



BOLETÍN DEL CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES LEY 10.321

II TRIMESTRE 2005

BOLETÍN INSTITUCIONAL N° 114



RESEÑA BIOGRÁFICA
DE JUAN S. FERNÁNDEZ

La importancia del agrimensor en la formación del país

+ Info

Convenio Turístico	10
Disertación llevada a cabo en el Primer Encuentro Internacional Multidisciplinario de Seguridad Jurídica en la Contratación Inmobiliaria	17
Comentario acerca de la Disposición 349/05 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial	22
Asamblea Anual Ordinaria	24

30 AÑOS
DE EXPERIENCIA

VENTA DE EQUIPAMIENTOS DE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA



Niveles automáticos •

20X- 24X- 28X- 32X

Miras •

3mts.- 4mts.- 5mts.

Jalones •

Fichas •

Trípodes para niveles,
teodolitos, estaciones totales

Teodolitos electrónicos •

SOPORTE TÉCNICO

Estaciones totales •

Teodolitos electrónicos •

Teodolitos ópticos •

Niveles automáticos •

Niveles ópticos de burbuja •

Micrómetros de placa planoparalela •

Trípodes •

Binoculares •

Escuadras ópticas •

Escuadras de agrimensor •

Brújulas tipo Brunton •

Brújulas declinatorias •

Calibraciones y certificaciones
de todas las marcas



Cordisco Topografía

Surveying equipment



Editorial

Agrimensor Juan Carlos Castro

Su fallecimiento

Con sentido dolor, debemos anunciar a nuestros matriculados el fallecimiento de nuestro colega el Agrim. Juan Carlos Castro, ocurrido el día 3 de agosto en Avellaneda. Este infausto hecho nos sorprendió en plena edición de este Boletín, por lo que esta nota suplirá la editorial correspondiente.

El Agrim. Juan C. Castro fue el Presidente de nuestro primer Consejo Superior del Consejo Profesional de Agrimensura (Ley 10.321).

Conjuntamente con los otros colegas que integraron ese histórico cuerpo le tocó tomar decisiones trascendentes para el futuro de nuestra institución, como lo fue la compra de nuestra sede propia en calle 9 n° 595 y la organización de la primera planta orgánica funcional.

Todas ellas en circunstancias dificultadas por la carencia de disponibilidades económicas, y en donde se destacaron las condiciones éticas de honestidad y austeridad que transmitía Juan Carlos a su entorno.

Sus calidades humanas, su hombría de bien serán por siempre recordadas.

A sus familiares y amigos, nuestra solidaridad en su dolor.

CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

**Consejo
Profesional
de Agrimensura
de la Provincia
de Buenos Aires**

www.cpa.org.ar
postmaster@cpa.org.ar

Consejo Superior

Presidente
Agrim. César M. Garachico (V)

Vicepresidente
Agrim. Alberto A. Carimati (II)

Secretario
Agrim. Lucas A. Zanella-Kohli (I)

Tesorero
Agrim. Alberto O. Inbarne (II)

Vocales
Agrim. Miguel A. Bergarini (IV)
Agrim. Raúl I. Prieto (VI)
Agrim. Hugo O. García (VII)
Agrim. Pablo F. Pessolano (VIII)
Agrim. Myriam Cidade (IX)
Agrim. Pedro N. Gaska (X)

Tribunal de Disciplina

Presidente
Agrim. Raúl H. Farfallo

Secretario
Agrim. Oscar D. Werksaig

Miembros Titulares
Agrim. Víctor J. Tiseira
Agrim. Norberto H. García
Agrim. Nélio A. de la Iglesia

Miembros Suplentes
Agrim. María del Carmen Giffi
Agrim. Alberto A. Tarnatore
Agrim. Daniel M. Foradori

Sedes de Colegios Distritales

DISTRITO I
Presidente: *Agrim. Lucas A. Zanella Kohli*
Las Heras 390 - Luján
(02323) 42-3079 / 43-5444
cpa1@speedy.com.ar

DISTRITO II
Presidente: *Agrim. Alberto O. Inbarne*
Prof. Int. De Paula (Ex Urbana) 215 - Azul
(02281) 42-6410 / 43-0788
caidit2@speedy.com.ar

DISTRITO III
Presidente: *Agrim. Alberto A. Carimati*
19 de Mayo 470 - Bahía Blanca
(0291) 455-5140 / 45-1414
cpa3@criba.edu.ar / colegio3@cpa3.org.ar

DISTRITO IV
Presidente: *Miguel A. Bergarini*
La Rioja 2259 - Mar del Plata
(0223) 494-8583 / 492-0489
cpa4@speedy.com.ar

DISTRITO V
Presidente: *César M. Garachico*
Av. 51 N° 1285 - La Plata
(0221) 451-8600
distrito5@cpa-distrito5.com.ar
infocpa@cpa-distrito5.com.ar

DISTRITO VI
Presidente: *Raúl I. Prieto*
Mitre 1001 - Quilmes
(011) 4224-0058 / 424-1871
cpa6@cpa.org.ar

DISTRITO VII
Presidente: *Agrim. Hugo O. García*
Sáenz 661 - Lomas de Zamora
(011) 4245-0852 / 4244-1817
cpa7@speedy.com.ar

DISTRITO VIII
Presidente Interino:
Agrim. Ricardo M. Nutter
Yatay 169 - Morón
(011) 4628-4840 / 4483-0394
distrito8cpa@speedy.com.ar

DISTRITO IX
Presidente: *Myriam Cidade*
Matheu 3455 - San Martín
(011) 4713-4590 / 4641
cpa9distrito9@arnet.com.ar

DISTRITO X
Presidente: *Pedro N. Gaska*
Caseros 1520 - Florida
(011) 4796-2367 / 4791-1156
distrito10@cpa10.com.ar

**Sede C.P.A.
Consejo Superior
Calle 9 N° 595
La Plata (1900)**

Línea rotativa
(0221) 422-4838

Línea directa
(0221) 425-1084

Fax
(0221) 425-1995

Tribunal de Disciplina
(0221) 422-1244



Boletín del
Consejo
Profesional
de Agrimensores
de la Provincia
de Buenos Aires

Nº 114 | Año 18

Director responsable
Aguirre, Pablo R. - *aguirre@cpa.org.ar*

Comisión de
Prensa y Difusión
Titulares:
Aguirre, Ricardo M., *Director*
Aguirre, Elsa B., *Subdirectora*
Aguirre, Patricia, *Coordinadora*
Aguirre, Javier, *Cooperador*

Asesor de Historia
Aguirre, María, *Historiadora*

Todas las integrantes
de la Comisión
de Prensa y Difusión
realizan este trabajo
voluntariamente

prensa@cpa.org.ar

Boletín Informativo
de la Asociación Nacional de
Profesionales de la
Agrimensura de la Provincia
de Buenos Aires (CPA) - 114
Se publica en forma mensual y
distribución gratuita por correo
electrónico a todos los socios
afiliados y sus familiares. El costo
de envío a domicilio es de \$ 1.000.
Se publica en forma mensual y
distribución gratuita por correo
electrónico a todos los socios
afiliados y sus familiares.

Sumario

Editorial	3
JUAN SEGUNDO FERNÁNDEZ Un agrimensor en la formación del país	6
Nuevos destinos turísticos	10
Nota ante la creación de una Mesa Única de Entradas en la Dirección de Catastro	12
Festejos por el Día del Agrimensor	13
PANEL: URBANIZACIONES ESPECIALES: Efectos prácticos del régimen de subdivisión de tierras para la creación de "Clubes de Campo" y "Barrios Cerrados" en la Provincia de Buenos Aires	17
Comentario acerca de la Disposición 349/05 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial	22
Asamblea Anual Ordinaria	26



Ilustración de Tapa

Un alto en el campo 1846

Mauricio Rugendas (1802-1858)

Óleo sobre tela, 39,5 x 24 cm; publicado en Pintura Argentina, Fascículo 16, Precursores I, Proyecto Cultural Arte para Todos, Ediciones Banco Velox, octubre de 2001

Diseño y Diagramación: Borges & Noyes, Comunicación y Soluciones Gráficas, Tel: (0221) 424-4050.
Impresión: Grafika, Sociedad de Impresión, Tel: (0221) 910-1100, www.grafika.com



JUAN SEGUNDO FERNÁNDEZ
AGRIMENSOR Y DOCTOR EN JURISPRUDENCIA



Un agrimensor en la formación del país

*Introducción,
comentarios
y glosas
Agrimensor
José Martín Recalde*

En 1974 la Federación Argentina de Agrimensores (FADA), conjuntamente con la Asociación de Agrimensores de La Rioja, publicó como primer volumen de su "Biblioteca del Agrimensor", tres escritos memorables del maestro Dr. Agrim. Juan S. Fernández. Como introducción, el Prof. Agrim. Pedro Vergés -Ex Profesor Emérito de la Facultad de Ingeniería de la U.N.L.P.- redactó este artículo, al que hemos recortado algunos párrafos debido a su gran extensión pero conservando sus partes esenciales. Además hemos agregado algunas glosas propias de carácter aclaratorio.

Nació en la ciudad de Buenos Aires, hijo de Juan José Fernández y de Petrona Gutiérrez. Existen dudas acerca del día de su nacimiento pues según algunos biógrafos vio la luz el 10 de enero y según otros el 1º de junio de 1834.

El gobierno que se instaló en Buenos Aires luego de febrero de 1852, a cargo de Vicente López y Planes -agrimensor, abogado y literato- en uno de sus primeros actos de administración reorganizó totalmente el Departamento Topográfico y con tal motivo, entre otros, dos jóvenes ingresaron a la institución en carácter de "delineadores de la ciudad". De una ciudad que ya desde aquella época crecía... incesantemente. Ellos fueron: Juan S. Fernández y Antonio E. Malaver, por rara coincidencia de la misma edad, y cuyas vidas en muchos aspectos resultaron paralelas.

En razón de las facilidades que entonces el Dpto. Topográfico otorgaba a sus empleados y funcionarios que hubiesen cursado el "licencio" de matemáticas de la facultad respectiva, el 25 de abril de 1853 ambos rindieron sus pruebas ante la Comisión ad hoc y se graduaron de "Agrimensores Públicos".

Ello les valió quedar definitivamente incorporados a la Casa -entonces, y por muchos años, madre de la agrimensura- en rangos de jerarquía. En cuanto a Juan S. Fernández se lo designó en el cargo de "ingeniero tercero". Debe de llamar nuestra atención esta circunstancia de nominar "ingeniero", en una institución exclusivamente formada para regir lo atinente a la agrimensura... Y ello nos demuestra que la "melange" -valga el galicismo- que aún en nuestros días subsiste para mal de la agrimensura, es de muy antigua data.

En 1855, cuando la provincia de Buenos Aires tuvo su primer gobierno constitucional -el del Dr. Pastor Obligado- se le asignaron al Departamento Topográfico, como consecuencia de una nueva reorganización, funciones específicas y concretas acordes con una determinada orientación gubernativa y, entre otras, se le encomendó lo referente a la siste-

matización de los centros poblados pre-existentes y a la concreción normativa de los que se preveía se formarían en un futuro inmediato, tal como efectivamente ocurrió [...].

En razón de ello el agrimensor Fernández fue adscripto a la "Comisión del Norte", y en tal carácter trabajó intensamente en la normalización, remodelación, y aún creación de los ejidos de las actuales ciudades de Arrecifes y San Pedro.

En 1857, siendo gobernador de la provincia el Dr. Valentín Alsina, se lo designó "vocal del Departamento Topográfico", juntamente con Antonio E. Malaver [...]. A esta altura, los agrimensores Fernández y Malaver iniciaron sus estudios de Derecho en la Universidad de Buenos Aires, entonces provincial.

Entre los cometidos que fueron afrontados, cabe destacar muy especialmente el estudio y sanción de las *Instrucciones*

Generales para Agrimensores, en 1861. Verdadero "hábeas juris" del ejercicio profesional e indudablemente el punto de arranque de todas las posteriores "instrucciones" que luego se dictaron en nuestro ámbito. Y aunque -al parecer- la "voz cantante" de esta magnífica concepción técnico-legal la llevó Malaver, por diversas circunstancias se infiere que le cupo a Fernández importantísimo papel en dicha elaboración técnico-jurídica. Lo propio cabe decir del "Reglamento" dictado tendiente a organizar y sistematizar la graduación de agrimensores idóneos, para actuar profesionalmente con arreglo a las "Instrucciones Generales". De ello nos hemos ocupado en nuestra publicación: *"Cien años de Agrimensura argentina"* [1].

En 1863 ambos agrimensores obtuvieron el grado de Doctores en Jurisprudencia²⁰. La magnífica tesis doctoral de Fernández, titulada "Del modo como se determina y limita entre nosotros una propiedad territorial", le permitió a su autor destacar en forma notable la magnitud de la misión del Agrimensor. Este trabajo mereció ser enjundiosamente elogia-

Los hechos demostraron que las demarcaciones supieron ser más eficaces que la "Zanja de Alsina". Los indios se alarmaban de esos silenciosos vigías de la pampa que fueron los mojones de hierro.

JUAN SEGUNDO

do por el Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield, en una amable carta que Fernández conservó con legítimo orgullo hasta el final de sus días.

Fluye en este trabajo que del intenso actuar en el Departamento Topográfico extrajo Fernández los conceptos fundamentales que vertió en su tesis [...].

Como lo señalamos en nuestra conferencia titulada: *"Los agrimensores, ignorados y pacíficos milicianos de la Conquista del Desierto"*, pronunciada en 1967 en Trenque Lauquen, los aborígenes le tenían tanta

inquina a las armas ofensivas de los militares como a los equipos de trabajo de los agrimensores –banderolas, cadenas de medir, grafómetros, pantómetros y teodolitos– pues al con las primeras se los ahuyentaba quizás transitoriamente, con la aparición de los agrimensores el proceso se torna

irreversible. *¿bien sabían los habitantes del Arauco que el afincamiento que subseguía a la agrimensura creaba situaciones definitivas, al formar una conciencia del aprovechamiento racional de la tierra...!*

Los hechos demostraron que las demarcaciones y actos de los agricultores y ganaderos supieron ser más eficaces que la "zanja de Alvina" y la "muralla de Ebelor"¹⁸. Y es (verídico que los indios) se alarmaban más de esos silenciosos vigías de la pampa que fueron los mojones de hierro que de los "bomberos" destacados para atalayar sus movimientos [...].

De todo este contexto de circunstancias propias de su tiempo extrajo Fernández los magníficos conceptos técnico-jurídicos que volcó en su memorable tesis, que sigue siendo la fuente en que obligadamente deben abreviar cuantos aspiran a incursionar en la importante senda de la agrimensura legal.

Juan S. Fernández siguió cumpliendo intensa actividad profesional de agrimensura en el Dpto. Topográfico, pues su intervención aparece profusamente en los documentos oficiales de la institución [...].

A partir de 1862 se lo ve actuar con relativa intensidad en el ejercicio liberal de la agrimensura, lo que indica que el cargo que ocupaba era oficialmente compatible con la actividad privada. Es así como entre esta fecha y 1868 realizó una cincuentena de "Mensuras Judiciales" en unos veinte partidos de la provincia de Buenos Aires. Mensuras cuyos "duplicados" existen en el archivo de la actual Dirección de Catastro¹⁹. Estas operaciones eran las únicas que se realizaban con valimiento judicial y aún administrativo [...].

Todo parece presumir que a partir de ese momento (se dedicó) exclusivamente al Derecho en su estudio de la calle Venezuela N° 982 de la ciudad de Buenos Aires.

El 10 de octubre de 1868 el gobernador provisional Emilio Castro lo designó Ministro de Gobierno. Y luego de la reforma constitucional del año siguiente, el mismo Gobernador y (confirmado por la legislatura) quisieron confirmarlo en el cargo, pero Fernández no aceptó. El 2 de mayo de 1869 se nombró en su lugar al Dr. Agrim. Antonio E. Malaver, su gran amigo y compañero.

Esta secuencia de un agrimensor-abogado que sigue a otro agrimensor-abogado (en el Ministerio de Gobierno), bien podría ser una casualidad circunstancial. Pero cuando se reflexiona acerca del singular momento que vivía la provincia, en punto a sus leyes de Tierras Públicas, estamos tentados a pensar que merió otra circunstancia por arriba de la mera casualidad. En efecto, para ese tiempo se densificó extraordinariamente la legislación sobre ventas de "tierras públicas", pues el cúmulo de las leyes entonces dictadas así lo alestigua.

Al finalizar Castro su período como gobernador... (fue designado)... presidente del Directorio del Ferrocarril del Oeste (entonces provincial), oportunidad en que lo llamó a Fernández para ocupar una vocalía en el directorio, el 21 de octubre de 1871.

Luego, Fernández fue elegido diputado provincial por la ciudad de Buenos Aires, cargo al que después renunció a raíz de haber sido designado Fiscal de Estado por el gobernador Dr. Mariano Acosta (1872-75).

El Poder Ejecutivo encomendó a la Fiscalía de Estado entablar una cuestión judicial. Pero como para Fernández la irregularidad denunciada era real, se negó a interponer la demanda

FERNÁNDEZ

Durante este gobierno se suscitó una enojosa cuestión en torno a un acto administrativo - compra de vestuario para empleados de la administración - que terminó estado público tras comentarla muy desfavorablemente el diario "La Prensa". Agraviado, el titular del Poder Ejecutivo le encomendó a la Fiscalía de Estado entablar una cuestión judicial contra el penúltimo. Pero como en el pensar de Fernández la irregularidad denunciada era real se negó a interponer la demanda, dando razones de su actitud y, desde luego, presentando la renuncia a su cargo que fue aceptada [...].

Poco después resultó electo diputado provincial en cuya Cámara hizo muy destacado papel, particularmente en lo atinente a las sanciones de leyes referidas a cuestiones de Tierras Públicas.

(A raíz del *rescancamiento*) del Dr. Carlos Tejedor a la primera magistratura de la provincia le sucedió en el cargo -muy fugazmente- el vicegobernador Dr. José María Moreno quien lo designó Asesor de

Gobierno, función que no llegó a desempeñar pues de inmediato la provincia fue intervenida federalmente nombrándose comisionado a José María Bustillo⁶¹. A partir de este momento Fernández se alejó totalmente del actuar político y profesional para dedicarse al cuidado de su anciana madre, único familiar que se lo conocía, y con la cual vivió hasta la muerte de ella [...].

La muerte lo sorprendió a los 78 años el 21 (o 26) de abril de 1912. Merece destacarse, finalmente, que entre otros legados, dejó la suma de un millón de pesos -enorme para aquella época- para que se erigiese una Escuela de Artes y Oficios en la localidad de San Isidro, para "beneficio de los futuros jóvenes artesanos", según lo señaló en su disposición de última voluntad⁶².

Una vía pública actual en el paraje "Las Lomas de San Isidro" recuerda al Dr. Juan Segundo Fernández. (Claro que lamentablemente- se ha olvidado de su título) de Agrimensor [...].

GLOSAS:

1. Este escrito fue publicado en 1967 por la Facultad de Ciencias Fisicomatemáticas de la U.N.L.P. con el título: "La Agrimensura y la formación de Agrimensores".
2. Otros personajes de la vida pública argentina que tuvieron y ejercieron con los dos títulos fueron el Dr. Agrim. Alberto M. Lloveras, tratadista y eximio profesor de la Universidad Nacional de Córdoba, y el Dr. Agrim. Juan María Gutiérrez, quien fuera Rector de la Universidad Nacional de Buenos Aires.
3. El Ingeniero Militar Alfredo Ebelot, graduado en la Escuela de Artes de París, que había llegado a Buenos Aires en 1870, fue contratado por el Dr. Adolfo Alsina, Ministro de Guerra y Marina del presidente Nicolás Avellaneda, para proyectar y construir un

largo foso de unas 100 leguas de extensión, desde Bahía Blanca hasta Italo al noreste de Córdoba. Su finalidad era impedir los malones de aborígenes que asolaban regiones de la pampa.

4. Entre ellos podemos citar el replanteo y amojonamiento del pueblo de General Lavalle (1864) y la mensura general del Partido de San Isidro (1867).
5. El Agrim. Juan M. Castagnino recordaba que Fernández sucedió en 1883 al Dr. José María Moreno -el primer comentador del Código Civil- como titular de la cátedra de Derecho Civil en la Universidad Nacional de Buenos Aires.
6. Sería una interesante y positiva tarea investigar si esta Escuela de Artes y Oficios fue erigida y, en su caso, asociarla adecuadamente a la memoria del Agrim. Juan S. Fernández.

Nuevos destinos turísticos

A partir de un convenio firmado con la Colonia de Vacaciones del Personal del Banco de la Provincia de Buenos Aires, los matriculados del Consejo Profesional de Agrimensura y su grupo familiar, podrán hacer uso de las instalaciones y disfrutar los servicios que ofrecen sus hoteles y residencias.

Administración central:

Tacuarí 202 A° y 5° piso,
Capital Federal C.P. 102°
Teléfonos: (011) 4342-4929 y rotativos.
Fax: (011) 4342-4498.
www.lacoloniaabp.com.ar
email: lacolonia@lacoloniaabp.com.ar
Todos los precios corresponden a julio de 2009.



Capital Federal: Hotel del Sol

Esmeralda 643, Capital Federal C.P. 1007
Teléfonos: (011) 4391-103 / 71131 / 1231
hotel@hdsol.com.ar
Precios Base Doble, Habitación single: 40% de recargo.
Almorzamiento con desayuno.
Desde 11 años \$ 43
De 6 a 10 años inclusive \$ 36
De 3 a 5 años inclusive \$ 28
Menores de 3 años sin cargo.



Salta: Hotel Huayra

Avda. Bolivia esquina R. Patrón Costa, C.P. 4420
Teléfonos: (0387) 425-190 / 158 / 5590 / 5000
hotel@huayra.com.ar
Precios Base Doble, Habitación single: 40% de recargo.
Media pensión: Desayuno y cena.
Desde 11 años \$ 52
De 6 a 10 años inclusive \$ 44
De 3 a 5 años inclusive \$ 37
Menores de 3 años sin cargo.



Córdoba: Residencia Serrano

Ruta 28, Km. 749, Janti - Córdoba C.P. 5155
Teléfonos: (03541) 494-030/31/32 Fax: (03541) 494-082
res.serrano@ciudad.com.ar
Precios Base Doble, Habitación single: 40% de recargo.
Pensión completa.
Desde 11 años \$ 69
De 6 a 10 años inclusive \$ 53
De 3 a 5 años inclusive \$ 45
Menores de 3 años sin cargo. Cochetas con cargo.

TEXTO COMPLETO DEL CONVENIO

Entre la Asociación Colonia de Vacaciones del Personal del Banco de la Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Héctor Horacio Corri, L.E. N° 4.287.306, en su condición de Gerente, en adelante LA COLONIA con domicilio legal en Hipólito Bígoyen 789, Vicente López -Pcia. de Bs. As., por una parte, y por la otra parte el Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires (Ley 10.321), representada en este acto por el Agrim. Pablo Fernando Pysallano, D.N. N° 17.564.512, en carácter de representante en adelante EL C.P.A., con domicilio en Calle 9 N° 595 de la ciudad de La Plata, convienen:

PRIMERO: LA COLONIA ofrece para la concurrencia de los matriculados en

EL C.P.A. y su grupo familiar, los hoteles y residencias cuyo detalle se consignará en Anexo I al presente. Se deja expresamente establecido que los afiliados a LA COLONIA tendrán prioridad de alojamiento sobre los concurrentes matriculados en EL C.P.A.

SEGUNDO: El matriculado en EL C.P.A. y su grupo familiar, podrá hacer uso libremente de la totalidad de las instalaciones de dichos hoteles y residencias y los servicios a brindarse serán idénticos a los que realice LA COLONIA para sus afiliados, no pudiendo existir en tal sentido diferencia alguna.

TERCERO: LA COLONIA se reserva el derecho de admisión y permanencia ya que, mediante violación a las reglamentaciones existentes en cada hotel o residencia, las cuales declara

conocer y se compromete a cumplir su contenido en todas sus partes, o en provocarse por parte del concurrente matriculado en EL C.P.A. y su grupo familiar de situaciones que deterioren la normal convivencia, podrá LA COLONIA a su solo criterio y sin previo aviso, proceder a ordenar el envío del concurrente matriculado en EL C.P.A. y su grupo familiar.

CUARTO: Las tarifas a percibir corresponderán a la categoría de INVITADOS y serán informadas por LA COLONIA, mediante comunicación simple o cuando se considere necesario por modificaciones imprevistas, sin que pueda existir derecho a reclamo alguno por parte del matriculado del C.P.A. y su grupo familiar, con excepción del caso que hubiera sido totalmente abonado y



San Carlos de Bariloche, Hotel Chamonix

Av. Ezequiel Bustillo Nro. 671 S.C. de Bariloche, Río Negro, C.P. 8400.

Teléfonos: (02944) 45-5737 / 42-5532

hotelchamonix@barilod.com.ar

Precios Base Doble, Habitación single: +00% de recargo

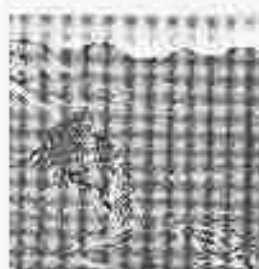
Pensión completa

Desde 11 años \$ 69

De 6 a 10 años inclusive \$ 53

De 3 a 5 años inclusive \$ 45

Menores de 3 años sin cargo



Mendoza, Hotel Providencia

Bandera de los Andes 535 - San Juan - Distrito

Carmayullen - Mendoza

Teléfonos: (0261) 431-2821 / 431-1707

hotelprovidencia@providencia.com.ar

Precios Base Doble, Habitación single: +00% de recargo

Alojamiento con desayuno. Opcional: servicio de comidas rápidas en el hotel.

Desde 11 años \$ 41

De 6 a 10 años inclusive \$ 34

De 3 a 5 años inclusive \$ 27

Menores de 3 años sin cargo. Cochetas con cargo

Tigre (Buenos Aires)

Residencia Isla del Delta

Río Capitán y San Antonio

(Tigre - Bs. As.)

Teléfonos: (011) 4728-0524/0426

Fax: 4728-5392

Mar de Ajó

Hotel Marcela

Av. Costanera J. Levalle 343,

Mar de Ajó, Pcia de Bs. As. C.P. 7109

Teléfonos: (02257) 42-0168 / 42-0374

hotelmarcelabp@ciudad.com.ar

Villa Gesell

Residencia Parque Bonito

Alameda 208 esquina

Buenos Aires, V. Gesell - Bs. As.

Teléfonos: (02255) 45-8159 / 45-8159

parquebonito@gesell.com.ar

Precios Base Doble

Habitación single: +00% de recargo

Sólo pensión completa durante el

receso escolar de invierno. Antes y

después alojamiento con desayuno;

opcional: servicio de comidas rápidas

en el bar de la residencia

Desde 11 años \$ 68

De 6 a 10 años inclusive \$ 52

De 3 a 5 años inclusive \$ 44

Menores de 3 años sin cargo

Cochetas con cargo

Mar del Plata

Hotel Santa Lila

Calle 25 de Mayo N° 2943, Mar del

Plata, Pcia. de Buenos Aires C.P. 7600

Teléfonos: (0223) 893-6610 / 494-1068

hotelcentro@ciudad.com.ar

Precios Base Doble

Habitación single: +00% de recargo

Sólo pensión completa durante el

receso escolar de invierno. Antes y

después alojamiento con desayuno;

opcional: convenio para almuerzo y/o

cena en restaurante muy cercano al hotel.

Desde 11 años \$ 65

De 6 a 10 años inclusive \$ 49

De 3 a 5 años inclusive \$ 41

Menores de 3 años sin cargo.

Cochetas con cargo.

aceptado el pago por LA COLONIA.

QUINTO: El pago por parte de los concurrentes matriculados en EL C.P.A. deberá efectuarse en efectivo u mediante TARJETA DE CREDITO VISA, AMERICAN EXPRESS y MASTER CARD en pesos en un pago, o en la cantidad de cuotas admitida por la respectiva tarjeta, ya sea en la Administración Central de LA COLONIA sita en Tacuarembó 202, 4º piso, Capital Federal o en la Administración de los hoteles y residencias citados en el Anexo I.

SEXTO: El matriculado en EL C.P.A. deberá solicitar a LA COLONIA las reservas con una anticipación de 30 días a la concurrencia efectiva, al Área de Reservas de la Administración Central. LA COLONIA a su vez deberá confirmar con un plazo de 15 días de anticipación a la concurrencia

efectiva el otorgamiento de las plazas solicitadas. La anticipación citada no es excluyente ya que existiendo plazas vacantes en sus hoteles y residencias, LA COLONIA podrá a su criterio otorgar alojamiento.

SEPTIMO: EL C.P.A. deberá informar a LA COLONIA bajo qué modalidad operativa se harán conocer los integrantes de aquella que tengan derecho al servicio y dicha forma deberá ser aprobada por LA COLONIA ya que no podrá modificar las corrientes de trabajo normales de la misma. Por otra parte, LA COLONIA se obliga a comunicar las condiciones del presente convenio a todos sus hoteles y residencias que se incluyen en el Anexo I.

OCTAVO: EL C.P.A. se compromete a colaborar con la información necesaria para realizar las gestiones de cobro en

caso de existir deudas impagadas o morosas de alguno de sus integrantes.

NOVENO: Las partes acuerdan que con solo la notificación escrita y con una anticipación de 30 días, podrá rescindirse el presente convenio sin derecho a reclamo alguno en tal sentido, fijando como domicilio especial para cualquier efecto a los citados en el presente convenio.

DECIMO: Para todos los efectos legales y judiciales emergentes del presente contrato, las partes se someten a los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de San Pedro, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponder.

UNDECIMO: Como constancia, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto a los 10 días del mes de Enero de 2005.

Nota ante la creación de una Mesa Única de Entradas en la Dirección de Catastro

Si bien la medida sirve para racionalizar los trámites, puede ocasionar algunos inconvenientes en el libre desempeño de los profesionales de la Agrimensura. Se pide acordar mecanismos para facilitar el ingreso a distintas áreas de esa repartición.

La Plata, 16 de junio de 2005.

Sra. Directora Provincial
de Catastro Territorial de la
Provincia de Buenos Aires
Lic. Roxana Carelli.

Nos dirigimos a Ud. con relación a la disposición emanada por esa Dirección que crea la mesa única de entradas para el ingreso de la documentación a ser intervenida por las distintas dependencias de la D.P.C.T.

Si bien, en principio coincidimos con que dicha medida tiende a racionalizar los trámites que se realicen, deseamos señalar algunos inconvenientes que afectan directamente el ejercicio de los profesionales de la Agrimensura.

Como es de su conocimiento, el Régimen Catastral tiene una dinámica especial producida por las constantes mutaciones que a diario originan el tráfico inmobiliario y la subdivisión de inmuebles, como consecuencia de esto suelen producirse diferentes interpretaciones de los criterios rectores emanados por la Ley 10707 y sus reglamentaciones.

Es por ello que habitualmente suelen producirse devoluciones de la documentación a registrar, cuya solución puede lograrse a través del intercambio de opiniones entre el personal técnico de la repartición que Usted dirige y los profesionales actuantes en esos casos.

Entendemos que la mayoría de estos inconvenientes podría tener solución a través del análisis conjunto de los mismos, a efectos de acordar los criterios a seguir en cada caso en particular.

Es por ello que ofrecemos nuestra mejor disposición a fin de acordar los mecanismos necesarios, tendientes a facilitar el ingreso de los profesionales de la Agrimensura a las distintas áreas de la repartición, a efectos de acordar, en los casos cuya complejidad lo haga necesario, la adopción de criterios compartidos que hagan a una solución satisfactoria.

Sin más, hacemos propicia la oportunidad para saludarla a Usted con distinguida consideración.

Agrim. Lucas Zanella Kohli
Secretario
Consejo Superior

Agrim. César M. Garachico
Presidente
Consejo Superior

Festejos por el Día del Agrimensor

Momentos de las distintas reuniones celebradas el 23 de abril de 2005 en los Distritos I, II, III, IV, VI y X



Un día muy especial en el año
para los agrimensores



Agrupados en su día
junto a miembros del Distrito 2



INSTITUCIONALES

Se entregó el premio a los mejores platos de la cocina por parte de los jueces en el salón.



DISTRITO

II



Festejos por el Día



DISTRITO

IV



*La comisión Mar del Plata
del distrito IV*



DISTRITO III

*"Almorzo en estos años
pasados el momento
divertido y por que nos
damos a las manos en nuestra agremiación"*



Memories of a vacation with you in a beautiful place



del Agrimensor

DISTRITO VI

*Agrón: Alfredo Brago, Director de Gestión;
Agrón: César Caraccho, Presidente del
Consejo Profesional de Agrimensor;
Agrón: Natal Prota, Presidente del Distrito VI.*





Festejos por el **Día del Agrimensor**

*Conversando a plena
luz con algunos agrimensores*



PANEL URBANIZACIONES ESPECIALES:
ESTUDIOS INTEGRALES Y COMPARATIVOS DE NUEVOS EMPRENDIMIENTOS

Efectos prácticos del régimen de subdivisión de tierras para la creación de "Clubes de Campo" y "Barrios Cerrados" en la Provincia de Buenos Aires

Disertación llevada a cabo en el Primer Encuentro Internacional Multidisciplinario de Seguridad Jurídica en la Contratación Inmobiliaria organizado por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Por el Agente Pedro N. Goska

LOS CLUBES DE CAMPO

A partir de la promulgación del Decreto-Ley 8.912/77 de uso del suelo, hoy vigente, se incorpora por primera vez en la Provincia de Buenos Aires una definición legal para lo que llamamos "Club de Campo".

Así es como el art. 64 de la Ley (Título III - Capítulo V - Clubes de Campo) define que:

"Se entiende por Club de campo o Complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.
 - b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
 - c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
 - d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas."
- Enuncia luego en los arts. 65 al 69 el resto de características urbanísticas que los

misos deben cumplir: tratamiento de calles y accesos, eliminación de residuos, indicadores urbanísticos, localización, etc.

Si bien no se establece en la ley un régimen particular de subdivisión (o régimen catastral), llama la atención que el art. 66 utilice el tratamiento de "unidades funcionales", propio de las normas reglamentarias de la Ley 13.512, para referirse a las unidades de vivienda.

La ausencia en una legislación de fondo que se refiere al uso del territorio, de un tratamiento conjunto de los temas jurídicos y catastrales derivados, puede acarrear inconvenientes tales como los que se verificaron posteriormente a la sanción de la ley.

Efectivamente, la incertidumbre de cómo resolver en la práctica las definiciones del art. 65, claramente expuestas en los considerandos del Decreto 9.404/86, llevó a dos soluciones alternativas:

- I. Dividir las parcelas utilizando los métodos existentes para resolver urbanizaciones ordinarias, resolviendo la privacidad de las circulaciones internas a través de convenios con los Municipios que permitan su cerramiento y mantenimiento privado.
- II. Utilizar el Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, aprovechando el marco jurídico que le brinda el Decreto 2.489/63 en su artículo 6°.

Ambas soluciones traen aparejados distintos inconvenientes que tratan de ser resueltos por diferentes mecanismos.

En el primer caso, división por tierras, los principales inconvenientes son de naturaleza jurídica, disparados por razones tales como

on choque urbanístico entre los emprendimientos y su entorno, producto en general de una mala aplicación de conceptos de localización territorial. En algunos casos produjeron reacciones de las autoridades municipales que ante tal circunstancia llegaron a la exigencia de la apertura de las calles.

Otros efectos jurídicos no deseados son de organización interna y se corresponden con las dificultades en la administración de las partes comunes imposibilitadas, por ejemplo, de aplicar sanciones a carentes de herramientas de presión suficientes para el cobro de los gastos comunes, ya que la legislación de fondo a nivel nacional sólo las brinda en la Ley 13.512.

Las dificultades en el segundo caso, Régimen de Propiedad Horizontal, son de orden distinto a las del primero. Residen básicamente en las derivadas de que la Ley 13.512 fue pensada para otra forma de agrupamiento físico y/o estado constructivo de las unidades características que participen del régimen de subdivisión. (Departamentos en edificios de plantas, o ligados estructuralmente en terrenos de pequeña dimensión).

Algunos de estos inconvenientes se pueden resumir en lo siguiente:

Si bien el artículo 6° del Decreto 2.489/63, que permite la transmisión de Derechos Reales de Unidades funcionales en construcción o a construir, nace como solución de cuestiones económicas para las etapas constructivas, no es suficiente para resolver catastralmente en forma efectiva la asincronía de las urbanizaciones en este sentido. Inicialmente los clubes de campo se comercializan como terrenos y no como departamentos, lo que genera proyectos ficticios para el cumplimiento de las formalidades de la ley.

También las cuestiones derivadas de las mayorías o unanimidades exigidas por la Ley 13.512 son en muchos casos excesivas para la forma de convivencia planteada, especialmente en situaciones de modificación y uso de las unidades de dominio exclusivo, muy frecuentes en las urbanizaciones.

Así llegamos, nueve años después de la vigencia de la Ley 8.912, a una primera respuesta normativa para tratar de resolver estas cuestiones, que es el Decreto 9.404/86. Este resume en sus considerandos lo dicho anteriormente, y en el cuerpo nor-

mativo propone como soluciones dos conceptos básicos:

En lo jurídico, crea en su art. 1°

- a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial, será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales.
- b) Sus estatutos deberán incluir provisiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela, representación, derechos y deberes de sus miembros administración del club, determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes, servicios reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto. Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente, podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes y prestar los servicios generales. En este caso se exigirá la modificación o adecuación de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente.
- c) A los efectos de cumplimentar lo dispuesto en el art. 64 inc. b) del Decreto-Ley 8.912/77 con simultaneidad a la transmisión de dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente."

En lo catastral incluye la obligación de crear fracciones definidas como áreas circulatorias, (deben cumplir con normas similares a las especificadas para la determinación de calles públicas urbanas) las que, con los espacios verdes y comunitarios, ceden servidumbres perpétuas de paso y uso:

- ...
- d) Podrá optarse por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. En este supuesto, dichas superficies quedan sujetas a la afectación especial que resulte de

Primer Encuentro Internacional Multidisciplinario de Seguridad Jurídica en la Contratación Inmobiliaria



Ing. Agrónomo Alejandro Escobar, Arq. Segundo Mancilla, Ing. Ed. Eduardo Gutiérrez, Esc. Julio Tirzoni (moderador) y Agrón. Pedro Goske

su destino (espacios circulatorios) y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la memoria técnica, proyecto de planta y plano de mensura y subdivisión aprobado. La entidad a que aluden los precedentes incisos a) y b) será también titular dominial de dichos espacios circulatorios."

LOS BARRIOS CERRADOS

Vista la experiencia positiva del uso de la Ley 13.512 para la subdivisión como "Unidades Funcionales" de unidades características conformadas en base a espacios de terreno (aplicada en los Clubes de Campo) se vio la posibilidad de encarar proyectos de subdivisión que, acatando los indicadores urbanos surgidos de la Ley 8.912, pudieran ser administrados de aquella manera.

Al no estar sujetos los mismos a un estudio particularizado, ya que cumplían con lo estipulado en los Códigos de Ordenamiento Urbano vigentes, en muchos casos se asemejaron más a un edificio que a una urbanización. (e.e. los espacios circulatorios podían dimensionarse con medidas distintas a las requeridas para una calle).

Las nuevas posibilidades de desarrollo urbano producto del mejoramiento de la cir-

culación interurbana, factores sociológicos, El éxito comercial de muchos emprendimientos, los hicieron crecer en dimensión y complejidad generando en la práctica una nueva figura de urbanización especial semejante en muchos aspectos al Club de Campo y necesitada de un marco regulatorio ya que no estaba contemplada explícitamente en el Decreto-Ley 8.912/77.

Esto dio origen al Decreto 27/98 que en su art. 1° define la figura de Barrio Cerrado:

"Se entiende por Barrio Cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominantemente con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento"

Si bien las diferencias urbanísticas entre el concepto de Barrio Cerrado y el de Club de Campo son bastante notables, el primero se concibe como lugar apto para residencia permanente, lo que implica que esté enclavado en áreas extraurbanas o urbanas de baja densidad, donde la interrelación con servicios necesarios para la vida cotidiana tales como educación, abastecimiento, transporte, puestos de trabajo sea funcionalmente accesible y hasta incorporada al sistema.

El segundo, tal como fue definido, tiene como principal objeto la recreación, el con-

tacto pleno con la naturaleza, el funcionamiento como club social, etc., la división real entre unos y otros conforma una franja difusa, por lo que la estructura de los problemas catastrales y jurídicos a resolver es muy semejante, tanto que el Decreto 27 toma el esquema ya en uso para los Clubes de Campo y amplía la aplicación del Decreto 9.404/86 a los Barrios Cerrados.

Esto generó entre otras cosas la necesidad de las tramitaciones previas de Prefactibilidad y Factibilidad incluidas en dichas normas para ambos tipos de emprendimientos.

Estas tramitaciones van dando progresivamente seguridad jurídica a la posibilidad de materialización del emprendimiento, y por lo tanto fijan las oportunidades de comercialización inicial del mismo. Las transmisiones de derechos reales sólo son factibles con la aprobación de los planos definitivos de subdivisión y la construcción de las obras de infraestructura necesarias.

DISPOSICIONES 6010/02 y 6011/02 y DECRETO 942/04

Hasta ahora se señalaron algunas diferencias catastrales y jurídicas entre dos regímenes distintos de subdivisión aptos para su aplicación en Clubes de Campo y Barrios Cerrados.

Como es de suponer, dado que el objeto (urbano) en cuestión es el mismo para ambos, la evolución de las normas asociadas a cada uno, tratan de hacerlos converger en sus efectos.

En la Provincia de Buenos Aires las subdivisiones de tierras son controladas por el Departamento de Fiscalización Parcelaria perteneciente a la Dirección de Geodesia del M.O.S.P. Por otra parte, el Régimen de la Ley 13.512 lo es por el Departamento de Propiedad Horizontal perteneciente a la Dirección de Catastro del Ministerio de Economía. Esta situación generó por sí la aplicación de normas distintas para temas similares. También se produjeron asimetrías injustificables en el orden impositivo provincial, porque el tratamiento valuatorio para una parcela de tierra no es asimilable al de un departamento en un edificio.

Para compensar estas situaciones surgen las Disposiciones 6010/02 y 6011/02

La primera de ellas, aprovecha lo indicado en el artículo 6° del Decreto 2.489/63 para hacer cumplimentar las exigencias en la materialización de las obras de infraestructura, hecho necesario para poder concretar la transmisión de Derechos Reales sobre las Unidades de dominio exclusivo (considera las unidades como "dependientes" desde el punto de vista estructural a través de las obras de infraestructura).

La segunda equipara el tratamiento valuatorio catastral en ambos regímenes, o sea que desde ese punto de vista las unidades generadas por la Propiedad Horizontal son equivalentes a las parcelas.

DECRETO 947/04 (modificatorio del Decreto 2.489/63)

Uno de los mayores inconvenientes en la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal en cuanto al régimen catastral de los CC y BC es la dinámica constructiva de estos emprendimientos, que imposibilita el afianzamiento de un régimen permanente de subdivisión (no provisorio como impone la aplicación del art 6°). Esto hace que el "mantenimiento catastral" sea costoso en términos de dinero y tiempos de ejecución.

La forma prevista en el Decreto 2.489 para ir incorporando las Unidades Funcionales y/o Complementarias a un régimen permanente, es la ratificación del plano de Propiedad Horizontal dando el alta de las unidades construidas (para lo que alcanza la firma exclusiva del propietario de las mismas) y posteriormente realizar lo que se denomina "escritura de obra nueva" (art. 7°). Dado que en los Barrios Cerrados y Clubes de Campo la distribución de porcentuales de dominio, no se realiza generalmente en base a la valuación total, sino a consideraciones sobre el terreno que ocupa, generalmente no se requiere la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración.

El inconveniente más grave que reviste esta operatoria es que normalmente el edificio construido no coincide con el proyecto de obra apro-



Agustín Pedro
1er. Presidente
del Distrito X en
plena disertación

bado para la subvención original (y por consiguiente tampoco con dicho plano), por lo que la ratificación de la misma es mucho más dificultosa e involucra a la totalidad del consorcio.

El Decreto 947/04 permite la modificación del estado constructivo de las Unidades Funcionales cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) Que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen;
- b) Que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucren a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9° del Decreto 8.404/86, con el alcance establecido en la Disposición 6.010/02 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior;

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

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

Los titulares de las Unidades Funcionales "a construir o en construcción" podrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2° del Decreto 2.489/63, solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1° del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral.

Cumpliendo así todos los requisitos que exige la Ley 13.512 para asegurar el orden jurídico, el decreto permite una regularización catastral más rápida y económica.

Comentario acerca de la Disposición 349/05 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial*

Por el Agente José Luis Rodríguez Álvarez

A través de la Disposición N° 349/05, la Dirección Provincial de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires, ha reglamentado el trámite y los requisitos necesarios para concretar la actualización del estado constructivo de las edificaciones emplazadas en los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo o Barrios Cerrados, a través de la constitución del estado parcelario que prescribe la Ley 10.707 de Catastro Territorial. Cabe destacar que la mencionada actualización comprende a las modificaciones que pudieron efectuarse respecto del proyecto original y que en el régimen de propiedad y en la modalidad que nos ocupa se concreta, prácticamente, en la totalidad de los casos.

La citada Disposición reglamenta y viabiliza la aplicación del Decreto N° 947/04, al publicitar a través del certificado catastral, emitido sobre la base de una cédula catastral diseñada a esos efectos, la nueva situación constructiva de las unidades funcionales aprobadas como proyecto, dejando constancia en la misma, a través de la intervención del Departamento Propiedad Horizontal, de la toma de razón de los requisitos que garantizan los aspectos técnicos y constructivos del edificio, así como la materialización de las obras de infraestructura que afectan a la unidad, y las facultades de los titulares de derechos de realizar el trámite pertinente.

Resulta oportuno recordar, en esta instancia, que la constitución del estado parcelario es el procedimiento mediante el cual se produce la actualización de las constancias catastrales de un inmueble, y que es exigido en ocasión de la constitución o transferencia de derechos reales sobre el mismo (Art 50 y 51; Ley 10.707). Consiste, básicamente, en un acto de reconocimiento territorial, con características de mensura, que se concreta con la registración en el organismo catastral de la información emergente de la mencio-

nada tarea de relevamiento territorial, referida a los aspectos económicos y geométricos de la parcela.

Su inscripción origina la parcela catastral durante el período que la ley le asigna, debiendo ser renovada su vigencia vencidos los plazos legales.

La actualización de los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal, se realiza mediante un procedimiento denominado Ratificación, que consiste en la incorporación en la planimetría que sirvió de base para la confección del Reglamento de Copropiedad y Administración de las modificaciones que pudiera sufrir el inmueble «unidades funcionales» en su aspecto físico.

Operativamente se concreta a través de una mensura, que recoja los cambios producidos en la unidad de registración de manera similar a la mencionada para la constitución de estado parcelario pero operando con la planimetría en su conjunto.

Es de destacar que, en caso de existir modificaciones en los cuerpos de edificación que integran el inmueble afectado al régimen de Propiedad Horizontal, las mismas, las nuevas obras, deben estar autorizadas por los respectivos municipales a través de los pertinentes planos de obra, y que, a los efectos de incorporar unidades funcionales al sistema en ocasión de su terminación, debe acreditarse la ejecución de las obras de infraestructura urbana que afectan a la o las unidades a actualizar. En todos los casos, el titular de derecho debe acreditar facultades suficientes para el acto que pretende a través de actuación notarial.

Los requisitos prealudidos tienen por finalidad garantizar que la contratación sobre las unidades afectadas a Propiedad Horizontal, tanto respecto del objeto del derecho, el edificio, como en lo tocante a las relaciones entre los consorcistas sea sobre bases seguras, garantizando así el éxito del sistema.

De manera análoga, y a los efectos de mantener las exigencias previstas en la modi-

(*) Publicado en "Urbanizaciones Privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo", Editorial Ad-Hoc, 2ª edición Mayo 2005.

ficación de los planos de subdivisión «Ratificación»; la especial constitución de estado parcelario que habilita la actualización de unidades funcionales, también requiere la incorporación de la documentación que acredite el cumplimiento de los recaudos destinados a garantizar y dotar de certeza al trámite de actualización de los estados constructivos y sus modificaciones.

A esos fines, el profesional interviniente en los actos de constitución de estado parcelario que incluya las tareas enunciadas precedentemente, deberán presentar por ante el Departamento Propiedad Horizontal, dependiente de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, la siguiente documentación:

- Un plano de obra que incluya la totalidad de la edificación a afectar al régimen de propiedad Horizontal, intervenido por el respectivo municipio. En este documento puede estar incluida la certificación sobre las obras de infraestructura que afectan a la unidad o la certificación puede constar en un documento distinto.
- Actuación notarial de la que surja en forma fehaciente la facultad de los titulares de dominio para gestionar la actualización que se pretende realizar. Esta facultad puede surgir del texto del Reglamento de Copropiedad y Administración o puede haber sido conferida por otro instrumento, circunstancias cuyos alcances deberá merituar el Escribano actuante al momento de expedir la certificación.
- Plano de mensura de la unidad funcional, de donde debe surgir las superficies que la integran, cubierta, semicubierta y descubierta así como su estado constructivo, identificación de titulares, ubicación del bien, designación dominial y catastral y notas referidas a la intervención municipal, así como los datos según el plano origen de la subdivisión, los que serán convenientemente graficados.
- Cédula Catastral, la que tendrá por función publicitar el estado de hecho de la unidad funcional una vez constituida en certificado catastral. (Ley 10.707) y actualizar catastralmente el estado constructivo de la unidad en cuestión. (Decreto 947/04)

El control de la función adicional de actualizar catastralmente el estado construc-

tivo de las unidades privativas, a través de la constitución de estado parcelario estará a cargo, como vimos, del Departamento Propiedad Horizontal, el que tendrá como misión las tareas de:

- Controlar la concordancia entre la edificación a registrar, y la emergente del plano de obra municipal, así como la calificación técnica del edificio.
- Verificar la coincidencia entre el polígono que sirve de base para la determinación de la Unidad Funcional en el Reglamento de Copropiedad y Administración, este es el vigente en el plano de subdivisión, y el graficado en el plano y la cédula catastral que se pretende registrar. En caso de discrepancias, se rechazará el trámite, procediendo a la modificación del plano de subdivisión (trámite de Ratificación) y la consecuente modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración. Resulta inquestionable esta decisión, dado que la modificación del polígono de planta baja, inexorablemente conlleva la modificación de sus linderos y/o de partes de superficie común, modificándose la proyección de estos con relación al conjunto.
- Verificar la presentación de la actuación notarial a la que se ha aludido precedentemente.
- Controlar la certificación municipal respecto de la ejecución de las obras de infraestructura.
- Aprebar el plano de mensura al que se a hecho referencia.

Una vez intervenida la documentación en los rubros mencionados, el Departamento Propiedad Horizontal dejará constancia del cumplimiento de las exigencias previstas en un rubro especial habilitado en la Cédula Catastral. El trámite prosigue, a instancia del profesional actuante, en el Departamento de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, que tenga asignado el partido donde se encuentra asentado el inmueble a los efectos de la registración del estado parcelario.

Confecionado el estado parcelario en el marco del Decreto N° 947/04, y constituida

Resulta procedente para una cabal comprensión del artículo 7° de la Disposición en análisis, poner de relieve las consideraciones que motivaron esta alternativa de actualización de la documentación catastral, a través de la aplicación del Decreto N° 947/04 y la razón de su orientación hacia los Clubes de Campo y emprendimientos similares

la cédula catastral en certificado catastral, el mismo servirá de base para publicitar el nuevo estado constructivo, en los instrumentos que formalicen actos de constitución o transferencia de derechos reales sobre las unidades funcionales pertinentes.

Resulta procedente para una cabal comprensión del artículo 7° de la Disposición en análisis, poner de relieve las consideraciones que motivaron esta alternativa de actualización de la documentación catastral, a través de la aplicación del Decreto N° 947/04 y la razón de su orientación hacia los Clubes de Campo y emprendimientos similares, las que se pueden resumir en:

La particular estructura de los Clubes de Campo y de los Barridos Cerrados, así como su ineludible trámite de actualización construc-

tiva, ha determinado que el Reglamento de Copropiedad y Administración prevea en su redacción original, poderes recíprocos entre los cenzonistas a los efectos de posibilitar modificaciones -en realidad reemplazos- de los proyectos originales, proyectos que no tienen, por otra parte, otra

función que justificar la división del inmueble por el régimen de Propiedad Horizontal.

No olvidemos que, este tipo de emprendimientos se han desarrollado al amparo del artículo 6° del Decreto N° 2489/63, el que, como sabemos, posibilita la constitución o transferencia de derechos reales sobre unidades funcionales inconclusas, razón por la cual, el caso más frecuente se presenta cuando el solicitante de la actualización del estado constructivo, es el titular de la Unidad Funcional.

Prevén asimismo los mencionados Reglamentos, al momento de su redacción original, porcentajes en el condominio del terreno y de las partes comunes inamovibles y definitivos (obviamente modificables por unanimidad), omitiéndose, de esta forma, la necesidad de actualizar el Reglamento de Copropiedad y Administración.

Los órganos de Administración de los Clubes de Campo, en sus distintas modalidades,

llevan adelante un estricto control sobre las construcciones que se pretenden realizar, no sólo en cuanto a la calidad de los proyectos, sino también en cuanto al cumplimiento de las formalidades que los municipios establecen previo a la ejecución de obras civiles. Esta circunstancia garantiza que toda obra que se ejecute en este tipo de emprendimientos cuente, previo a su inicio, con el correspondiente aval técnico del respectivo municipio.

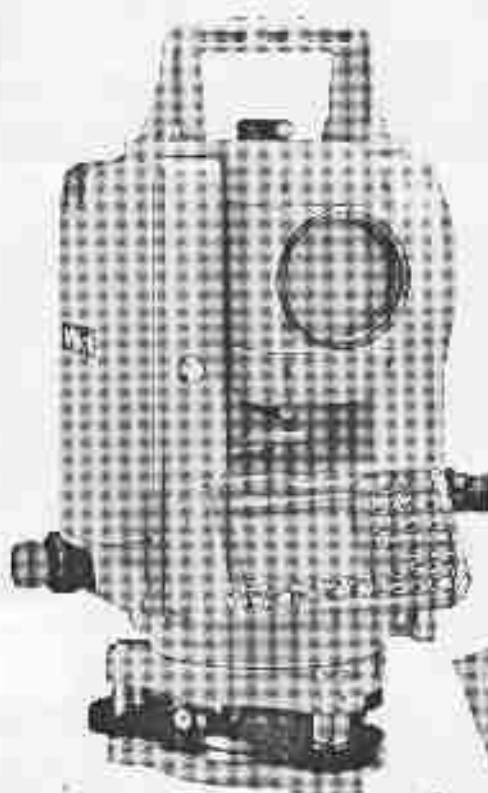
Resulta evidente, por lo antedicho, que en este tipo de inmuebles, Clubes de Campo y Barridos Cerrados, se cumple con una serie de requisitos que garantizan, no solo la aptitud del edificio en su aspecto material y formal, sino también que se han cubierto los aspectos que garantizan el ejercicio del derecho de copropiedad entre los integrantes del consorcio, respetando sus porcentajes en el condominio de las partes comunes, así como su consentimiento al momento de realizarse modificaciones en el inmueble común (Artículo 7°, Ley 13.512).

Lo expresado anteriormente, nos lleva a concluir que, este sistema de actualización de estados constructivos, así como el de sus proyectos originales, es de aplicación para cualquier inmueble afectado al régimen de Propiedad Horizontal, en la medida que se cumplan los requisitos exigidos para los inmuebles que se originaron como Clubes de Campo y similares, esto es, dejar constancia en el Reglamento de Copropiedad y Administración, de los siguientes requisitos: facultadas para realizar las modificaciones pretendidas, porcentuales definitivos en el condominio de las partes comunes al momento de la terminación del edificio y plano de obra intervenido por el municipio correspondiente.

Acreditado el cumplimiento de estos requisitos en el pertinente expediente administrativo, el Departamento Propiedad Horizontal, de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, procederá a incluir dentro de la normativa prevista para los Clubes de Campo a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional 13.512.

Este sistema de actualización de estados constructivos, así como el de sus proyectos originales, es de aplicación para cualquier inmueble afectado al régimen de Propiedad Horizontal.

40 AÑOS DE EXPERIENCIA Y SERIEDAD GARANTIZAN NUESTRO SERVICIO.



Esta empresa cuenta con laboratorio especializado en reparación de instrumental para topografía, geodesia e Ingeniería. Asistido por un grupo de profesionales que han sido capacitados en empresas de primera línea como Leica y Kern (Suiza) y Carl Zeiss (Alemania) lo que garantiza la experiencia y seriedad de nuestros servicios.

Además nos avalan trabajos realizados para varias Municipalidades, profesionales y empresas de primer nivel.

Todas nuestras reparaciones tienen 90 días de garantía.



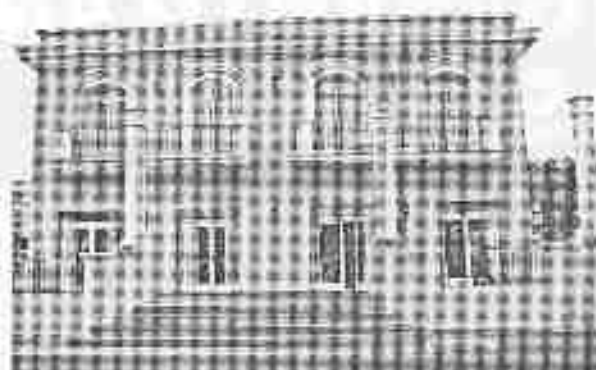
PIÑERO TOPOGRAFIA

LABORATORIO ESPECIALIZADO EN SERVICIO
TECNICO OPTICO, MECANICO Y ELECTRONICO

ROTJER 866 • (1684) El Palomar • Pcia. Buenos Aires
Telefax 4751-5485 • Cel.: 15-5051-1084 • e-mail: rltopografia@yahoo.com.ar

Asamblea Anual Ordinaria

El 24 de junio se realizó la Asamblea Anual Ordinaria en el Hotel Colonial de San Nicolás. Oportunamente será publicada el Acta en la página web del CPA.



Vista del Hotel Colonial



Vista de la concurrencia



Junta Organizadora Agrimensores: Matías Bellín, Rogelio Colarcho, Cecilia Grise y Eduardo Ferreira



Autoridades de la Asamblea: Primer Secretario Agrim. Roberto Frazier y Presidente Agrim. Daniel Di Giovanni

TALLER HONORARIOS



En el Taller Honorarios se dio el tratamiento a la legislación en el art. 29 inc. p) de la Ley 10321. Encomendaron dicho taller, se realizó el sábado 30 de Julio en la ciudad de Asunción. Integrantes: Agrimensores: Daniel Colarcho, Rita María Raúl Prieto, Guillermo Camargo y Rosa Jiróslavsky, de la Comisión de Ejecución Profesional.



Durante el receso



Durante el retiro



Vista de la conferencia



Ceremonia de Premiación Agrimensores: Ricardo Natter, Patricia Enaypratta, Nilo Katani y Javier Cordeiro

TRIBUNAL DE DISCIPLINA



Informe de las gestiones cumplidas por el Tribunal de Disciplina para obtener la sanción de la Ley N° 13.325 modificatoria del art. 74 del Código Procesal Contencioso Administrativo. Integrantes, Agrim. Oscar Werkcaig, Dr. Federico Tonelli, Agrim. Raúl Farulla y Agrim. Norberto García.



RUNCO

bienvenido al futuro

Nikon

NUEVA GENERACION
DE ESTACIONES TOTALES
SERIE 302

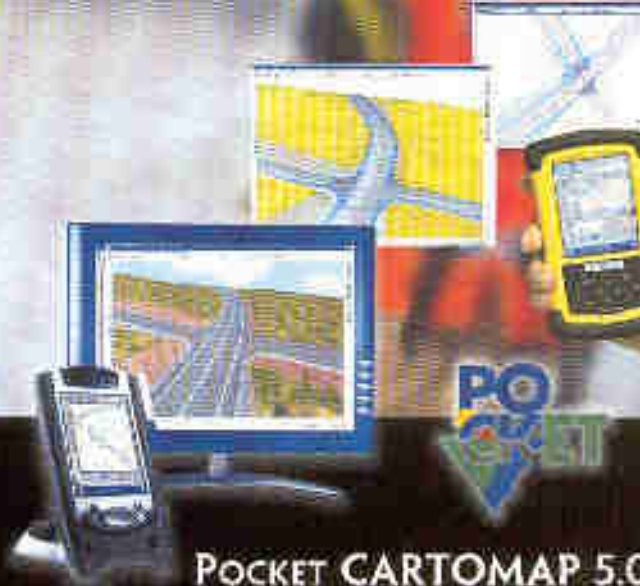
CARTOMAP 5.0

MARCANDO EL CAMINO



La calidad Nikon nuevamente en Argentina!

Las nuevas y versátiles Estaciones Totales Nikon de la serie 302 brindan una solución integral a la medición en obra. Ofrecen tanto la medición convencional a distancias de más de 3.500 / 5.000 metros, como medición por reflexión directa, que permite medir sin la utilización de prismas reflectores hasta 200 metros, alcanzando objetos de difícil acceso con gran precisión y velocidad. Con display gráfico retroiluminable, teclado alfanumérico, memoria interna para 10.000 puntos, completo conjunto de programas de cálculo y medición que simplifican las tareas complejas. No lo dude, ingrese al futuro con Nikon.



POCKET CARTOMAP 5.0

LA TOPOGRAFIA EN SU BOLSILLO

El software para Ingeniería, topografía, diseño y CAD mas completo del mercado. Su nueva versión 5 (32 bits), es una potente e intuitiva aplicación para tareas de diseño, cálculo y ejecución de proyectos de Ingeniería civil, urbanismo, minería, topografía en general, desde la toma de datos hasta la confección de planos en diversos formatos y vistas (planta, perfiles longitudinales, transversales y 3D). Nueva versión Pocket Cartomap para Windows CE para captura, replanteo y control de proyecto a pie de obra.



RUNCO

Bdo. de Irigoyen 308 - 7º piso / C1072AAH / Buenos Aires / Tel.-Fax: (54.11) 4334-1420
e-mail: runco@runco.com.ar / www.runco.com.ar