usos específicos.

La existencia o no de áreas, subáreas o zonas determinadas, como así la ubicación de algunas de éstas, dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada partido o de cada uno de sus núcleos urbanos.

Las áreas, subáreas y zonas, cuando así corresponda, se dividirán en espacios parcelarios, circulatorios y verdes y libres públicos.

TITULO III

DEL USO, OCUPACION, SUBDIVISION Y

EQUIPAMIENTO DEL SUELO

CAPITULO I

DEL USO DEL SUELO

ARTICULO 25°.- Se denominará uso del suelo, a los efectos de la presente ley, el destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tenga las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

ARTICULO 26°.- (Decreto Ley 10128/83) En el ordenamiento de cada Municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos. Se considerarán usos urbanos a los relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles. Se considerarán usos rurales a los relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera. Se considerarán usos específicos a los vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

ARTICULO 27°.- (Decreto Ley 10128/83) Para su afectación actual o futura a toda zona deberá asignarse uso o usos determinados.

En el momento de realizarse la afectación deberán establecerse las restricciones y condicionamientos a que quedará sujeto el ejercicio de dichos usos.

En las zonas del área urbana, así como en las residenciales extraurbanas, industriales y de usos específicos del área complementaria y rural, deberán fijarse las restricciones y condicionamientos resultantes de los aspectos que a continuación se detallan, que son independientes entre sí con la zona, con el todo urbano y con sus proyecciones externas;

- 1) Tipo de uso del suelo.
- 2) Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)
- 3) Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T.) y, según el uso, densidad.
- 4) Subdivisión del suelo.
- 5) Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

CAPITULO II

DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACION

ARTICULO 32°.- Deberán distinguirse tres categorías en la intensidad del asentamiento humano en el territorio:

- 1.- Población dispersa.
- 2.- Población agrupada.
- 3.- Población semiagrupada.

La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado.

Denomínase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Denomínase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

ARTICULO 33°.- Las áreas de población dispersa corresponden al área rural, donde la edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación rural.

La densidad de población bruta promedio será menor a cinco (5) habitantes por hectárea. Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasionen densidades mayores que la establecida, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, se considerará cambio de uso y sujeto a la aprobación previa correspondiente.

ARTICULO 34°.- Las áreas de población semiagrupada corresponden a colonias rurales, y a otras localizaciones de muy baja densidad.

La densidad poblacional bruta podrá fluctuar entre cinco (5) y treinta (30) habitantes por hectárea.

CAPITULO III

DE LA SUBDIVISION DEL SUELO

A) Subdivisiones

ARTICULO 53°.- En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

ARTICULO 54°.- En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas precedentemente, ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles, tales como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.

ARTICULO 55°.- Prohíbese realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta (30) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de trescientos (300) metros de los accesos a centros de población, con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias al uso viario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

- - - - -

CÓDIGO CIVIL

TÍTULO XIII: DE LAS SERVIDUMBRES EN PARTICULAR

CAPÍTULO I: DE LAS SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO

Art. 3068: El propietario, usufructuario, o usuario de una heredad destituida de toda comunicación con el camino público, por la interposición de otras heredades, tiene derecho para imponer a éstas la servidumbre de tránsito, satisfaciendo el valor del terreno necesario para ella, y resarciendo todo otro perjuicio.

Art. 3069: Se consideran heredades cerradas por las heredades vecinas, no sólo las que están privadas de toda salida a la vía pública, sino también las que no tienen una salida suficiente para su explotación.

Art. 3070: Una heredad no se considera cerrada por las heredades vecinas, cuando una parte no edificada de esta heredad, está separada de la vía pública por construcciones que hacen parte de ella.

Art. 3071: La servidumbre de tránsito es impuesta a todas las heredades contiguas al predio encerrado, sean habitaciones, parques, jardines, etcétera.

Art. 3072: El propietario de un fundo de tierra no puede, levantando construcciones sobre el fundo, crearse un derecho de tránsito más extenso que el que le competiría según la naturaleza originaria de su heredad.

Art. 3073: Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicado a cualquiera de los que lo poseían "pro indiviso", y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino público, se entenderá concedida a favor de ella una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna.

Art. 3074: El tránsito debe ser tomado sobre los fundos contiguos que presenten el trayecto más corto a la vía pública. Los jueces pueden sin embargo separarse de esta regla, sea en el interés de las heredades vecinas, o sea aun en el interés del predio encerrado, si la situación de los lugares, o las circunstancias particulares así lo exigen.

Art. 3075: El tránsito debe ser concedido al propietario del fundo encerrado, tanto para él y sus obreros, como para sus animales, carros, instrumentos de labranza, y para todo lo que es necesario para el uso y explotación de su heredad.

Art. 3076: Si concedida la servidumbre de tránsito llega a no ser indispensable al predio encerrado por haberse establecido un camino, o por la reunión del fundo a una heredad que comunique con la vía pública, el dueño del predio sirviente puede pedir que se le exonere de la servidumbre, restituyendo lo que al establecerse ésta se le hubiese pagado por el valor del terreno. Pero si el encerramiento del predio es el resultado de una partición o enajenación parcial, la servidumbre de tránsito constituida por las disposiciones de este capítulo, continuará subsistiendo a pesar de la cesación del cerramiento.

Art. 3077: El que para edificar o reparar su casa tenga necesidad indispensable de hacer pasar sus obreros por la del vecino, puede obligar a éste a sufrirlo con la condición de satisfacerle cualquier perjuicio que se le cause.

Art. 3078: La servidumbre de tránsito que no sea constituida a favor de una heredad cerrada, se juzgará personal en caso de duda. Es discontinua y no aparente cuando no haya algún signo exterior permanente del tránsito.

Art. 3079: Si en la constitución de la servidumbre de tránsito no se expresa el modo de ejercerla, el derecho de tránsito comprende el de pasar de todos los modos necesarios, según la naturaleza y destino del inmueble al cual se dirige el paso. Si no se hubiere determinado el tiempo del ejercicio de la servidumbre, sólo se podrá pasar de día, si el lugar fuere cercado, y a cualquier hora, si no lo fuere. Cuando el derecho de tránsito tuviese determinado el modo de ejercerse, el dominante por ninguna causa o necesidad, puede ampliarlo ejerciéndolo de otra manera, o haciendo pasar personas o animales que no comprenda la servidumbre.

Art. 3080: Habrá renuncia tácita del derecho de tránsito, si el dominante consiente en que el poseedor del inmueble sirviente cierre el lugar del paso, sin reservar de algún modo su derecho.

Art. 3081: La servidumbre de tránsito no se extingue aunque el paso llegue a no ser necesario para el inmueble al cual se dirige, o aunque el dominante hubiese adquirido otro terreno contiguo por donde pudiese pasar.

- - - -

DISPOSICIÓN 1.186/10

La Plata, 14 de junio de 2010

Visto el expediente M° 2.405-4763/2009 por el que se tramita autorización para acceder a vía pública a traves de servidumbre de paso, y

CONSIDERANDO

Que el Decreto 1.549/83 reglamentario de la Ley 8.912 regula el uso urbano y complementario y establece que en Áreas rurales el Código Rural es el que regula el uso y subdivisión de la tierra;

Que situaciones como la de autos están contempladas en el Art. 31, Capitulo III del Decreto Ley 10.081/83 y sus modificatorias;

Que la servidumbre de transito es un Derecho Real consagrado en el Código Civil;

Que existen innumerables situaciones que deben ser analizadas puntualmente y siendo el municipio el ordenador de su territorio y responsable de la red vial terciaria le corresponde certificar los extremos que viabilicen la excepción que por la presente se aprueba, conforme Decreto Ley 9.533/80;

Que existen innumerables previsiones de calle que por razones topográficas como el caso de referencia hacen imposible su materialización;

Que ha tomado intervención Asesoría General del Gobierno;

Por ello,

EL DIRECTOR DE GEODESIA

DISPONE

ARTICULO 1º: Para la aprobación de planos de subdivisión de inmuebles rurales que generan parcelas sin comunicación con la vía publica y existan razones debidamente justificadas que impidan la apertura de una nueva calle pública, se admitirá aquella mediante la constitución de una Servidumbre de Transito.

ARTICULO 2º: A los efectos de lo normado en el artículo anterior, se requerirá de Municipio correspondiente un informe que avale la imposibilidad de apertura de una nueva calle pública.

ARTICULO 3º: Establecer que el Derecho Real de Servidumbre de Transito deberá constar en el rubro “Restricciones en los planos de subdivisión rural, con la leyenda: “La o las parcelas generadas no podrán ser objeto de ningún acto de disposición dominial hasta tanto o se asegure la salida a la vía publica por el instrumento legal que corresponda” procediendo a su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en idénticos términos.

- - - -

LEY 8.398

Servidumbre administrativa de electroducto

EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

ARTÍCULO 1.- Declárase de utilidad pública y sujeto a la servidumbre administrativa de electroducto que se crea por esta ley, a todo inmueble del dominio privado situado dentro de los límites de la Provincia de Buenos Aires, necesario para el cumplimiento de los planes de trabajo correspondientes a la prestación del servicio público de electricidad, la que se constituirá en favor del Estado Provincial, municipios o concesionarios del mismo en jurisdicción provincial.

ARTÍCULO 2.- La servidumbre administrativa de electroducto afecta al inmueble y comprende el conjunto de limitaciones al dominio que conforme a esta ley, se impone a los propietarios y ocupantes de inmuebles del dominio privado atravesados por electroductos o alcanzados por la zona de seguridad de los mismos, a fin de posibilitar su construcción, explotación, vigilancia, mantenimiento y reparación.

ARTÍCULO 3.- Desígnase con el nombre de electroducto a todo sistema de instalaciones, aparatos o mecanismos destinados a transportar, transformar y distribuir energía eléctrica.

ARTÍCULO 4.- Se denomina zona de seguridad o de electroducto a la franja de terreno a ambos lados de la línea de energía eléctrica donde los propietarios y ocupantes del predio afectado están obligados a soportar las máximas cargas derivadas de la servidumbre.

ARTÍCULO 5.- La aprobación por el organismo de aplicación del proyecto y de los planos de la obra a ejecutar, importará la afectación de la zona de seguridad a la servidumbre administrativa de electroducto. El futuro titular de la servidumbre deberá cursar comunicación al Registro de la Propiedad para pertinente anotación preventiva.

ARTÍCULO 6.- Los propietarios de los inmuebles deberán ser notificados de la afectación. En caso de ignorarse sus nombres o domicilios, la notificación se efectuará por edictos que se publicarán por tres días en el “Boletín Oficial” y en un diario de la zona.

ARTÍCULO 7.- La servidumbre administrativa de electroducto confiere a su titular los siguientes derechos:

- a) Emplazar las estructuras de sostén para los cables conductores de energía eléctrica e instalar todos los aparatos, mecanismos y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la línea.
- b) Cruzar el espacio aéreo con cables conductores e hilos de guardia.
- c) Ocupar el subsuelo con cables conductores de energía eléctrica.
- d) El acceso y paso al y por el predio afectado a fin de instalar, vigilar, mantener y reparar el electroducto.
- e) Ocupar temporariamente los terrenos necesarios con equipos y materiales afectados a las tareas del inciso anterior.
- f) Remover obstáculos que se opongan a la construcción de la línea o atenten contra la seguridad de la misma.
- g) Fijar una zona de electroducto de acuerdo a las características técnicas de la línea de energía eléctrica.

La presente enumeración es meramente enunciativa.

ARTÍCULO 8.- No podrán construirse electroductos, salvo casos de fuerza mayor debidamente justificados, sobre edificios y sus patios, áreas parquizadas, centros educativos y campos deportivos. La reglamentación determinará las condiciones y límites de esta prohibición.

ARTÍCULO 9.- El propietario y en su caso el ocupante del predio afectado, no podrá realizar actos, por sí o por terceros, que impidan o turben al titular de la servidumbre el libre ejercicio de sus derechos o pongan en peligro la seguridad de las instalaciones.

ARTÍCULO 10.- La constitución de la servidumbre administrativa de electroducto, no impide al propietario y al ocupante del predio afectado, cercarlo o edificar en él, siempre que no obstaculice el ejercicio regular de los derechos del titular de la servidumbre.

ARTÍCULO 11.- El propietario del predio afectado por la servidumbre tendrá derecho a una indemnización que se determinará teniendo en cuenta:

a) El valor de la tierra de condiciones óptimas en la zona donde se encuentre el inmueble gravado a la fecha de autorización de ingreso al predio.

b) La aplicación de los coeficientes de ajuste, previstos para la determinación de la valuación fiscal del inmueble.

c) Aplicación de un coeficiente de restricción que atienda al grado de las limitaciones impuestas por la servidumbre, el que deberá ser establecido teniendo en cuenta la escala de valores que fije el organismo de aplicación al aprobar el proyecto a que alude el artículo 5° de esta ley.

d) Determinando el valor que surja de las pautas anteriores se lo aplicará al área comprendida por la zona de electroducto.

ARTÍCULO 12.- En ningún caso se abonará indemnización por lucro cesante, valor efectivo, valor histórico ni panorámico.

ARTÍCULO 13.- Afectado el predio en la forma establecida por el artículo 5°, el titular de la servidumbre promoverá la constitución definitiva de la misma, mediante concertación directa con el propietario, por convenio gratuito u oneroso. En estos casos la servidumbre quedará constituida a partir de la suscripción del convenio.

ARTÍCULO 14.- El titular de la servidumbre podrá requerir judicialmente la constitución de la misma en los siguientes casos:

- a) Si no dieran resultado las gestiones directas dentro de un plazo prudencial.
- b) En caso de urgencia en la iniciación de las obras.
- c) Cuando existiera controversia respecto de la titularidad del dominio o se ignore cuál es el propietario del predio o su domicilio.
- d) Cuando existieren títulos imperfectos o el propietario del predio se encuentra inhibido para disponer de sus bienes.
- e) Cuando el bien se encontrare gravado con un derecho real o embargo anterior a la afectación y siempre que los acreedores no presten su conformidad.

ARTÍCULO 15.- La demandada se interpondrá ante el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial con competencia territorial en el lugar de ubicación del bien y expresará:

- a) La correcta individualización del bien afectado.
- b) Nombre y apellido del demandado.
- c) Indemnización ofrecida.
- d) Pruebas de que ha de valerse.
- e) Nombre y domicilio del perito propuesto, con constancia de haber aceptado el cargo y puntos sobre los cuales versará la pericia.

Con la demanda se deberá acompañar copia autenticada de la resolución administrativa a que se refiere el artículo 5° de esta ley, un plano ilustrativo del paso de la línea sobre el bien afectado, certificado del Registro de la Propiedad sobre condiciones del dominio, embargos, hipotecas u otros derechos reales, e inhibiciones y un informe sobre la determinación de la indemnización que se ofrece abonar.

En este juicio es inadmisibile la recusación sin causa.

ARTÍCULO 16.- Los peritos que propongan las partes deberán ser profesionales universitarios habilitados al efecto.

ARTÍCULO 17.- El juez dará traslado de la demanda por quince (15) días improrrogables cualquiera fuere la distancia. En la contestación, el demandado deberá acreditar la titularidad del dominio, indicar el monto de la indemnización pretendida y observar las reglas establecidas en la primera parte del artículo 15°.

ARTÍCULO 18.- Contestada la demanda o vencido el término para hacerlo, el juez abrirá el juicio a prueba y designará los peritos propuestos, a quien les notificará el auto respectivo. Las pruebas y dictámenes periciales deberán producirse dentro del término de treinta (30) días del auto que lo decreta.

ARTÍCULO 19.- Cuando se ignore quién es el propietario del predio o su domicilio, los trámites del juicio se entenderán con el Defensor de Pobres y Ausentes.

La designación del perito respectivo la efectuará el juez por sorteo, de igual forma que cuando se hubiese declarado la rebeldía del propietario.

ARTÍCULO 20.- Vencido el término de la prueba, de inmediato se convocará a las partes a una audiencia para que expongan lo que estimen conveniente y se oiga a los peritos las explicaciones que les soliciten el juez y las partes, audiencia que se celebrará con los que concurran, labrándose acta. El perito que no concurra perderá los derechos a percibir honorarios. El juez podrá también tener en cuenta para determinar el monto indemnizatorio, las pautas fijadas por la Ley General de Expropiaciones y fallará dentro de los cinco (5) días subsiguientes pronunciándose sobre las defensas invocadas y el fondo del asunto. La sentencia deberá ser notificada en el plazo de cuarenta y ocho (48)

horas y las partes podrán apelar dentro de los tres (3) días posteriores, recurso que se concederá en relación.

ARTÍCULO 21.- La sentencia declarará constituida definitivamente la servidumbre administrativa de electroducto sobre el predio afectado, ordenará su inscripción en el Registro de la Propiedad y el depósito de la indemnización fijada en el plazo de cuarenta y cinco (45) días a contar de la fecha en que quede firme la liquidación que se apruebe judicialmente.

ARTÍCULO 22.- Concedida la apelación, los autos se elevarán de oficio a la Cámara, que los pondrá en Secretaría a disposición de las partes por tres (3) días. Dentro de dicho plazo las partes podrán presentar un memorial que se agregará con simple nota de Secretaría, vencido el mismo la Cámara llamará autos para sentencia.

ARTÍCULO 23.- Las costas del juicio serán a cargo del Estado cuando la indemnización fijada por la sentencia definitiva esté más cerca de la estimación formulada que del precio ofrecido; serán a cargo del propietario cuando esa indemnización esté más cerca del precio ofrecido que de la estimación formulada; se impondrán en el orden causado cuando actúe el Defensor de Pobres y Ausentes y cuando el propietario se allanare al contestar la demanda, salvo que la indemnización ofrecida sea la misma sobre la cuál aquél cuyo caso las costas serán a su cargo. Al efecto de las regulaciones hubiera manifestado disconformidad en sede administrativa y en de honorarios, se tomará como monto del juicio la diferencia que resulte entre la oferta y la indemnización definitiva. Para la distribución de las costas, se computará como estimación la que corresponda al valor preciso que el propietario pretenda, para la época de la ocupación.

ARTÍCULO 24.- En caso de urgencia en la iniciación de las obras, el titular de la servidumbre podrá requerir del juez en cualquier instancia del juicio, la autorización para

penetrar en el predio afectado a fin de iniciar la ejecución de los trabajos, previa consignación de la suma ofrecida en concepto de indemnización. Sin otro trámite el juez dentro del tercer día librará el mandamiento pertinente.

ARTÍCULO 25.- En ningún caso el tercero que tenga un interés legítimo sobre el predio afectado, podrá oponerse a la constitución de la servidumbre y sus derechos se considerarán transferidos a la indemnización que le corresponda percibir al propietario. Podrá demandar judicialmente al propietario del predio, pro vía principal o de incidencia de acuerdo al procedimiento establecido en la presente norma legal.

ARTÍCULO 26.- Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a los juicios pendientes a la época de su sanción, con excepción de los trámites, diligencias y plazos, que hayan tenido principio de ejecución o comenzado su curso, los que se regirán por las disposiciones hasta entonces aplicables.

ARTÍCULO 27.- Será organismo de aplicación a los efectos de la presente ley, la Dirección de la Energía de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 28.- Los municipios o concesionarios del servicio público de electricidad deberán requerir del organismo de aplicación, la aprobación de proyecto y de los planos de la obra respectiva, a los efectos indicado en el artículo 5° de la presente ley.

ARTÍCULO 29.- Las entidades públicas o privadas y los particulares deberán suministrar sin cargo, toda información que se les requiera a los fines establecidos en la presente ley.

ARTÍCULO 30.- Todo propietario u ocupante del inmueble del dominio privado deberá permitir el acceso y paso del personal debidamente autorizado por el organismo de aplicación y de los equipos necesarios para realizar estudios previos de trazado y replanteo en los terrenos, pudiendo requerirse el auxilio de la fuerza pública en caso de negativa.

ARTÍCULO 31.- En las zonas aledañas al electroducto no podrán erigirse instalaciones o efectuar plantaciones de especies que en su caída puedan ocasionar daños al electroducto. Si en dichos fundos fuere necesario desarraigar y/o remover obstáculos existentes con anterioridad a la construcción del electroducto, será a cargo del titular de la servidumbre la reparación del daño ocasionado.

ARTÍCULO 32.- Cuando los electroductos deban atravesar inmuebles de propiedad del Estado o afectados por disposiciones de derecho público, deberá requerirse previamente la autorización de la repartición respectiva.

ARTÍCULO 33.- La servidumbre caducará si no se hace uso de ella, mediante la ejecución de las obras previstas en un plazo de cinco (5) años, computados desde su constitución. Vencido dicho plazo, el propietario del fundo podrá solicitar la extinción de la servidumbre, devolviendo el importe de lo que hubiere recibido en concepto de indemnización. Asimismo, transcurridos cinco (5) años desde la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad sin que hubiere constituido definitivamente la servidumbre, se extinguirá la afectación de pleno derecho.

ARTÍCULO 34.- El Registro de la Propiedad inscribirá con intervención de la Escribanía General de Gobierno y sin el requisito de escritura pública, los convenios que suscriba el organismo de aplicación para la constitución de servidumbres creadas por esta ley.

ARTÍCULO 35.- La Ley de Expropiaciones 5.708, sus ampliatorias y modificatorias y el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires en dicho orden regirán supletoriamente en todos los aspectos no contemplados en la presente ley.

ARTÍCULO 36.- Los actos y contratos que se formalicen por aplicación de la presente ley estarán exentos del impuesto de sellos que fija el Código Fiscal de la provincia de Buenos Aires.

DISPOSICIÓN 384/09 - DG

Visto, que se ha puesto en vigencia a partir del 1° de enero del 2000 la Disposición 1.792/1999, por lo cual se restableció la exigencia de la vinculación de las mensuras rurales a la REDGEOBA, en todo el ámbito de la Provincia de Buenos Aires y;

CONSIDERANDO:

Que existen en territorio provincial y en provincias vecinas Estaciones Permanentes pertenecientes a la Red RAMSAC vinculadas a la REDGEOBA;

Que con la utilización de nuevos equipos y aplicando las modernas tecnologías para la tarea de vinculación, esta se verá ampliamente facilitada ya que las estaciones permanentes cubren gran parte de la Provincia y pudiendo acceder los Profesionales a obtener datos que estas registran ampliando la posibilidad de la utilización de las mismas a las ya existentes;

Que es de vital importancia la densificación de nuevos puntos de la REDGEOBA con la incorporación de nuevos Puntos Fijos;

Que teniendo en cuenta que están involucradas todas las mensuras de parcelas que se encuentren zonificados como Rurales en las respectivas Ordenanzas Municipales;

Que a los efectos de discutir su nueva implementación, la metodología y exigencias a establecer se conformó mediante una comisión integrada por Profesionales de la Dirección de Geodesia con la colaboración de la UNLP, la UBA, el IGM, el CPA y el CPI;

Que esta Comisión, con la experiencia adquirida en los trabajos efectuados en este período, ha recomendado las pautas y especificaciones técnicas a las que se deberán ajustar los Profesionales que realicen tareas de mensura y deban vincularlas;

Que es oportuno generar nuevas normas que tiendan a unificar criterios en relación a este tipo de trabajos y acorde a las nuevas tecnologías;

Por ello:

El DIRECTOR DE GEODESIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES DISPONE:

Artículo 1º: Poner en vigencia a partir del 1º de Abril de 2009 las normativas correspondientes para efectuar las vinculaciones a la REDGEOBA. Se agrega a la presente Disposición Anexo 1.

Artículo 2º: (Texto según Disp. 538/2011) Establecer que toda parcela zonificada como área complementaria o Rural en la respectiva Ordenanza Municipal, que no posea designación Catastral de manzana, y su superficie sea igual o superior a una hectárea, deberá vincularse a la red Geodésica de Alta Precisión de la Provincia de Buenos Aires (REDGEOBA) en el momento de practicarse la mensura.

Artículo 3º: Establecer que la obligatoriedad de efectuar la vinculación establecida por la presente, comprende sin excepciones, a todos los emprendimientos conocidos como Barrios Cerrados, Clubes de Campo, Parques Industriales, Cementerios Parque, cualquiera sea su superficie y ubicación, y todas las que a futuro se incorporen.

Artículo 4º: Dentro de las exigencias de vinculación también se incluyen a todas las mensuras de carácter público o privado, para constitución de servidumbres y/o expropiaciones tanto sea para ductos en general, Obras Viales de la Dirección de Vialidad, Obras lineales, y/o para obras de la Dirección de Hidráulica y de la Autoridad del Agua.

Artículo 5º: Al encontrar un mojón dentro de la parcela a mensurar, perteneciente: al IGM, Geodesia, Catastro u otros organismos, el Profesional deberá georreferenciar y denunciar a esta Dirección. Al ubicar un mojón próximo a la parcela, y utilizar como Punto de Paso, al informar a la Dirección, ésta publicará un registro de los mismos, siendo estos factibles de uso por otros Profesionales.

Artículo 6º: Establecer en treinta (30) cm. la tolerancia máxima admisible en cada una de las coordenadas (Latitud, Longitud) del vértice de la parcela a mensurar y/o de la base de vinculación.

Artículo 7º: Establecer en diez (10) cm. la tolerancia máxima admisible en cada una de las coordenadas (Latitud, Longitud) del Punto de Paso.

Artículo 8º: Establecer si la parcela a mensurar debe vincularse, esta tarea la podrá efectuar otro Profesional con incumbencias en Agrimensura, quién será responsable exclusivo de ella.

Artículo 9º: Establecer como documento el Plano de Mensura que contenga la Vinculación a la CPA – Normativas REDGEOBA, el cual junto con todo lo solicitado relativo a esa tarea, deberá cumplir con lo especificado en las normas que se ponen en vigencia, y será presentado en el Departamento Geodésico Topográfico a los fines de su visación.

Artículo 10º: El Departamento Geodésico Topográfico tendrá un máximo de quince (15) días hábiles para emitir su opinión y otorgar el visado si correspondiere.

Artículo 11º: Una copia del Plano de Mensura que contenga la Vinculación a la REDGEOBA con su visado del Departamento Geodésico Topográfico, deberá ser incorporada al legajo del plano junto con la documentación que se presenta para la

aprobación final, el cual tiene vigencia exclusivamente para la mensura que se pretende aprobar.

Artículo 12º: Quedará exceptuado de la exigencia dispuesta aquellos planos de mensura que hubieran sido iniciados con anterioridad al momento de ponerse en vigencia la presente y tuvieran fecha cierta a través del respectivo contrato Profesional.

Artículo 13º: Quedará exceptuado de la exigencia dispuesta, todas aquellas parcelas que siendo zonificadas como rurales en los respectivos códigos municipales, se encuentren ubicadas en zona de Islas, hasta el dictado de la Disposición respectiva.

Artículo 14º: Derogar las Disposiciones 1.792/99, 1.929/99, 146/2000, 297/2001, 800/2001, 1/2006 y 906/2008.

Título II

DENSIFICACION DE LA RED GEODESICA DE ALTA PRECISION (REDGEOBA)

II.2.3. Equipamiento GPS a utilizar:

Para esta tarea de densificación de la Red sólo se aceptará la medición aplicando el sistema GPS (Sistema de Posicionamiento Global).

Los equipos de medición serán de tipo "geodésico" capaces de medir diferencias de fase de la onda portadora de la señal GPS con precisiones del orden de la centésima parte de la longitud de onda de la portadora (2 milímetros) o mejor.

Se entiende por equipos de una sola frecuencia aquellos que miden diferencia de fase sobre la onda denominada L1 solamente, y en consecuencia no pueden eliminar efectos de propagación de la señal en la ionosfera mediante la medición en distintas frecuencias.

Equipos de doble frecuencia son aquellos que miden diferencias de fase sobre ondas L1 y L2 y permiten compensar el efecto ionosférico mediante una apropiada combinación de

ambas mediciones. En el futuro inmediato, los nuevos satélites GPS pondrán en disponibilidad las señales denominadas L2C y L5 que servirán a los mismos fines. Los nuevos receptores serán “multifrecuencia” y objeto de actualización de la presente.

A fin de evitar discusiones sobre el equipo GPS utilizado, los diferentes modelos de cada una de las marcas existentes en el mercado deberán ser homologados por la Dirección de Geodesia con la asistencia de la Facultad de Ciencias Astronómicas y Geofísicas de la U.N.L.P.

II.2.4. Modalidad de medición de la densificación

Sólo se admitirá la modalidad de posicionamiento relativo estático; no aceptándose las mediciones autónomas, estático rápido y dinámicas.

Se deberán cumplir, en todos los casos los siguientes modos, equipos y tiempos mínimos de medición que se establecen a continuación:

Distancias Equipos	Distancias menores o iguales a 30km.	Distancias mayores de 30km. y menores o iguales a 90km.
Simple frecuencia	1 sesión de 3 hs / cada vértice	No
Doble o multifrecuencia	1 sesión de 2 hs. /cada vértice	1 sesión de 3 hs.

Los tiempos de medición establecidos en la tabla anterior deberán obtener tres soluciones para cada vértice, una de ellas procesando todo el intervalo de medición, y otras dos dividiendo el intervalo de medición por la mitad. Las tres soluciones deberán estar comprendidas dentro de la tolerancia exigida [la diferencia entre las coordenadas de tres soluciones no puede superar los diez (10) cm.]. En tal caso se adoptará como solución final la que resulte del procesamiento de todo el intervalo.

En todos los casos para que una sesión pueda considerarse aceptable deberá registrarse el PDOP menor o igual que 4.5 durante todo el tiempo de medición, y al procesar en ambos casos la solución debe ser Fija.

La Tabla debe entenderse del siguiente modo:

Para equipos de una sola frecuencia L1:

- La medición de vectores menores o iguales a treinta (30) km implica la realización de una única sesión de 3 hs. y solución fija. Las mediciones de P a RED1 y de P a RED2 pueden ser simultáneas o no.

Para equipos de doble frecuencia L1 L2:

- La medición de vectores menores o iguales a 30 Km. implica la realización de una única sesión de 2 horas.

Para distancias mayores a 30 km y menores o iguales a 90 km se medirá una única sesión de 3 horas.

Las Estaciones Permanentes en territorio provincial y cercanas (en otras provincias) que pertenecen a la red RAMSAC y cuyas coordenadas en el marco de referencia de la REDGEOBA hayan sido publicadas por la Dirección de Geodesia podrán ser utilizadas del mismo modo que los vértices de RED. Es decir que cualquiera de los Vértices anteriormente designados como RED1 o RED2 puede ser una estación permanente (RAMSAC) con la cuál se aplicarán idénticos criterios para los tiempos de medición que los expresados para los vértices de red.

Título III

VINCULACIÓN DE LAS MENSURAS

III.1. A VERTICES DE LA RED

A los efectos de tener orientada la parcela mensurada será necesario obtener las coordenadas de dos vértices de la parcela o un vértice y otro punto cualesquiera que permita dar el acimut.

Uno de los vértices se vinculará a la red como se establece más abajo, mientras que el segundo vértice o el punto de acimut serán medidos en forma relativa al vértice vinculado a la red. En ningún caso las coordenadas del segundo vértice o el punto de acimut se obtendrán por vinculación a vértices de la red excepto que estos se encuentren a distancia menor o igual a 5 km.

Esa vinculación se deberá efectuar a un vértice de la Red Geodésica (REDGEOBA), principal o secundario, designados como de ORDEN I o a otro densificado de ORDEN II, teniendo en cuenta las siguientes indicaciones:

Método de medición de la vinculación en modo estático utilizando Mojoneros de la REDGEOBA VECTOR LARGO (desde el mojón de la REDGEOBA a un vértice de la parcela)

1. Medición utilizando equipos de Simple Frecuencia L1

La vinculación se efectuará en una única determinación sin interrupciones con el siguiente esquema:

- Distancias menores o iguales a 30 km ----- 1:30 horas de medición
- Distancias mayores a 30 km y menores o iguales a 65 km ----- 3 horas de medición
- Distancias mayores a 65 km y menores o iguales a 100 km----- 4 horas de medición

2. Medición utilizando equipos de Doble Frecuencia L1 L2

La vinculación se efectuará en una única determinación sin interrupciones con el siguiente esquema:

- Distancias menores o iguales a 30 km ----- 1 hora de medición

- Distancias mayores a 30 km y menores o iguales a 80 km ----- 1:30 horas de medición
- Distancias mayores a 80 km y menores o iguales a 150 km ----- 2 horas de medición
- Distancias mayores a 150 km y menores o iguales a 200 km ----- 3 horas de medición

Las condiciones que deben satisfacer las soluciones GPS son especificadas en III.2 (Procesamiento).

3. Establecer en aquellos casos que la parcela se encuentre a una distancia menor a 5 Km. de la REDGEOBA, se permitirá que la vinculación se efectúe por radiación tanto para obtener las coordenadas del vértice como para el obtener el acimut, en una única determinación mayor a 30 minutos que dé como resultado Solución fija.

VECTOR CORTO (desde un vértice de la parcela a otro, para fijar su orientación)

La orientación de la parcela se hará a partir de mediciones relativas desde el vértice vinculado previamente al mojón de la REDGEOBA y el punto seleccionado para la determinación del acimut, en una única determinación de 30 minutos en modo Estático y Solución Fija.

Cuando el campo tenga una relación frente / fondo mayor a 1 en 5 y el lado mas corto inferior a 500 metros, el punto auxiliar se ubicará sobre el lado mas largo en un distancia no menor a 500 metros.

Sólo se podrá aplicar el criterio de medición del vértice de la mensura por radiación a un mojón de REDGEOBA en aquellos casos que los vectores tengan una distancia menor de 5 Km. del vértice ó Punto de Paso.

En caso que la distancia sea mayor a 5 Km. se aplicará el criterio de medición en "L".

En ningún caso se permitirá sesión inferior a 30 minutos.

Método de medición de la vinculación en modo estático utilizando Las Estaciones Permanentes.

III.1.2. A ESTACIONES PERMANENTES

A los efectos de obtener la orientación de la parcela mensurada se determinará las coordenadas de dos vértices de la parcela o un vértice de la mensura y otro punto cualesquiera que permita dar el acimut.

Uno de los vértices se vinculará a la estación permanente como se establece más abajo, mientras que el segundo vértice o el punto de acimut será medido en forma relativa al vértice que fue vinculado a la estación permanente. En ningún caso las coordenadas del segundo vértice o el punto de acimut se obtendrán por vinculación a la estación permanente excepto que esta se encuentre a una distancia menor de 5 Km.

Esa vinculación se deberá efectuar a la Estación Permanente activa más cercana cuyas coordenadas en el marco de la REDGEOBA hayan sido publicadas por la Dirección de Geodesia, teniendo en cuenta las siguientes indicaciones:

Método de medición de la vinculación en modo estático VECTOR LARGO (a un vértice de la parcela)

III.1.2 a) Medición con equipos de Simple Frecuencia L1

La vinculación se efectuará en una única determinación sin interrupciones con el siguiente esquema:

- Distancias menores o iguales a 30 km ----- 1:30 horas de medición
- Distancias mayores a 30 km y menores o iguales a 65 km ----- 3 horas de medición
- Distancias mayores a 65 km y menores o iguales a 100 km----- 4 horas de medición

III.1.2 b) Medición con equipos de Doble Frecuencia L1 / L2

La vinculación se efectuará en una única determinación sin interrupciones con el siguiente esquema:

- Distancias menores o iguales a 30 km ----- 1 hora de medición

- Distancias mayores a 30 km y menores o iguales a 80 km ----- 1:30 horas de medición
- Distancias mayores a 80 km y menores o iguales a 150 km ----- 2 horas de medición
- Distancias mayores a 150 km y menores o iguales a 200 km ----- 3 horas de medición
- Más de 200 km ----- Más de 3 horas de medición y constatar con el proceso hacia otra Estación Permanente dentro del rango de error máximo admitido de 30 cm.

Las condiciones que deben satisfacer las soluciones GPS son especificadas en III.2 (Procesamiento).

III.1.2 c) Establecer en aquellos casos que la parcela se encuentre a una distancia menor a 5 Km. de la REDGEOBA, se permitirá que la vinculación se efectúe por radiación tanto para obtener las coordenadas del vértice como para el obtener el acimut, en una única determinación mayor a 30 minutos que dé como resultado Solución fija. (Ítem incorporado por Disp. 538/2011).

VECTOR CORTO

La orientación de la parcela se hará a partir de mediciones relativas desde el vértice vinculado y el punto seleccionado para la determinación del acimut, en una única determinación de 30 minutos en modo Estático y Solución Fija.

Cuando el campo tenga una relación frente / fondo mayor a 1 en 5 y el lado mas corto inferior a 500 metros, el punto auxiliar se ubicara sobre el lado mas largo a un distancia no menor a 500 metros.

Solo se podrá aplicar el criterio de medición del punto de acimut por radiación a una Estación Permanente en aquellos casos que los vectores tengan hasta una distancia máxima de 5 km. En caso que la distancia sea mayor se aplicará el criterio de medición en “L”.

En ningún caso se permitirá una sesión inferior a 30 minutos.

III.2. PROCESAMIENTO

El procesamiento de la vinculación se deberá realizar de la siguiente manera:

Los tiempos de medición establecidos en los puntos 1.1, 1.2, 1.3 y 1.4 deberán permitir obtener tres soluciones para cada punto, una de ellas procesando todo el intervalo de medición y otras dos dividiendo el intervalo de medición por la mitad. Las tres soluciones deberán estar comprendidas dentro de la tolerancia exigida en el Artículo Sexto de esta Disposición. “Se establece en treinta (30) cm. la tolerancia máxima admisible en cada una de las coordenadas (Latitud, Longitud) del vértice de la parcela mensurada y/o a la base de vinculación”. En otros términos las diferencias entre las coordenadas horizontales de dos soluciones no pueden superar los treinta (30) cm.

En tal caso, se adoptará como solución final según los parámetros de observación la que resulte del procesamiento de todo el intervalo.

Una vez adoptadas las coordenadas del punto vinculado, las mismas se considerarán fijas para el procesamiento del vector punto de acimut.

DISPOSICIÓN 538/11 DG

La Plata, 13 de Abril de 2011.

Visto, la experiencia recogida en esta Dirección a partir de la aplicación de Disposición 1.792/1999 y disposiciones complementarias por las que se exige la Georreferenciación de las mensuras a la REDGEOBA y establecer Métodos para ejecutarlas en todo el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, y

CONSIDERANDO:

Que tal como clasifica en su Art. 5° la Ley Nacional 26.209, complementaria ésta del Código Civil, a la Georreferenciación como un elemento esencial de la parcela;

Que tal herramienta permite ajustar aún más la estricta relación que debe existir entre los límites de los inmuebles en relación a las causas jurídicas que los originan;

Que todas las mensuras de inmuebles en zonas rurales del territorio provincial deben contar con la Georreferenciación a la REDGEOBA por aplicación de la Disposición 384/2009;

Que por aplicación de la Disposición 420/2009 las mensuras de inmuebles urbanos deberán contar con el macizo al que pertenecen debidamente georreferenciado provisto por esta repartición;

Que ante la necesidad de seguir cubriendo todo el territorio provincial, es necesario incluir inmuebles pertenecientes a otras zonas y ajustar en consecuencia los Métodos para hacer posible la tarea en situaciones particulares.

Por ello,

**EL DIRECTOR DE GEODESIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DISPONE**

Artículo 1: Modifíquese de la Disposición 384/2009, el Art. 2. El mismo quedará redactado de la siguiente manera: "Establecer que toda parcela zonificada como área complementaria o Rural en la respectiva Ordenanza Municipal, que no posea designación Catastral de manzana, y su superficie sea igual o superior a una hectárea, deberá vincularse a la red Geodésica de Alta Precisión de la Provincia de Buenos Aires (REDGEOBA) en el momento de practicarse la mensura."

Artículo 2: Modifíquese la Disposición 384/2009 en el TITULO III VINCULACION DE LAS MENSURAS Método de medición de la vinculación en modo estático utilizando mojón de la REOGEOBA - VECTOR LARGO: agregándose ítem 3: "Establecer en aquellos casos que la parcela se encuentre a una distancia menor a 5 Km. de la REDGEOBA, se permitirá que la vinculación se efectúe por radiación tanto para obtener las coordenadas del vértice como para el obtener el acimut, en una única determinación mayor a 30 minutos que dé como resultado Solución fija".

Artículo 3: Modifíquese la Disposición 384/2009 en el TITULO III VINCULACION DE LAS MENSURAS Método de medición de la vinculación en modo estático utilizando las Estaciones Permanentes - VECTOR LARGO: agregándose ítem III.1.2 c):

"Establecer en aquellos casos que la parcela se encuentre a una distancia menor a 5 Km. de la REDGEOBA, se permitirá que la vinculación se efectúe por radiación tanto para obtener las coordenadas del vértice como para el obtener el acimut, en una única determinación mayor a 30 minutos que dé como resultado Solución fija".

Artículo 4: Poner en vigencia a partir del 1º de Junio de 2011 la modificación de la Disposición 384/2009.

- - - -

DISPOSICIÓN 1.266/10

La Plata, 29 de junio de 2.010

VISTO, la Disposición N° 384/09 por la cual se establecen las normativas correspondientes para efectuar las vinculaciones de las mensuras rurales a la Red GEOBA en todo el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, y

CONSIDERANDO:

Que a partir de la disposición N° 20 de fecha 15 de mayo de 2009 el ING ha puesto en vigencia un nuevo Marco de Referencia Geodésico Nacional denominado POSGAR 07;

Que el Marco POSGAR 07 se encuentra vinculado en forma precisa a los marcos de referencias globales ITRF 05 y SIRGAS a través de la solución DGF08P01 de SIRGAS;

Que el nuevo Marco POSGAR 07 fue realizado para integrar todas las redes geodésicas provinciales y del proyecto PASMA, en el cual se encuentra incluida la Red Geoba de la Provincia de Buenos Aires;

Que la Red RAMSAC, dispone de datos de estaciones GNSS permanentes en forma libre y gratuita para ser utilizadas por el público en general y profesionales de la agrimensura en particular;

Que las coordenadas de la Red RAMSAC se encuentran calculadas en el Marco Geodésico POSGAR 07, compatibles con todas las redes Geodésicas provinciales y que el ING publica en su sitio web para todos los usuarios;

Que de acuerdo a la disposición 384/09 de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires se reglamento el uso de las estaciones GNSS permanentes para la georreferenciación;

Que para la georreferenciación de mensuras puede utilizarse cualquier estación GNSS permanente de la Red RAMSAC dentro de la Provincia de Buenos Aires;

Que podrán utilizarse las estaciones permanentes de la Red RAMSAC que se encuentren en un radio no mayor a 150km de los límites de la Provincia de Buenos Aires;

Por ello,

**EI DIRECTOR DE GEODESIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DISPONE**

ARTICULO 1°: Adoptar a partir del 1° de julio de 2010 la utilización del nuevo Marco de Referencia Geodésico Nacional POSGAR 07, que deberá expresarse en el cuadro de coordenadas geográficas de los planos de mensura;

ARTICULO 2°: Derogar en lo concerniente a la vinculación de la Red GEOBA, la utilización del sistema de referencia POSGAR 94.

- - - -

DECRETO - LEY 10.081/83

CODIGO RURALTEXTO

ACTUALIZADO DEL DECRETO - LEY 10.081/83 - CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LAS LEYES 10.462, 11.477, 12.063, 12.257 y 12.608.

TITULO PRELIMINAR

ARTICULO 1°: Este código regula los hechos, actos y bienes de la actividad rural de la provincia de Buenos Aires, en materias que la Constitución Nacional atribuye a su jurisdicción.

ARTICULO 2°: A los efectos de este código se entiende por establecimiento rural todo inmueble que, estando situado fuera de los ejidos de las ciudades o pueblos de la Provincia,

se destine a la cría, mejora o engorde del ganado, actividades de granja o cultivo de la tierra, a la avicultura u otras crianzas, fomento o aprovechamiento semejante.

ARTICULO 3°: También se entiende por establecimiento rural y sometidos a las disposiciones de este código, toda otra forma de explotación derivada directa o indirectamente de la actividad rural, esté ubicado o no dentro de los ejidos urbanos y tenga o no domicilio rural.

ARTICULO 4°: El Poder Ejecutivo queda facultado para reglamentar el manejo y tenencia de colonias de abejas y otras especies animales y vegetales, estableciendo las limitaciones administrativas al ejercicio de tales actividades.

ARTICULO 5°: Cuando este Código, en cualquiera de sus disposiciones, se refiere a las obligaciones y derechos del propietario, se entenderá comprendido al poseedor, arrendatario, aparcerero o tenedor por cualquier título del predio, salvo que el texto establezca excepciones o discriminaciones.

ARTICULO 6°: El presente código reconoce la propiedad intelectual de nuevas variaciones de plantas o de razas de animales con valor económico creadas en el territorio de la Provincia. El Poder Ejecutivo está facultado para establecer un registro al efecto.

ARTICULO 7°: Las violaciones a las normas del presente código que no tengan prevista pena especial, serán castigadas con las sanciones que determine la Ley Rural de Faltas.

ARTICULO 8°: El Poder Ejecutivo queda facultado para propiciar y difundir la enseñanza técnica y realizar la asistencia educativa, específicas o la comunidad rural, tendiente a elevar los niveles de vida y de producción y el mejor uso de los recursos naturales, en el modo y forma que la reglamentación establezca.

TITULO II

LA UNIDAD ECONÓMICA

CAPÍTULO ÚNICO

ARTICULO 43°: El organismo competente ejercerá el contralor de la subdivisión de inmuebles rurales destinados a la explotación agropecuaria, asegurando que los lotes resultantes no estén por debajo de las superficies mínimas que el Poder Ejecutivo determine mediante reglamentación, como constitutivas de la unidad económica de explotación. La determinación de las superficies constitutivas de la unidad económica, deberá efectuarse teniendo en cuenta las características de la zona, la calidad de la tierra, el tipo de cultivo y la existencia o falta de riego, estableciéndose su extensión de modo de permitir una explotación próspera.

ARTICULO 44°: A los efectos del artículo anterior toda subdivisión de inmuebles que se realice, con destino a la actividad agropecuaria, deberá ser aprobada por el organismo competente, sin cuyo requisito previo no procederán las inscripciones correspondientes en las dependencias provinciales ni su protocolización en los registros notariales. Los titulares del dominio que deseen obtener la aprobación a que se refiere este artículo,

deberán acompañar al plano que proponen un estudio agroeconómico demostrativo de la conveniencia de la subdivisión suscripto por profesionales matriculado especializado.

ARTICULO 45°: El organismo competente elevará al Poder Ejecutivo, para su aprobación, la determinación que efectuará de partidos o zonas agrarias, obteniendo las dimensiones que en cada caso correspondan a la unidad económica. En tal supuesto, los interesados en efectuar subdivisiones podrán solicitarlas sin presentar el estudio agroeconómico a que se refiere el artículo anterior, siempre que se acredite que la subdivisión no altera las dimensiones señaladas en la precitada reglamentación.

ARTICULO 46°: Los particulares que demuestren mediante el estudio citado que las dimensiones de unidad económica del inmueble que procuran dividir son diferentes de las establecidas por el Poder Ejecutivo, podrán deducir recurso administrativo contra la decisión denegatoria que pueda dictar el organismo competente, pudiendo entablar en su oportunidad demanda contencioso administrativa.

- - - -

DECRETO 1.573/83

LA PLATA, 14 de OCTUBRE de 1983

Visto el Expediente n° 2711-1434/83, mediante el cual Ministerio de Asuntos Agrarios propicia la Reglamentación del Libro Primero, Sección Primera, Título II - La Unidad Económica- Código Rural; y

CONSIDERANDO:

Que la normativa propuesta permite el ordenamiento de las subdivisiones en el área rural de la Provincia de Buenos Aires;

Que la experiencia recogida a través de los años, por el área de Subdivisiones Rurales, dependiente de la Dirección Provincial de Tecnología y Extensión Agropecuaria, del Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires, avala la medida que se propone;

Que la metodología propuesta exige del organismo competente, la fijación de superficies mínimas por partidos o zonas agrarias, teniendo en cuenta, los sistemas de producción más representativos, la aptitud de la tierra, y demás características que permitan establecer áreas mínimas que hagan posible una explotación próspera;

Que dicha metodología ha permitido confeccionar la Planilla ANEXO II, en la que se discriminan las unidades por Partidos;

Que a fs. 25, informa la Contaduría General de la Provincia;

Que la Asesoría General de Gobierno y el señor Fiscal de Estado, se expiden a fs. 26 y 27, respectivamente, aconsejando el dictado del acto administrativo propiciado;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES DECRETA

ARTICULO 1.- Apruébase la Reglamentación del Libro Primero, Sección Primera, Título II –La Unidad Económica- de la Ley 7616 (Código Rural), obrante a fs. 4/6, la que pasa a formar parte integrante del presente Decreto.

ARTICULO 2.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Asuntos Agrarios.

ARTICULO 3.- Comuníquese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, dése al Registro y Boletín Oficial y pase al Ministerio de Asuntos Agrarios a sus efectos.

REGLAMENTACION DEL LIBRO PRIMERO – SECCION PRIMERA – TITULO II – DE LA UNIDAD ECONOMICA

ARTICULO 1.- Para los fines previstos en el Libro Primero – Sección I – del Código Rural, se consideran inmuebles rurales aquellos que por las características de su suelo, extensión y ubicación, tengan el destino natural de la producción agropecuaria, en cualquiera de sus formas.

ARTÍCULO 2.- El Ministerio de Asuntos Agrarios, ejercerá el contralor de las divisiones de inmuebles rurales, de acuerdo a las normas establecidas en el Código Rural y su Reglamentación y resolverá acerca de los casos no previstos en ella.

ARTICULO 3.- Será obligatoria la presentación del Estudio Agroeconómico para todos los casos de subdivisiones de inmuebles rurales en los que las parcelas rurales resultantes del proyecto, sean inferiores a los límites establecidos para cada sistema de producción (ANEXO I) y Partido correspondiente (ANEXO II). El Ministerio de Asuntos Agrarios podrá exigir mayores detalles cuando existan razones que lo hagan necesario, como así también, rechazar proyectos de división correspondientes a un Partido que, teniendo dos o más sistemas de producción, según ANEXO II, las características del campo no correspondan al sistema de producción propuesto, sino a otro de los establecidos para ese Partido. En ese caso deberá presentar el Estudio Agroeconómico.

ARTÍCULO 4.- Exímese del Estudio Agroeconómico al que alude el Artículo precedente, a los siguientes casos:

- a) Cuando la superficie del proyecto sea superior a los límites establecidos para cada sistema de producción (ANEXO I) y para cada Partido (ANEXO II), según líneas de producción asignadas;
- b) División de inmuebles de propiedad del Estado,
- c) División que surja como consecuencia de adquisiciones o cesiones con fines de utilidad publica, o con motivo de obras ya libradas al uso publico, en cuyo caso podrá requerirse la vinculación de las nuevas parcelas, de modo de mantener la unidad funcional original,
- d) Unificación de parcelas y simultánea división siempre que ninguna de las resultantes fuere de área inferior a la menor de las originales y no aumentarse el número de éstas,

- e) División producida por situaciones de hecho, tales como construcción de vías férreas, caminos o cualquier obra de ámbito oficial que afecte en alguna medida un bien rural particular,
- f) Casos de simple mensura, cuando surjan diferencias de superficie entre plano y título, o cuando no existe un plano de mensura;
- g) Cuando se mejora la estructura parcelaria mediante el englobamiento de parcelas,
- h) Proyectos de división de interés Nacional, Provincial y/o Municipal.

ARTÍCULO 5.- Los Estudios Agroeconómicos a que se hace referencia en el Artículo 3º, deberán contener la información básica que se describe en el ANEXO III, como así toda otra que se considere indispensable y complementaria para determinar el carácter de Unidad Económica de las fracciones.

Para confección de dichos estudios, deberá considerarse:

- a) Actividad agropecuaria corriente, aquella que sea desarrollada por más del 20% de los productores de la zona;
- b) Los rendimientos de los cultivos, deberán tomarse en cuenta en base al promedio de los últimos 5 años;
- c) Los precios de cada producto equiparables a sus respectivos valores históricos.

ARTÍCULO 6.- Los informes técnicos y los Estudios Agroeconómicos, deberán ser ejecutados por Ingenieros Agrónomos, matriculados de acuerdo con la Ley 5140, ajustando su cometido a las normas que a tal efecto se establezcan.

ARTICULO 7.- El organismo de aplicación no hará lugar a subdivisiones que aún superando las superficies mínimas establecidas, presenten formas geométricas que imposibiliten un uso racional del predio, estableciéndose para ello, que el largo no deberá superar en 5 veces al ancho de él o los lotes.

ARTÍCULO 8.- Se admitirá la vinculación de parcelas siempre que las mismas tengan al menos un punto geométrico en contacto y se registre la prohibición de enajenarlas separadamente.

ARTÍCULO 9.- Las subdivisiones de áreas con sistemas de producción bajo riego, se regularán por un régimen especial que a tal efecto elaborará el Ministerio de Asuntos Agrarios.

ARTÍCULO 10.- Todo proyecto de subdivisión que por sus características especiales no haya sido contemplado en la presente Reglamentación, deberá presentar el correspondiente Estudio Agroeconómico.

ARTICULO 11.- El Organismo de aplicación podrá exigir del profesional actuante, todas las aclaraciones que fueren pertinentes, sin perjuicio de lo cual, queda facultado para realizar de oficio las pericias que considere necesarias.

ARTICULO 12.- No se protocolizarán en los Registros Notariales ni se inscribirán en las Direcciones de Geodesia y Catastro, las divisiones de inmuebles comprendidos de esta Reglamentación, sin la certificación de haber dado cumplimiento a la misma.

ARTÍCULO 13.- La aprobación de las subdivisiones se realizará mediante Resolución Ministerial.

ANEXO I

SISTEMA DE PRODUCCION	ZONAS	SUPERFICIE MINIMA DIVISIBLE	CARACTERISTICAS GENERALES
Cultivos Intensivos (Hortícola Frutícola)	A	25	Se entiende por tal toda explotación agropecuaria que afecte la casi totalidad de su patrimonio fundiario a un solo renglón de la actividad o a su distintas alternativas, cultivo de especies hortícolas y/o frutícolas y/o florícolas.
AGRICOLA	B1	70	Son tierras que por su alta calidad y el nivel tecnológico alcanzado permiten la obtención de altos rendimientos, como por ejemplo, cultivos de papa o rotaciones maíz-trigo-soja.
	B2	100	Se incluyen aquellas explotaciones que se dedican específicamente al cultivo de cereales y/o oleaginosos.
AGRICOLA GANADERA	C	150	La zona se distingue por la presencia de explotaciones donde se destinan una parte significativa de la misma a cultivos anuales y el resto a la crianza y/o engorde de ganado, generalmente rotan las superficies que se dedican a una y otra actividad.

INVERNADA	D	150	Esta característica es propia de aquellas explotaciones que destinan la casi totalidad de la superficie de forrajeras anuales y/o perennes y rendimientos esperados del orden de los 200 Kg de carne/ha/año.
CRIA	E	250	Se entiende por tal, la actividad que destine la casi totalidad de la superficie a la crianza de ganado, generalmente sobre campo natural, con rendimientos esperados del orden de los 90 Kg de carne/ha/año.
ZONA SEMIARIDA	F1	400	Dentro de esta categoría se incluyen los establecimientos cuyos suelos se distinguen por tener aptitud agrícola.
	F2	1000	Coinciden con las características semiáridas que le son propias a ambas clasificaciones pero sus suelos no poseen aptitud agrícola
TAMBO	G	100	Es aquella que por sus condiciones agrológicas destina la totalidad de su superficie y la mayor parte del insumo básico a la obtención de grasa butirométrica, cuyos rendimientos alcanzan aproximadamente los 70 kg/ha/año.
RIEGO			Régimen especial.

ANEXO II

	Hortícola Frutícola Cultivos Intensivos	AGRICOLA A		AGRICOLA GANADERA	INVERNA DA	CRI A	ZONA SEMIARI DA		TAMB O
ZONAS	A	B1	B 2	C	D	E	F1	F 2	
PARTIDO S-Has/por clasificación	25	70	1 0 0	150	150	250	400	1 0 0 0	100
AZUL			X	X		X			

ANEXO III

ESTUDIO AGROECONOMICO

En todo Estudio Agroeconómico Analítico que se realice para determinar si un predio rural constituye una Unidad Económica, de acuerdo a las exigencias de la Ley n° 7616, deberá constar:

I.- DESCRPCION DEL INMUEBLE

II.- DETERMINACION DE LA UNIDAD ECONOMICA

III.- CROQUIS ACOTADO DEL PREDIO INDICANDO ANTEPROYECTO DE SUBDIVISION.

I.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

A) GENERALIDADES.-

- 1.- Propietario del inmueble.
- 2.- Denominación del inmueble, si tuviere.
- 3.- Ubicación del inmueble:
 - a) Departamento – Distrito – Sección.
 - b) Estaciones ferroviarias (rumbo, denominación, distancia en Km.).
 - c) Distancia a puertos de embarque (por ferrocarril y camino).
 - d) Caminos de acceso.
 - e) Distancia a ruta más cercana, población, ciudad.
- 4.- Superficie total según último plano de mensura y/o título:
 - a) Superficie total del inmueble.
 - b) Superficie a desmembrar.
- 5.- Valuación fiscal del campo.
- 6.- Valor estimado por el profesional actuante en \$/ha.
- 7.- Amojonamiento.
- 8.- Linderos en sus cuatro rumbos, y características de los mismos.

B) CARACTERISTICAS ZONALES

- 1.- Elementos y factores del clima de la zona.
 - a) Descripción de los mismos indicando incidencias.
 - b) Temperaturas máximas- medias- mínimas.
 - c) Precipitaciones promedios de los últimos 10 años y su distribución mensual.

d) Período con heladas.

e) Exponer brevemente las principales limitantes climáticas para la actividad agropecuaria de la zona.

2.- Actividad corriente de la zona. Indicar:

a) Principal.

b) Secundaria.

C) CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL PREDIO.

1.- Topografía. Relieve y características del suelo.

a) Referencia general del predio sobre topografía, haciendo mención de las correspondientes cotas de nivel.

b) Indicar las áreas afectadas por erosión.

c) Estimar las hectáreas y porcentajes en relación con el total, de campo alto, mediano, bajo tendido y bajo inundable permanente.

d) Indicar superficies calificadas como desperdicios exponiendo motivos de su calificación.

e) Clasificar el relieve según la referencia siguiente:

- Llano: pendiente de 0 a 1%.
- Levemente ondulado: de 1 a 2%.
- Ondulado: de 2 a 5%.
- Muy ondulado: más de 5%.

2.- Características físico – mecánicas del suelo:

a) Indicar si por su textura se clasifica en muy pesado, franco, liviano. En cada caso indicar la superficie afectada.

b) Indicar si el drenaje del predio es lento, moderado o rápido.

c) Indicar en cuanto a salinidad si existen sales en el perfil, abundantes o vestigios, o se presenta libre de sales. En cada caso indicar la superficie afectada.

d) Indicar reacción potencial Hidrógeno en horizonte A o capa arable, de acuerdo a la siguiente escala: menor de 5,5; entre 5,5 y 7,5 y mayor de 7,5. En cada caso indicar las superficies afectadas.

3.- Vegetación.

a) Natural.

a.1 – Montes: denso, semidenso o ralo. En cada caso indicar la superficie que ocupa, y especies dominantes.

a.2 – Malezas: indicar especies dominantes, grado de invasión y superficie afectada.

b) Artificial.

b.1 –Montes forestales, productivos: indicar especies, edad, superficie ocupada, productividad estimada.

b.2 – Montes frutales: indicar especies, edad, superficie ocupada y productividad estimada.

b.3 – Montes de reparo: indicar especies y superficie ocupada.

4.- Erosión.

a) Indicar si la misma se manifiesta como grave (presencia de cárcavas), leve o el predio no presenta problemas de erosión. En cada caso hacer mención de la superficie afectada.

D) APTITUD ACTUAL DEL PREDIO.

1.- Receptividad ganadera del campo expresada en animales por ha. por año. Indicar productividad en Kg. de carne/ha y por año, estimado, (si corresponde).

2.- Indicar producción de grasa butirométrica por ha y por año, estimado, (si corresponde).

3.- Indicar superficies dedicadas a pasturas anuales y perennes.

4.- Mencionar el destino o uso actual del campo.

5.- Describir los cultivos actuales y cultivos corrientes que se realizan en la zona, y en el campo en cuestión, indicando rendimientos promedios estimados, y destino de la producción.

II.- DETERMINACION DE LA UNIDAD ECONOMICA

A) BALANCE ECONOMICO DE LA EXPLOTACION

1.- Se deberá efectuar un balance económico de la empresa, determinando el costo de producción de la misma.

2.- Determinar la superficie de la Unidad Económica para el predio que se desea subdividir, utilizando el método gráfico de Fernández.

III.- CROQUIS ACOTADO DEL PREDIO INDICANDO ANTEPROYECTO DE SUBDIVISION.

A) Deberá acompañarse un croquis del predio que se pretenda subdividir, indicando las distintas cotas de nivel.

B) Deberá indicarse en el croquis que se solicita en el Punto III-A), la o las subdivisiones que se pretenden realizar.

- - - -

DISPOSICIÓN 1.301/02

La Plata, 26 de julio de 2.002

Visto la necesidad de agilizar la aprobación de planos de mensura que realiza la Jefatura del Departamento de Fiscalización Parcelaria, y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 1536/83 en su Art. 3°, establece la obligación de presentar un estudio agroeconómico para todos los casos de subdivisiones de inmuebles rurales, en los que las parcelas rurales sean inferiores a los límites establecidos para cada sistema de producción y partido correspondiente.

Que el mismo Decreto establece taxativamente en su Art. 4°, cuales son las subdivisiones de parcelas rurales que están eximidas de la presentación del ESTUDIO AGROECONOMICO.

Que para tramitar la misma no se requiere la presencia del profesional idóneo que determine la unidad agroeconómica transformándose en otro eslabón de la pesada cadena burocrática que atenta contra el tráfico inmobiliario y la producción.

Que es oportuno establecer claramente cuales son los casos de subdivisiones que afectan parcelas rurales factibles de eximición.

Por ello,

**EL DIRECTOR DE GEODESIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,
DISPONE**

ARTICULO 1°: Están eximidos de la intervención de la Dirección Provincial de Economía Agropecuaria, todos aquellos casos de mensura o mensura y división que afecten inmuebles rurales en los siguientes casos:

c) Unificación de parcelas y simultánea división siempre que ninguna de las resultantes fuera de área menor a las originales y no aumente el número de ellas.

ARTICULO 2°: El Departamento de Fiscalización Parcelaria dará intervención a la Dirección Provincial de Economía Agropecuaria, todos los casos de planos de mensuras de subdivisión que involucre a parcelas rurales que no estén expresamente mencionados en el artículo 1°, de la presente norma.

DISPOSICIÓN 313/04 DG

La Plata, 12 de febrero de 2004.

Visto: la sanción de la Disposición 1.485/03, que trata de la presentación de los planos de mensura en dibujo asistido por ordenador, y

CONSIDERANDO:

Que si bien el periodo de aplicación de esta disposición fue relativamente corto, el mismo ha servido para evaluar la necesidad de realizar los ajustes necesarios que se deben, para que la misma pueda cumplir más eficazmente sus objetivos;

Que por economía procesal corresponde la derogación de la Disposición 1.485 y redactar una nueva norma que la reemplace; Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DE GEODESIA DISPONE:

ARTICULO 1°: Derogase la Disposición 1.485.

ARTICULO 2°: A partir del 1° de marzo de 2.004, será optativo para el tramite ordinario y obligatorio para el electrónico e indispensable para ambos a partir del 5 de julio de 2.004 la confección de todo plano de mensura que se presente para aprobación ante el departamento Fiscalización Parcelaria, en ajuste a los lineamientos del Anexo 1, que forma parte de esta.

AARTICULO 3°: Las excepciones a esta norma serán dispuestas por acto administrativo de esta Dirección.

DISPOSICIÓN 554/09 DG

Visto, la necesidad de prorrogar la vigencia de la Disposición 313/04, por razones operativas y;

CONSIDERANDO:

Que es necesario dar a los matriculados un lapso más de tiempo antes de la implementación definitiva de la Disposición 420/08;

Que les permita utilizar el sistema opcional para el armado de la documentación a presentar en la Dirección de Geodesia;

Por ello,

**EL DIRECTOR DE GEODESIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,
DISPONE**

ARTICULO 1°: Prorrogase la vigencia de la Disposición 313/04.