



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

III TRIMESTRE 2005

BOLETÍN INSTITUCIONAL N° 115



RESEÑA BIOGRÁFICA DE JAIME GREGORIO ARRUFÓ

## Sus huellas en la historia de Ensenada, Magdalena, San Vicente y Chascomús

Un precursor que también incursionó en la pintura y la fotografía.

Honorarios, ejercicio profesional, colegiación, desregulación	7
Conclusiones de las Primeras Jornadas de Agrimensura de la provincia del Chaco	11
Raúl Horacio Terzaghi, Agrimensor Emérito	14
Legislación Urbanística	16
Convenio de colaboración institucional	26

**+ Info**



Acompaña este Boletín el  
Anexo Tribunal de Disciplina

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 •

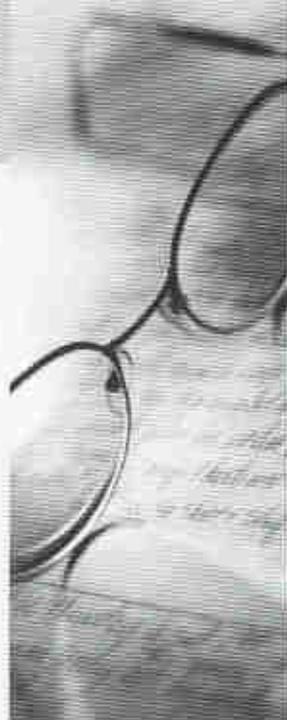
## SOPORTE TÉCNICO

- 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

En la ciudad de 25 de Mayo, el 14 de noviembre de 1981, una Asamblea convocada por el Colegio de Agrimensores de la Provincia de Buenos Aires, y a la que, con gran esfuerzo, concurrieron colegas de los distintos puntos de la provincia **declara la necesidad de crear un Colegio Autónomo de Derecho Público con potestad disciplinaria y gobierno de la matrícula profesional.**

Esta fue la primera expresión manifestada públicamente en los salones de la Municipalidad de 25 de Mayo, y que plasmaba el pensamiento y el deseo de grandes visionarios de la Agrimensura Bonaerense. Grandes por su sencillez, por su dedicación, por su sacrificio y por lo que no debemos dejar de resaltar: su fortaleza espiritual que posibilitó seguir adelante, aún cuando muchos se burlaban de sus aspiraciones.

Este espacio está destinado a recordar a todos estos colegas que dieron lo mejor de sí, en pos de alcanzar la meta que hace 20 jóvenes años pudieron lograr el 12 de Septiembre de 1985 con la sanción de la Ley 10.321.

Que aún así, habiendo hecho realidad su primer objetivo, muchos de estos soldados, siguieron adelante en la búsqueda de una nueva meta que llegaría años más tarde con la sanción de la Ley 10.707. Ley que le ha permitido a la Provincia de Buenos Aires contar con una herramienta valiosísima que desde hace 11 años utiliza ininterrumpidamente actualizando el Catastro Territorial en forma permanente, para brindar al ciudadano bonaerense a partir de allí, la absoluta Seguridad Jurídica en el tráfico inmobiliario.

Tenemos por delante mucho por hacer y mucho por *custodiar*. Debemos los dirigentes y profesionales en general, **recrear nuestro compromiso con la profesión**, sumando nuestros esfuerzos, recuperando la mística que nos dejaron nuestros pioneros, abandonando la mezquindad y el egoísmo en beneficio de alcanzar los grandes objetivos que aún necesita la Agrimensura.

A toda la comunidad agrimensural bonaerense y en especial a aquellos que en estos 20 años han sido de alguna manera responsables de nuestra institución, queremos hacerles llegar nuestro más afectuoso saludo.

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

[www.cpa.org.ar](http://www.cpa.org.ar)  
[postmaster@cpa.org.ar](mailto:postmaster@cpa.org.ar)

**Consejo Superior**

**Presidente**  
*Agrim. César M. Garachico (V)*

**Vicepresidente**  
*Agrim. Alberto A. Carimati (III)*

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

**Tesorero**  
*Agrim. Alberto O. Iribarne (II)*

**Vocales**  
*Agrim. Miguel A. Bergonzi (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. Farrulla*

**Secretario**  
*Agrim. Oscar D. Werkcaig*

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

**Miembros Suplentes**  
*Agrim. María del Carmen Giffi*  
*Agrim. Alberto A. Tomatore*  
*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](mailto:cpa1@speedy.com.ar)

**DISTRITO II**  
*Presidente: Agrim. Alberto O. Iribarne*  
Prof. Int. De Paula (Ex Uriburu) 715 - Azul  
(02281) 42-6410 / 43-0788  
[coldis2@speedy.com.ar](mailto:coldis2@speedy.com.ar)

**DISTRITO III**  
*Presidente: Agrim. Alberto A. Carimati*  
19 de mayo 470 - Bahía Blanca  
(0291) 455-5140 / 451-1414  
[cpadistrito3@bvconline.com.ar](mailto:cpadistrito3@bvconline.com.ar)

**DISTRITO IV**  
*Presidente: Miguel A. Bergonzi*  
La Rioja 2259 - Mar del Plata  
(0223) 494-8683 / 492-0489  
[cpa4@speedy.com.ar](mailto:cpa4@speedy.com.ar)

**DISTRITO V**  
*Presidente: César M. Garachico*  
Av. 51 N° 1285 - La Plata  
(0221) 451-6600  
[distrito5@cpa-distrito5.com.ar](mailto:distrito5@cpa-distrito5.com.ar)  
[infocpa@cpa-distrito5.com.ar](mailto:infocpa@cpa-distrito5.com.ar)

**DISTRITO VI**  
*Presidente: Raúl I. Prieto*  
Mitre 1001 - Quilmes  
(011) 4224-0058 / 4224-1871  
[cpa6@cpa.org.ar](mailto: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](mailto:cpa7@speedy.com.ar)

**DISTRITO VIII**  
*Presidente Interino:*  
*Agrim. Ricardo M. Nutter*  
Yatay 169 - Morón  
(011) 4629-4840 / 4483-0394  
[distrito8cpa@speedy.com.ar](mailto:distrito8cpa@speedy.com.ar)

**DISTRITO IX**  
*Presidente: Myriam Cidade*  
Matheu 3455 - San Martín  
(011) 4713-4590 / 4541  
[cpadistritoix@amet.com.ar](mailto:cpadistritoix@amet.com.ar)

**DISTRITO X**  
*Presidente: Pedro N. Gaska*  
Caseros 1520 - Florida  
(011) 4796-2367 / 4791-1156  
[distritox@cpox.com.ar](mailto:distritox@cpox.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 Agrimensura  
de la Provincia  
de Buenos Aires

Nº 115 | Año 18  
III Trimestre de 2005

Director responsable  
*Agrim. César M. Garachico*

Comisión de  
Prensa y Difusión  
Titulares  
*Agrim. Ricardo M. Nutter*  
*Agrim. Elsa B. Rabitti*  
*Agrim. Patricia Zappacosta*  
*Agrim. Carlos Javier Costela*  
*Agrim. Guillermo Nea*

Asesor en Historia  
*Agrim. José Martín Recalde*

Todos los integrantes  
de la Comisión  
de Prensa y Difusión  
y el asesor en historia  
trabajan ad-honorem

[prensa@cpa.org.ar](mailto:prensa@cpa.org.ar)

#### Boletín Informativo

Es la publicación oficial del  
Consejo Profesional de  
Agrimensura de la Provincia  
de Buenos Aires (Ley 10.321)  
de aparición trimestral y  
distribución gratuita. Se prohíbe  
la reproducción total o parcial  
del material incluido en la  
publicación, sin expresa mención  
de su origen. La responsabilidad  
de las colaboraciones firmadas es  
exclusiva de quienes las suscriben

## Sumario

Editorial	3
AGRIMENSOR JUAN CARLOS CASTRO Su fallecimiento	6
Taller de Honorarios Profesionales. Azul, 30 de julio de 2005	6
Agradecimiento al Agrimensor Darío Fernando Banegas	6
Honorarios, ejercicio profesional, colegiación, desregulación	7
AGRIMENSOR JAIME GREGORIO ARRUFÓ Los trazados -y los trazos- de un agrimensor	9
Conclusiones de las Primeras Jornadas de Agrimensura de la Provincia del Chaco	11
Raúl Horacio Terzaghi, Agrimensor Emérito	14
Legislación Urbanística	16
Convenio de colaboración institucional	26

Acompaña este Boletín el Anexo Tribunal de Disciplina



Foto de Tapa

### Ensenada a principios del siglo XX

Los primeros trazos  
del Agrimensor  
Jaime Gregorio Arrufó  
adquieren una nueva  
dimensión en la arteria  
principal.

Diseño y Diagramación: Borges Álvarez. Comunicación visual e institucional. Tel. (0221) 424-4050  
Impresión: Grafikar Sociedad de Impresores. 40 Nº 369. Telefax: (0221) 410-1100. [www.grafikar.com](http://www.grafikar.com)



Agrimensor

# Juan Carlos Castro

Su fallecimiento

La Plata, 4 de agosto de 2005

**VISTO:**

El fallecimiento del Agrim. Juan Carlos Castro;

**CONSIDERANDO:**

Que el colega recientemente fallecido cumplió en el ámbito de la Agrimensura y de la vida institucional de este Consejo Profesional una descolante actividad privada y pública, con destacable y ponderada observancia de las normas técnicas y éticas.

Que en esa línea de conducta, cúpole el honor de presidir la etapa fundacional de este Consejo Profesional, en el período 1986/1989 habiéndose desempeñado con general beneplácito de la matrícula.

Que su pérdida física no sólo genera una sensible ausencia en su familia, sino también en el ámbito de nuestra profesión y nuestra Institución.

Que por todo ello, resulta un ineludible imperativo moral, rendir un justiciero y postrer homenaje.

Por ello, en ejercicio de las atribuciones y competencias que legal y reglamentariamente le son propias, el **CONSEJO SUPERIOR** del **CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**,

**RESUELVE:**

**Artículo 1º:** Declarar día de duelo institucional el 4 de agosto de 2005, fecha en la que se efectuara el sepelio del Agrimensor Juan Carlos Castro.

**Artículo 2º:** Levantar la sesión de este Consejo Superior que iba a tener efecto en el día de la fecha, en homenaje al colega Juan Carlos Castro, y pasar a cuarto intermedio hasta el día 11 de agosto de 2005 a las 10:00 horas.

**Artículo 3º:** Remitir un ejemplar de la presente a la familia del distinguido colega fallecido con una nota que exprese las condolencias de este Consejo Superior.

**Artículo 4º:** Regístrese, cúmplase.

**RESOLUCION REGISTRADA AL N°: 1905**

## Taller de Honorarios Profesionales. Azul, 30 de julio de 2005

En la ciudad de Azul, el día 30 de julio de 2005, se concluyó el Taller de Honorarios Profesionales iniciado en la ciudad de San Nicolás el día 24 de junio de 2005, contando con la presencia de 50 agrimensores representando a todos los Distritos que conforman el Consejo Profesional a excepción del Distrito IX.

El objetivo del Taller fue la exposición de los trabajos elaborados por la Comisión de Ejercicio Profesional, su análisis y posterior debate por los concurrentes.

La Comisión de Ejercicio Profesional está integrada por los Agrimensores Guillermo Camugli (DI), Rita Marfil (DIII), Daniel Castro (DV), Rosa Jaroslavsky (DVI), Roberto Berlin (DVI) y Daniel Milograna (DVIII); con la coordinación del Consejero Agrimensor Raúl Prieto (DVI).

Sólo se pusieron a consideración tres proyectos debido a lo exiguo del tiempo.

El primer proyecto del Agrim. Daniel Castro sobre Honorarios de Estados Parcelarios; el segundo proyecto de la Agrim. Rita Marfil sobre Honorarios Estados Parcelarios y el tercer proyecto de la Agrim. Rosa Jaroslavsky sobre actualización de las Tabla V (Mensura) y Tabla XXI (PH) en base a la valuación fiscal.

Las ponencias motivaron en los presentes un alto grado de interés que se puso de manifiesto en la gran participación de los concurrentes, quienes con el aporte de sus conocimientos enriquecieron las jornadas.

Asimismo se dejó en claro que los allí presentes consensuaron la necesidad de actualizar los honorarios profesionales.

Agrim. Raul I. Prieto (Coordinador)  
Comisión de Ejercicio Profesional

### Agradecimiento

El Consejo Superior del CPA agradece al Agrim. Darío Fernando Banegas por el informe realizado con el resultado del análisis de las Constituciones de Estados Parcelarios devueltos por la DPCT y su posterior cuadro estadístico de resultados. Esta tarea se desarrolló en la Mesa de Atención Personalizada (MAP) y contó con la colaboración del jefe de dicho Sector.

## Honorarios, ejercicio profesional, colegiación, desregulación

Exposición efectuada en el Taller de Honorarios realizado en la ciudad de San Nicolás de los Arroyos el 24 de junio de 2005

Por el Dr. **Fernando J. J. Varela**  
Asesor Legal del CPA - [fjvarela@cpa.org.ar](mailto:fjvarela@cpa.org.ar)

En este momento y no como hace unos años atrás, hablar de honorarios tiene una importancia muy particular para todos los profesionales de todas las profesiones colegiados legal y obligatoriamente en la Provincia de Buenos Aires; acá hay varios conceptos que hay que tener en cuenta, no sólo somos un Colegio, aunque se llame Consejo, no sólo somos un Colegio, sino que tenemos la obligación para ejercer la profesión, de estar inscriptos en este Colegio, que además y por ello, está creado por ley; porque hay otras instituciones hermanas o no hermanas con nombres semejantes en la Provincia de Buenos Aires y en otras provincias que no tienen esta característica: la de estar creadas por ley, o sea la de ser instituciones de derecho público, cuya pertenencia a ella para ejercer la profesión es obligatoria.

Esto significa en principio, que aquí no hay asociados, aquí no hay afiliados, aquí no hay socios, aquí no hay adherentes; **aquí hay colegiados**. Ser colegiados en un Colegio, como es éste, concretamente significa que cada uno de nosotros es el Colegio y el Colegio es la reunión de todos.

Para tener una idea más clara todavía, yo diría que es un caso semejante a cuando hablamos de las partes indivisas de un condominio, ¿cuál es la parte indivisa—materialmente hablando—de cada condómino en un condominio? No se puede determinar físicamente, es una parte ideal en todo el condominio. En la colegiación legal y obligatoria de la Prov. de Buenos Aires y en las otras provincias que siguen este sistema, funciona así para cada uno de nosotros. Uno puede ser afiliado a un partido político o a la Caja de Previsión, pero jamás va a ser afiliado al Consejo, porque es **matriculado colegiado**, por lo tanto el Consejo es cada uno de nosotros.

Se trata de una pertenencia obligada en función de las características de nuestra profesión.

Yo me expreso así, discúlpeme, porque tengo la camiseta de la Agrimensura puesta hace muchos años, al igual que la camiseta de la colegiación en general.

Pero vayamos al honorario: El honorario, constituye la forma de retribución, el estipendio

del trabajo profesional, que es un trabajo intelectual. Yo desciendo de una familia proletaria, así que no es que yo crea o piense que los intelectuales somos superiores, distintos, diferentes al que trabaja con sus manos.

Hecha esta aclaración que es necesaria para evitar que haya alguno que malinterprete, debemos decir que por eso, al profesional, por el esfuerzo que significa desde el punto de vista espiritual, mental, intelectual —y por la responsabilidad social que asume en cada acto profesional— se lo retribuye con el **honorario**, salvo que trabaje en relación de dependencia por una suma fija llamada sueldo.

El honorario no es "precio"; el trabajo humano nunca ha sido una mercancía hasta los últimos años, (y ahora van a ver por qué); no es "precio" ni es "arancel", el "arancel" es un concepto de derecho comercial que no tiene nada que ver con nosotros los profesionales que ejercemos una actividad civil, no comercial. Por ello, hay que defender a ultranza y utilizar solamente el concepto **honorario** y rechazar todo aquello que signifique "precio", que signifique "costo", que signifique "arancel".

Antes, años ha, podíamos hablar indistintamente todas estas cosas, pero se han producido ciertos hechos en el mundo y en la República Argentina, que exigen que de ahora en más se tenga muy en claro esta problemática.

Hay algunos hechos que no son de mi agrado y no sé si serán del agrado de alguno de ustedes, (y si en esto disintimos, les ruego que me disculpen), pero los hechos existen y aunque no nos gusten hay que tenerlos presentes; y estos hechos con relación al tema de los honorarios, son tres o cuatro leyes muy importantes en lo que hace al ejercicio profesional, porque afectan al ejercicio de todas las profesiones, afectan a nuestro futuro. Afectan a nuestro futuro profesional que es afectar la forma en que nosotros desempeñamos la profesión y también afectan eventualmente a toda la colegiación, a todos los colegios de todas las profesiones.

Estas leyes, que felizmente son pocas, son las siguientes: Primero, el tratado internacional de la Organización Mundial del Comercio, que se llama "Tratado de Marrakesh" firmado en 1994 por 189 países, entre ellos la República Argentina y ratificado por la República

Argentina, que establece la libre circulación, no de profesiones sino de tres servicios, ¿por qué?... porque este Tratado, esa Organización Mundial es enemiga de toda la colegiación y de los profesionales independientes como somos nosotros. Segundo: Determina que el ejercicio profesional es una actividad comercial, en violación de lo que el Código Civil y la Ley Argentina dicen; lamentablemente esto ha sido ratificado por el Congreso de la Nación. Tercero: Como lo considera servicio comercial, los que lo prestan no cobran honorarios, perciben arancel, y Cuarto: así al ser un "arancel" está sujeto al tratado internacional de aranceles de comercio.

Por eso dije que en los últimos años hay que tener cuidado con lo que implica la libre circulación de los servicios.

La Agrimensura forma parte de lo que ese Tratado llama "servicios de Ingeniería" y este Tratado se refiere nada más que a tres servicios: los servicios contables (no habla de contadores); los servicios jurídicos (no habla de abogados), y los servicios de ingeniería (ni siquiera hablan de ingenieros)

Y de estos tres servicios, el que está más en juego ahora son los servicios de ingeniería fundamentalmente, por las grandes obras, los grandes emprendimientos internacionales e inclusive regionales.

El tratado del MERCOSUR, también nos afecta a los profesionales, la Decisión 25 del Mercosur, que es la que se refiere ya al ejercicio profesional transnacional, ejercicio profesional temporario, también tiene prevista la libre circulación, aunque sea sólo a efectos temporarios y está dictada en el marco del GATT (Acuerdo Gral. Mundial de Aranceles) y en el marco de la Organización Mundial del Comercio.

Así que estemos atentos; hay que defender en todo momento el honorario.

Y finalmente hay otras leyes que no me gustan nada: la Ley de Enseñanza Superior, de la cual hoy se habló, ustedes saben que la Ley de Enseñanza Superior suprimió las incumbencias para todas las profesiones, no solamente para la Agrimensura; Esta ley plantea en vez de las incumbencias, las competencias y está fundado y explicado por qué las competencias y no las incumbencias. Entonces ahora resulta que así como ya hay contadores que tienen competencia jurídica para desplazar a los abogados, hay ingenieros que van a tener competencia en Agrimensura para desplazar a los Agrimensores; no lo vamos a ver mañana ni dentro de dos o tres

años, pero en diez años seguramente éste va a ser el grave problema que vamos a enfrentar. Y además, los grandes capitales transnacionales que son los que mueven todo esto, que es el capital financiero que funciona 24 hs. corridas los 365 días del año, lo que necesita es abaratar los costos. Y una forma de abaratar los costos, es combatir a la colegiación y a los honorarios como tales; busca establecer aranceles que tengan que fijarlos exclusiva y personalmente cada uno de los profesionales de cualquier profesión o a lo sumo nucleados en una sociedad de servicios profesionales. Ya empezaron en todo el mundo a luchar contra esto y van a seguir luchando y en algún momento va a llegar esta lucha a nuestras playas para lo que hay que estar preparado.

Por eso es tan importante el concepto de honorario.

Recuerden que entre la Ley de Enseñanza Superior que está resistida por varias universidades, está resistida por las organizaciones estudiantiles que han empezado marchas; (lo destaco aunque yo no comulgue ideológicamente con esa tendencia), pero han empezado las protestas públicas en contra de la Ley de Enseñanza Superior; y la Ley Federal de Educación (lean por ejemplo el diario La Nación de anteayer, donde hay un importante artículo de Nélida Baigornia, criticando a la Ley Federal de Educación, que es la primera ley que introdujo en el año 94 el concepto de "educación por competencias", (eliminar la currícula y hacer lo que el mercado quiere, nada más). En el medio de estas dos leyes y del Tratado de la Organización Mundial del Comercio, fue que el Dr. Cavallo dictó aquel famoso decreto de desregulación de las profesiones.

Por eso, cuando se tratan temas de este estilo, tenemos que tener presente, en primer término: el concepto honorario que no se cambia por nada, es nada más que honorario, y en segundo término, la necesidad de que el honorario siga siendo una prenda exclusiva de los Consejos Profesionales y que tenga lo que se llama el reconocimiento legal, es decir, el honorario debe ser declarado de interés público.

El honorario debe ser respaldado así, como el Consejo está respaldado por una ley, respaldado por una decisión normativa del Estado.

Lo comentado forma parte de la batalla contra la desregulación que es la batalla por la sobrevivencia de los Consejos y Colegios Profesionales y la batalla por la sobrevivencia de la forma en que los argentinos, nosotros los bonaerenses, sabemos ejercer cada una de nuestras profesiones.

# Los trazados -y los trazos- de un agrimensor

Continuando la serie recordatoria de agrimensores que hemos ido publicando, nos referiremos al Agrimensor Jaime Gregorio Arrufó, nacido en Buenos Aires el 25 de enero de 1830 y fallecido en la misma ciudad el 28 de enero de 1876.

Por el Agrim. José M. Recalde

Era hijo del español don **Joaquín Arrufó**, quien afincado aquí formó familia con la argentina **Faustina González**. Nuestro antecesor se inclinó de joven por los estudios fisicomatemáticos, y hacia el año 1849 efectuó trabajos de carácter topográfico en el Departamento Rosario de la Provincia de Santa Fe.

A los veintidós años rindió examen habilitante para ejercer la agrimensura por ante el Departamento Topográfico, el 30 de noviembre de 1852. Al integrarse a esta institución fue luego designado miembro del Tribunal Topográfico.

En el año 1853, en su carácter de Oficial del Departamento Topográfico, fue designado por el General **Hilario Lagos** como Delineador de la Comisión de Fortificaciones presidida por el entonces Coronel **Bartolomé Mitre**.

Al año siguiente aparece delineando el trazado de Magdalena y el de San Vicente, luego los de Ensenada y Chascomús en 1855, y efectúa el relevamiento del ejido de Quilmes en el año 1856. Consta en los documentos archivados que el 30 de junio de 1855 dirigió su informe final sobre el trazado de Ensenada al Ingeniero y Agrimensor Saturnino Salas, quien ejercía la presidencia del Departamento Topográfico, y que dicho trabajo fue aprobado el 6 de julio de 1855.

Realizó numerosas mensuras particulares, generalmente de "suertes de estancia", en la cuenca del río Salado, especialmente en los partidos de Magdalena y de Chascomús.

A los cuarenta años de edad y en la recién fundada Sociedad Rural Argentina desempeñó su Secretaría, que ejerció hasta el año 1872. Se mostraba así como un genuino representante de los intereses agropecuarios. Pero, fue su afición a la fotografía y a la pintura lo que lo promovió internacionalmente. En efecto, luego de realizar estudios pictóricos en Madrid, Barcelona y París, se dedicó a practicar sus nuevos conocimientos.

Nos dejó dicho al respecto don **José María Prado** (Revista de Geodesia N° 19/20 de 1962) que, conforme la opinión del investigador **Francisco Romay** fundador del Museo Pampeano de Chascomús, es el autor de un lienzo representando a San Jerónimo que se halla en el Museo Colonial e Histórico "Dr. Enrique Udaondo" de Luján, y de una bella pintura de la Virgen de las Mercedes que se conserva en el Museo citado de Chascomús.

Pero sus inclinaciones artísticas lo llevaron también a ejercer el entonces incipiente arte de la fotografía. En la "Exposición Universal" celebrada en París en 1867 se exhibió una de sus obras: la "Colección de fotografías hechas en la ciudad y la provincia de Buenos Aires - Vistas variadas", que mereció el elogio de la crítica especializada.

## Legado del Agrimensor Vergés

El Consejo Profesional de Agrimensura agradece a la Dra. **Agustina Vergés**, la donación de los libros pertenecientes a la biblioteca de su padre, el Agrimensor **Pedro Vergés**. Dichos ejemplares pasarán a formar parte de la Biblioteca de la Institución, que está en plena formación y que a través de las gestiones realizadas por

el Agrim. J. M. Recalde, amigo personal de Vergés, incluirá tan valiosos volúmenes.

Se hace extensivo el agradecimiento al Agrim. José Martín Recalde por la invaluable colaboración prestada en la clasificación del material gentilmente donado por la Dra. A. Vergés.

# 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 Leyca 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.**

**VENTA Y ALQUILER**  
de equipos  
nuevos y usados

**ASISTENCIA TÉCNICA**  
de todas las marcas  
existentes en plaza

**ACCESORIOS**  
tripodas, miras, jalones  
cintas métricas, etc.



## 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

# Conclusiones de las Primeras Jornadas de Agrimensura de la provincia del Chaco

Los profesionales concurrentes a estas Jornadas, provenientes de más de 10 provincias argentinas, expresamos nuestro reconocimiento y agradecimiento al Consejo Profesional de Agrimensores, Arquitectos e Ingenieros del Chaco y a la Asociación Chaqueña de Agrimensores, por la acogida cordial que nos depararon y por la calidad técnica de la misma.

Que de las exposiciones efectuadas surgen aspectos que son necesarios destacar y remarcar para el bien ser de la Agrimensura, el Catastro y los Sistemas de Información Territorial de la República Argentina.

Por tal circunstancia recomendamos que:

1. Los Sistemas de Información Geográficos constituyen herramientas modernas validas no solo para lo que es el archivo, análisis y gestión de datos, sino también, y principalmente para la gestión de la organización catastral, permitiendo que se mejore en calidad de productos y de servicios.
2. En las facultades donde se dicten las carreras de Agrimensura e Ingeniería en Agrimensura se tenga muy en cuenta la necesidad de que los profesionales que egresen tengan un conocimiento tal que les permita el uso de las herramientas informáticas, especialmente los Sistemas de Información Geográficos, aplicadas a las distintas disciplinas de la carrera, de manera que se pueda dar una respuesta válida a la totalidad de las incumbencias establecidas en la Resolución 1054/02 del Ministerio de Educación de la Nación.
3. Los organismos catastrales tengan en cuenta y propugnen que las mensuras que se realicen en el territorio de su jurisdicción sean georreferenciadas, entendiendo por tal la identificación de todos los puntos del espacio (aéreos, marítimos o terrestres, naturales o culturales) mediante coordenadas referidas en un único sistema mundial. La georreferenciación resuelve dos grandes cuestiones simultáneamente:
  - a) Permite conocer la forma, dimensión y ubicación de cualquier parte de la superficie terrestre o de cualquier objeto sobre ello.
  - b) Permite vincular información espacial proveniente de distintas fuentes, condi-
4. Los funcionarios de los Gobiernos Provinciales brinden respuestas efectivas a las necesidades tecnológicas y de personal capacitado existentes en los Organismos Catastrales, especialmente de profesionales de la agrimensura, y que definan políticas válidas para mantener, capacitar y reconocer a los profesionales que actualmente se hallan incorporados en las plantas de personal de la administración provincial.
5. Los funcionarios de los Organismos catastrales y entidades nucleantes de profesionales de la agrimensura, promuevan actividades para adecuar las legislaciones provinciales de Catastro al marco referencial brindado por el proyecto de ley Nacional de Catastro que hoy tiene media sanción del Senado de la Nación.
6. Los desarrollos catastrales que se realizan y/o se realicen en el futuro tengan en cuenta el cumplimiento de las finalidades establecidas en la doctrina catastral actual reflejada en el proyecto de ley Nacional de Catastro, evitando pretender dar respuestas que le competen a otras áreas de la administración pública.
7. La necesidad de destacar la trascendencia de la formación de una infraestructura de datos espaciales para la gestión de las administraciones públicas; constituyendo esto la integración en base de una única referencia espacial, de la información existente en sistemas de informaciones geográficos de cada área de la gestión pública. Precizando además que la

información catastral es la base de todo sistema de información territorial, exigiendo que para la implementación de estos sistemas se tome conciencia en ámbitos políticos y administrativos que la información es la base para una correcta y transparente gestión de gobierno.

8. Se tenga en cuenta que la información presente en las distintas bases catastrales es una herramienta para una necesaria y correcta actuación del profesional de la agrimensura que actualiza y perfecciona con sus tareas los datos, solicitándose la implementación de sistemas tecnológicos y administrativos que faciliten el acceso a los mismos.
9. Los dirigentes de las entidades de profesionales de la agrimensura instrumenten actividades tendientes a mantener actualizados en los nuevos conceptos y en la utilización de las modernas tecnologías a

los profesionales de la agrimensura y a éstos tomar conciencia de que en la actual época es necesario realizar esfuerzos para estar al día con la evolución de las técnicas y conceptos.

10. Destacamos y nos congratulamos por la media sanción de la ley Nacional de Catastro alcanzada en el Senado de la Nación e instamos a los Señores Diputados Nacionales, cámara donde se encuentra actualmente para su tratamiento, otorguen una pronta transformación en ley Nacional.
11. Solicitar también a los Consejos ó Colegios Profesionales de las distintas provincias argentinas, conjuntamente con las Direcciones de Catastro provinciales, llegar a los Sres. diputados nacionales por cada una de las provincias para solicitar y transmitir la necesidad de contar con la pronta aprobación de la Ley Nacional de Catastro.

**Programa de Actividades Realizadas**

*Resistencia, Chaco, 18 y 19 de Agosto de 2005.  
Consejo Profesional de Agrimensores, Arquitectos e Ingenieros de la Provincia del Chaco*

- **Ing. Norberto Frickx**  
Presidente Federación Argentina de Agrimensores  
*Tema: "Ley Nacional de Catastro y su influencia en los catastros provinciales"*
- **Dra. Lilia Noemí Díez**  
Subdirectora Registro de Propiedad de la Provincia del Chaco  
*Tema: "Ley provincial de Catastro N° 4.851. Sus controversias"*
- **Agrim. Hugo Zingaretti**  
Presidente del Colegio de Profesionales de la Agrimensura de Santa Fe y ex Presidente de FADA  
*Tema: "Actualización catastral en la provincia de Santa Fe y bases para conformar una infraestructura de Datos Espaciales"*
- **Dirección de Catastro y Cartografía de la Prov. del Chaco**  
Ing. Ilse Hodapp  
Fernanda Combaz  
*Tema: "SIT de Dirección Provincial de Catastro y Cartografía del Chaco"*
- **Agrim. María Rosa Muloni**  
Subdirectora de Catastro de Formosa  
*Tema: "Situación del Catastro de la Provincia de Formosa"*
- **Agrim. Patricia Villafañe**  
Secretaria General del Consejo Federal de Catastro y Directora de Catastro de la Provincia de Misiones  
*Tema: "Modelo Catastral Argentino"*
- **Agrim. Marcos Osvaldo Rolg**  
Especialista en Sistemas de Información Territorial  
*Tema: "Las aplicaciones catastrales en el entorno de los SIG"*
- **Agrim. Julio Deymonnaz**  
Ex Director de Catastro de la provincia de Buenos Aires  
*Tema: "Ley de Catastro de Buenos Aires"*
- **Agrim. César Mario Garachico**  
Presidente Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires  
*Tema: "El ejercicio profesional en la provincia de Buenos Aires desde la aplicación de la Ley de Catastro"*
- **Agrim. Walter Wiede**  
Director General de Catastro de la provincia de Corrientes  
*Tema: "Situación del Catastro de la provincia de Corrientes"*
- **Ing. Agrim. Héctor Vicente Laitán**  
Presidente Consejo Profesional de Agrimensores de Santiago del Estero  
*Tema: "El Catastro Territorial y el ejercicio de la Agrimensura en Santiago del Estero"*
- **Agrim. Sergio Cimbaro**  
Instituto Geográfico Militar  
*Tema: "Red de Estaciones GPS Permanentes y Actualización del Marco de Referencia"*  
**Acto de cierre:** Homenaje al Agrim. Lorenzo Bozicovic

12. También destacamos, por su emotividad y validez, el reconocimiento efectuado durante la realización de las Jornadas al Agrim. Lorenzo Bozicovic, constituyéndose en ejemplo y modelo para las generaciones actuales y futuras de los profesionales de la Agrimensura, dada su hombría de bien, calidad profesional y contribución a la jerarquización de la profesión.
13. La mensura georreferenciada geodésicamente y una base de datos integradora son el fundamento de un catastro moderno, seguro y práctico para todos.
14. Recomendar a todos los Directores de Catastro del país, por medio de los Colegios o Consejos profesionales, la instalación de estaciones permanentes en coordinación con el Instituto Geográfico Militar.
15. Dentro de la administración y gestión de la actividad catastral, se integre la participación del ejercicio profesional independiente de la agrimensura, a fin de contribuir a la rápida implementación de funciones específicas del Estado.
16. La provincia del Chaco debe encarar una activa política de actualización de sus sistemas de georreferencia, gestionando ante el Instituto Geográfico Militar los convenios de cooperación pertinentes.
17. Recomendar al Gobierno de la Provincia del Chaco la urgente reglamentación de la Ley Provincial de Catastro N° 4851, para que inmediatamente pueda ser puesta en vigencia.



*Agrimensor  
César Mario  
Garachico,  
Presidente  
CPA de la  
provincia de  
Buenos Aires*



*Agrimensor Julio Deymonnaz, ex director de Catastro de la Provincia de Buenos Aires*



*Acto  
inaugural de  
las Primeras  
Jornadas  
Regionales de  
Agrimensura*

# Raúl Horacio Terzaghi

Agrimensor Emérito



*El Agrimensor Terzaghi y miembros del CS escuchan la lectura de la Resolución*



*Con su diploma de Agrimensor Emérito*



*Recibe el diploma de manos de su nieta*



El Agrimensor Terzaghi junto a su familia



El Agrimensor César Gorárichico, Presidente del CPA, con el homenajeado



Equipo Centro de Atención al Profesional (CAP)

#### VISTO:

Que el próximo día 13 de julio cumple 80 años de vida el Agrim. Raúl Horacio Terzaghi y

#### CONSIDERANDO:

Que el referido colega alcanza esta avanzada edad en pleno goce de sus facultades, constituyendo su actuación profesional tanto en la actividad privada como pública, en el Colegio de Agrimensores de la Provincia de Buenos Aires, en la Caja de Previsión Social para los Profesionales de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires, en la Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la Provincia de Buenos Aires y en este Consejo Profesional, un ejemplo digno de encomio;

Que constituye un motivo de satisfacción tanto para este Consejo como para la matrícula toda, asociarse a tan caro acontecimiento, testimoniando públicamente el reconocimiento que las dotes personales del Agrim. Raúl Horacio Terzaghi le han sabido granjearse justicieramente;

Que la oportunidad, será ocasión propicia para destacar y proyectar hacia la sociedad la incidencia profesional de los Agrimensores y el rol social de la agrimensura colegial y legalmente organizada;

Por ello, en ejercicio de las competencias y atribuciones que legal y reglamentariamente le son propias, el Consejo Superior del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires,

#### RESUELVE:

**Artículo 1°:** Designar "Agrimensor Emérito" de este Consejo Profesional al Agrim. Raúl Horacio Terzaghi, otorgándole el correspondiente diploma.

**Artículo 2°:** Disponer la realización de un agasajo, a brindarse al Agrimensor Emérito Raúl Horacio Terzaghi, con motivo de la entrega de la designación honorífica discernido por el artículo anterior.

**Artículo 3°:** Regístrese, cúmplase.

RESOLUCIÓN N° 1897

## Legislación Urbanística

Cesiones urbanísticas de superficies destinadas a espacios verdes de uso público y reservas para localización de equipamiento comunitario, provisión de infraestructura y servicios esenciales, según criterios del Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83

*Por el Agrim. Alejandro Gustavo Donadio*

La Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8912/77 -Texto Ordenado Aprobado por Decreto 3389/87- que cuenta con un cuerpo orgánico de principios y disposiciones referidas al uso del suelo, se trata de la primera **Ley Marco**, que se constituye como el único instrumento normativo de ordenamiento, con objetivos fundamentales, para el planeamiento provincial y municipal, estableciendo umbrales mínimos (estándares urbanísticos) y condiciones de cumplimiento necesario, que están dirigidos a regular y cumplir la provisión de indicadores que orienten la subdivisión, el uso, ocupación y el equipamiento del suelo, de todos los Municipios de la Provincia de Buenos Aires, algunos de los cuales operan como **exigencias mínimas** que pueden ser superadas por las normas locales y otras que son **invariables (no pudiendo exceder los estándares urbanísticos fijados por la Ley Marco)** pues se relacionan con la estructura esencial del sistema legal de planeamiento o corresponden a temáticas que se mantienen en la competencia provincial. Éstos aseguran parámetros mínimos de habitabilidad, en función de las **densidades poblacionales**. En los distintos títulos y capítulos de la Ley 8912, se puede observar la constante mención a la **capacidad poblacional**, y sobre ella giran todos los parámetros que establece, ya sean valores de Cesiones destinadas a Espacio Verde de Uso Público y Reservas para Equipamiento Comunitario, siempre están referidos a índices directamente y biunívocamente relacionados con los habitantes y su relación con el espacio territorial, por ende con las **densidades poblacionales**.

Las normas Municipales deben estar aprobadas por Ordenanza Municipal (la cual hace recaer sobre los municipios la responsabilidad primaria de Ordenamiento Territorial, Art. 70° de la Ley 8912/77) y ser convalidadas por el poder Ejecutivo Provincial (Art. 83° de la Ley 8912/77), requisito que de no estar cumplimentado, impedirá la aprobación de los pro-

yectos de diversa índole (subdivisión, obra, etc.) tanto a nivel Municipal, como Provincial.

EL Art. 56° de la Ley 8912/77, plantea las Cesiones para Espacios Verdes de Uso Público y Reservas para Localización de Equipamiento Comunitario -**exigencias mínimas**- que se relacionan con la estructura esencial del sistema legal de planeamiento o corresponden a temáticas que se mantienen en la competencia provincial, para la creación o ampliación de núcleos urbanos, y otras como -**exigencias máximas**- para la **reestructuración** del área urbana existente, con la expresa salvedad que no superen el **porcentual** del diez por ciento (10%) de la superficie útil a subdividir para áreas verdes, y otro **porcentaje**, del cuatro por ciento (4%) para reservas de uso público.

La Ley 8912/77, se constituye en una **Ley Marco** para el accionar comunal, en la elaboración de los planes de ordenamiento territorial de todas las municipalidades de la provincia, y establece "Coeficientes" y "Porcentajes" o "Porcentuales", reservando estos últimos para la reestructuración dentro del área urbana y como límites para el caso de aplicación de los **Coeficientes (estándares urbanísticos fijados en m<sup>2</sup>/hab.)**, que serán las resultantes del cálculo de acuerdo a la densidad, y no para adoptar las comunas siempre los valores máximos; sino como un principio de equidad, donde resulte que cuando por aplicación de los coeficientes establecidos, el valor resultante exceda los porcentajes máximos (10% y 4%), no implica la cesión con destino a **Espacios Verdes de Uso Público**, de una superficie que supere el 10% del área útil a subdividir, y con igual criterio establece el tope del 4% para la **Reserva para Localización de Equipamiento Comunitario**, porcentuales que la norma establece como **Máxima Cesión**. Con relación a la aplicación del 10% de la superficie a dividir para espacio verde y del 4% para reservas de uso público estos porcentuales máximos son de aplicación únicamente para reestructuraciones (proceso de ocupación territorial) dentro del área urbana, estos casos son normados dentro del capítulo IV inciso "c" Art. 20° y 21°.

El Art. 20° de la Ley 8912/77: Se entenderá por **reestructuración** de áreas o zonas de un núcleo urbano al proceso de adecuación del trazado de sus áreas constitutivas a una sustancial modificación de las normas que las regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento.

El Art. 21° de la Ley 8912/77: Todo proyecto de **reestructuración** de las áreas constitutivas de un núcleo urbano deberá fundamentarse debidamente y ser aprobado por el Poder Ejecutivo a propuesta del Municipio.

El Decreto Reglamentario 1549/83, de la Ley 8912/77, aclara diversos aspectos de la ley, al respecto ratifica los **Coefficientes (m2/hab.)** de la Ley, y los impone como de **absoluta exigibilidad**, en las condiciones que establece el mismo, por consiguiente los valores surgen de la aplicación del Art. 56° del Decreto Reglamentario 1549/83, son absolutos y no revisten el carácter de "mínimos", entender como válido lo contrario implicaría interpretar que las diversas ordenanzas municipales pueden aumentar arbitrariamente los valores, en expresa contradicción con el Art. 56° del Decreto 1549/83.

Con el objeto de reglamentar algunos artículos para una mejor interpretación y facilitar aspectos relacionados directamente con la implementación de la Ley 8912/77 fue dictado el Decreto Reglamentario 1549/83, flexibilizando ciertos aspectos que así lo requerían y facilitando una más eficiente implementación de la Ley Marco, que contiene normas precisas en ese orden, al definir el concepto de materialización del uso, lo que implica la habilitación para los usos urbanos.

Así fueron claramente definidos los casos de cesiones urbanísticas y obras de infraestructura para divisiones en áreas ya conformadas con carácter urbano, derivan de las normas vigentes al momento de habilitar el uso urbano; el artículo 56° fue reglamentado por el Art. 1°:

b) En macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales-así como en los remanentes de chacras y quintas, afectados al uso urbano o en el área complementaria zona residencial extraurbana, la **materialización del uso** respectivo deberá dar lugar a la cesión de las superficies destinadas a Espacios Verdes de Uso Público y a Reserva para Localización de Equipamiento Comunitario.

La Ley 8912/77 no determina superficies mínimas que puedan ser exceptuadas de las

Cuadro 1

En nuevos centros de población	Área verde	Reserva Uso Público
Hasta 2.000 hab.	3,5 m2/hab.	1,0 m2/hab.
De 2.001 a 3.000 hab.	4,0m2/hab.	1,0m2/hab.
De 3.001 a 4.000 hab.	4,5m2/hab.	1,0m2/hab.
De 4.001 a 5.000 hab.	5,0m2/hab.	1,5m2/hab.
Más de 5.000 hab.	6,0m2/hab.	2,0m2/hab.

correspondientes cesiones urbanísticas. En ampliaciones de **áreas urbanas y áreas complementarias (residencial extraurbana)**, las superficies de cesión de Espacios Verdes de Uso Público y Reservas para Localización de Equipamiento Comunitario, se calculan de acuerdo a lo establecido en el Art. 56° de la Ley 8912/77 y Decreto Reglamentario 1549/83, a partir de un índice o coeficiente estándar urbanístico determinado en m2/hab., relacionado con el número máximo de población a albergar en el área o zona a crear, ampliar o reestructurar (Ver Cuadro 1).

La materialización del uso se definió en el Art. 2° que expresa:

"Se considera que en un área, zona o distrito se materializa el uso al que han sido afectados por el Plan de Ordenamiento, cuando se realicen acciones destinadas a la utilización efectiva de los predios involucrados para el uso previsto, ya sea mediante subdivisión de la tierra o ejecución de construcciones". El "uso previsto" no debe entenderse únicamente como la actividad residencial, sino todas aquellas actividades que prevean su localización en el territorio (residenciales, industriales, comerciales, etc.).

Y se completa en el Art. 3° con:

"Cuando en los macizos existentes en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales, así como en los remanentes de quintas y chacras se materialice el uso conforme a lo admitido en el Plan de Ordenamiento, deberán cumplimentarse las exigencias en materia de cesiones, dotación de infraestructura y de servicios establecidas en la Ley 8912, el presente Decreto y la respectiva Norma Municipal".

Ello determina claramente la oportunidad en que corresponde exigir la **dotación de infraestructura de servicios y las cesiones urbanísticas de superficies destinadas**

a: **espacios circulatorios** (avenidas, calles principales, secundarias o de ingreso y retorno, senderos peatonales, estacionamiento, ochavas), **espacios verdes de uso público** (parques, plazas, plazoletas, rambblas), **reservas para localización de equipamiento comunitario** (instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicación y recreación). Para toda la provincia de Buenos Aires aluden a estas cesiones los artículos: 8º, 12º, 56º, 58º, 59º y 63º de la Ley 8912. El Art. 12º de la Ley 8912/77, dispone que el diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios edificatorios. Los espacios circulatorios, ochavas y espacios verdes y libres públicos, cuya titularidad de dominio corresponde a las comunas, según lo establecen los Arts. 1º y 2º del Decreto 9533/80. En cada caso, la autoridad de aplicación -municipio- fijará los requerimientos mínimos que estarán en relación con la dimensión y funcionamiento del área o zona de que se trate. Los espacios edificatorios, son todas aquellas parcelas de dominio de naturaleza privada que incluyen edificios para los diferentes y múltiples usos urbanos posibles.

Cuando se presenten para su Aprobación en área urbana y en área complementaria (extraurbana), Planos de Obra con Proyectos Urbanísticos de Conjunto y/o Proyectos de Conjuntos de Viviendas, que constituyen generalmente complejos urbanísticos, sobre parcelas que posteriormente se someterán al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512/48), **no se los exceptúa** de la cumplimentación de las **Cesiones Urbanísticas** obligatorias y gratuitas al Fisco. Estas cesiones deben efectuarse **previamente a la Aprobación Definitiva de dicho Plano de Obra**, y posteriormente aplicar el Régimen de Propiedad Horizontal a los espacios edificatorios resultantes. No procederán tales cesiones cuando se trate de modificaciones en planos de obra correspondientes a **emprendimientos urbanísticos preexistentes, ya sometidos al régimen de la Ley 13512/48 (Propiedad Horizontal)**, -parcela única- tales cesiones no sólo se habrían cumplimentado en la instancia de originarse la misma, sino que además, implicarían una nueva división del bien, aspecto que obvia-

mente no se compadece con la afectación que se pretende.

La Aprobación y Registración de las Subdivisiones de Propiedad Horizontal (s/Disposición 2455/92 de la D.P.C.T.) la realiza la Provincia por intermedio de la Dirección Provincial de Catastro Territorial (D.P.C.T.). Se trata de un Régimen Especial establecido por la Ley Nacional (Ley 13512/48), Reglamentada en la Provincia de Buenos Aires por el Decreto 2489/63 y consecuentemente ningún Municipio mediante ordenanzas puede legislar por sobre una norma de mayor jerarquía, su intervención implicaría una intromisión en el orden jerárquico normativo, arrogándose el municipio, facultades susceptibles de afectar derechos constitucionales reconocidos, carece de facultades para intervenir en los trámites de aprobación de las subdivisiones por el régimen de la Ley 13512. La Unidad Funcional (s/Ley 13512/48): Es el ambiente o conjunto de ambientes, y/o sectores, y/o dependencias directamente comunicados entre sí, necesarios y suficientes para el desarrollo de las actividades compatibles con el destino que fije el plano de obra. Podrá o podrán integrar la unidad funcional otro u otros ambientes, sectores o dependencias que sin estar directamente comunicados, no resulten indispensables para posibilitar su funcionalidad.

Por consiguiente la definición de la cantidad de unidades funcionales (CUF) surge del Plano de Obra intervenido por la Municipalidad respectiva; y es su designación establecida por la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 13512/48) con independencia de cualquier norma de jerarquía inferior (tales como las Ordenanzas Municipales). Motivo por el cual la Municipalidad no tiene competencia y/o potestad alguna para intervenir y condicionar la aprobación de subdivisiones sometidas al Régimen de la Ley 13512/48, en cualquiera de las áreas definidas por la Ordenanza Municipal de Ordenamiento Territorial (urbana, complementaria y rural), y sólo tiene la capacidad de ejercer el poder de policía de la construcción, mediante los Códigos Urbanísticos y de Edificación. En el ámbito de sus competencias, los Municipios, deben dictar reglas y normas urbanísticas precisas y claras para determinar y orientar a los emprendedores sobre factibilidades de

zonas y sitios posibles para el desarrollo de las urbanizaciones. Las normas de planeamiento municipal pueden operar en cuanto a las dimensiones mínimas -ancho (frente) y superficies- de las parcelas y a la densidad máxima admisible, y naturalmente en cuanto al uso y la intensidad de la ocupación del suelo. Un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal no constituye un complejo urbanístico. En tal régimen el terreno constituye una sola parcela en sentido técnico, en la que se asienta el edificio, aun cuando subdividida en subparcelas o unidades funcionales susceptibles de dominios independientes. Se trata en general, como lo exige la Ley 13512, en su Art. 1º, de distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, siempre que sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común. La tierra o suelo donde se asientan las unidades funcionales (ya sean pisos o departamentos) están vinculados estructuralmente y todas las partes del edificio que por su naturaleza o destino sean de uso común del edificio, permanecen en condominio de indivisión forzosa entre todos los copropietarios y/o copropiedad de todos los consorcistas, mediante un régimen de copropiedad y administración que rige los derechos de cada copropietario sobre los mismos. La Ley de Propiedad Horizontal (Ley 13512/48), no divide el suelo o el predio, ni constituyen estos inmuebles independientes, sino potenciales unidades funcionales, que serán construidas en un lapso, que se conviene al momento de la adquisición. En cambio el Régimen de Geodesia divide la tierra en parcelas (superficies propias).

Resulta inadmisibles que por simples criterios interpretativos de los organismos de aplicación se impongan restricciones para cuya vigencia es menester la sanción de actos de alcance general (ley, decreto provincial, u ordenanza).

Las Municipalidades pueden mediante ordenanzas convalidadas por la provincia; proceder a cambios en las zonificaciones (facultades municipales) pero ese derecho no implica la limitación absoluta de los derechos adquiridos o usos ejercidos según la zonificación o restricciones que se pretendan sustituir. Si bien es posible y deseable prever

zonas de reservas para crear futuros espacios libres públicos (plazas o parques), cuando dichas zonas afecten inmuebles de propiedad privada no puede prohibirse el ejercicio de los usos preexistentes o -menos aun- proceder a la exigencia de cesiones urbanísticas en subdivisiones consideradas como "futura ampliación urbana" e impedir la ejecución de construcciones de cualquier tipo para facilitar una posterior expropiación, pues tal figura no se encuadra en los supuestos previstos en los Artículos 16º, 17º, y 18º de la Ley 8912/77.

Por lo tanto, una vez que las subdivisiones de chacras, quintas o predios rurales (o remanentes) han sido validadas por la autoridad de aplicación (Dirección de Geodesia), ya se ha materializado el uso urbano, en las condiciones exigidas por las normativas vigentes al momento de la aprobación del plano, y por ende no es legalmente factible exigir las con posterioridad. Así es que como no pueden requerirse nuevas u otras obras al urbanizador o fraccionador original, mucho menos es legal pretender imponerlas a propietarios posteriores del suelo urbano habilitado, por cuanto ello implicaría aplicar retroactivamente las normas de la Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83, y se estarían modificando las condiciones legales vigentes al aprobarse el fraccionamiento.

Recordamos que según el Art. 31º de la Ley 8912/77, al momento de asignar usos a una zona urbana o residencial extraurbana se deben establecer los servicios esenciales "para que los usos asignados puedan ejercer en el nivel permitido por los condicionantes de tipo urbanístico".

Cabe recordar que la Ley 8912/77 no es de utilización directa (salvo en aquellas comunas que no posean ordenanzas específicas a tal efecto), sino que está aplicada mediante los Planes y Códigos Municipales.

La Ley permite la subdivisión de manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados (para lo cual no rige naturalmente la limitación del Art. 17º de la Ley 8912/77), siempre que se asegure a las nuevas parcelas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua (último párrafo del Art. 52º de la Ley 8912/77), o sea sin contar con agua corriente y cloacas si tales servicios no existen en la zona.

Nótese que al reglamentarse el último párrafo del Art. 52º sólo se alude a la definición de **macizo**, y en correlación con ello los Arts. 2º a 5º del Decreto Reglamentario 1549/83 **no incluyen el vocablo manzana**.

Se aprecia entonces, que la Ley 8912 persigue asegurar la existencia de agua potable (que no implica agua corriente) y la posibilidad de eliminación de excretas sin contaminar las napas.

En el Art. 3º de la Ley 8912/77, se establecen los principios rectores en materia de ordenamiento territorial por los que la provincia está obligada a velar. Esta, no interviene en el plan municipal en sí, sino que compatibiliza unos con otros y se encarga de controlar si el municipio -en la ordenanza que eleva- no vulnera la Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83. Esto es en cuanto a la política de reordenamiento del territorio, que es evidentemente municipal. En la subdivisión del suelo el Municipio cumple un rol necesario, pero **la aprobación de los loteos es atribución exclusiva y excluyente de la Provincia, por intermedio del Departamento de Fiscalización Parcelaria de la "Dirección de Geodesia" de la Pcia. de Bs. As.**, organismo provincial no podrá aprobar operaciones de mensura para unificaciones y/o subdivisiones, sin el previo "Visto bueno" (visado municipal) del municipio respectivo, en los términos del Art. 8º del Decreto 1549/83 y su modificatorio Art. 1º Decreto 3163/95.

Por aplicación de la Ley 8912/77, y en especial de los Art. 2º a 5º de su de Decreto Reglamentario 1549/83, no surge fundamento jurídico para exigir la **provisión de infraestructura de servicios, de cesiones urbanísticas y la relación máxima entre ancho (frente) y fondo, para subdividir parcelas originadas con planos aprobados con anterioridad a la sanción de la Ley 8912/77.**

Cuando se efectúa el cálculo de las Cesiones Urbanísticas se debe aplicar la tabla detallada precedentemente (ver Cuadro 1) en la cual se visualizan la cantidad de habitantes es decir que se mide la intensidad de ocupación- **densidad poblacional por metro cuadrado**- siendo la misma la correspondiente a los "espacios edificables" (son todos aquellos de naturaleza privada que incluyen edificios para diferentes y múltiples usos urbanos posibles, destinados a macizos o parcelas urbanas a subdividir), es

decir libre de los **espacios circulatorios (calles y ochavas) y verdes públicos**, situación ésta explicitada en los capítulos 2 y 8 del Decreto 7015/44, en el Título III Capítulo II Art. 32º del Decreto Ley 8912/77 y en el Art. 1º Ley 9533/80.

Lo explicado anteriormente tiene antecedentes HISTÓRICOS de índole provincial situados en la LEY DE CREACIÓN DE NUEVOS CENTROS DE POBLACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EJIDOS LEY 3487/13 del 19-VI-1913, en el Art. 12º inciso "a y b", que justamente reglamenta las reservas para uso público y en las Instrucciones para Agrimensores, vigente desde el 13-11-1940.

Al fijar la cuantificación en relación a metros cuadrados por habitante remite a la aplicación del indicador densidad poblacional neta. El artículo 32º del Decreto Ley 8912/77, define como densidad poblacional neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir **libres de los espacios circulatorios y verdes públicos.**

Una apreciación distinta confronta con principios y reglas esenciales del Decreto Ley 8912/77, y debe considerarse que las normas de planeamiento municipales son sanamente compatibles con el régimen provincial.

**Cuando se trate de macizos o bloques, cuya superficie en planta urbana no exceda de una y media (1,5) hectáreas totalmente rodeadas de vías de comunicación, ya constituidos con nomenclatura catastral de manzana, por propio derecho ya consolidado, que no requiera la apertura de una o más calles, no implica iniciar o proseguir un proceso de urbanización; como así tampoco, las subdivisiones que se limiten a completar la configuración y el fraccionamiento de manzanas o de macizos urbanos preexistentes, en especial con manzanas ya creadas, que se encuentren o no totalmente parceladas y cuando se trate de un ancho de calle inferior al previsto por la ordenanza vigente, no corresponderá la provisión de infraestructura de servicios ni la cesión de espacios verdes y reservas para localización de equipamiento comunitario, establecidas por el Decreto Ley 8912/77, su Decreto Reglamentario 1549/83 y la respectiva Norma Municipal.**

La exigencia de provisión de infraestructura de servicios y de las cesiones, es



aplicable para "parcelas a crearse", solo a nuevas parcelas, emergentes en macizos o bloques, creados, a crearse y/o ampliar lo ya existentes (no designados catastralmente como "manzana"), y en especial cuando se requiera la cesión y apertura, de una o mas calles. Cuando se trate de subdivisiones de parcelas donde ya existe cesión parcial de calle, o media calle cedida y corresponde ceder la parte restante, la misma deberá ponerse en iguales condiciones de tratamiento que la fracción de calle existente.

Cualquier proyecto de modificación del estado parcelario o de modificación de uso de la tierra conducente a iniciar o proseguir un proceso de urbanización que posibilite la radicación de población con carácter permanente o temporario, que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de los núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado las obras de infraestructura de los "servicios esenciales" fijados para el caso, y verificado el normal funcionamiento

de los mismos, como imposición a cargo de los propietarios (Art. 62° del Decreto Ley 8912/77), operan al momento de la aprobación de ampliaciones de áreas urbanas, con las intervenciones que provoquen este efecto. Las exigencias de infraestructura de servicios, en particular para la subdivisión del suelo, derivan de las normas vigentes al momento de habilitar el uso urbano. No se considera como proceso de urbanización a la creación de parcelas destinadas a quintas o a la explotación rural o subrural.

Las nuevas calles que deban librarse al uso público y cuya pavimentación o mejorado no sea obligatorio, deberán ser abiertas y abovedadas a satisfacción del municipio respectivo. En el caso de las cloacas no será obligatoria la extensión de las redes cuando éstas no puedan habilitarse por simple gravitación.

Asimismo, y en cuanto al efectivo cumplimiento de la existencia que imponga las condiciones de las perforaciones y/o modo concreto de eliminar excretas (pozos ciegos), no es razonable que sean condiciones impuestas para la aprobación de los planos de subdivi-

*En la ciudad de La Plata, la preocupación por los espacios verdes fueron contemplados desde su trazado.*

sión, ya que las mismas están vinculadas con la efectiva ocupación del suelo y la edificación de la parcela. **Es suficiente con indicar la restricción pertinente mediante nota consignada en el plano de mensura y subdivisión, y su posterior reflejo en los planos de la obra a construir y/o construidos.**

El Artículo 37° prevé la posibilidad de asignar densidad poblacional en relación a la concreción futura de servicios y en especial su reglamentación por el Decreto 1548/83, la existencia de sectores con parcelas que carezcan de agua corriente y cloacas únicamente, limita la densidad neta máxima admisible. En cualquier caso se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela, **sin que ello importe limitación para la subdivisión en tanto las dimensiones lo permitan.**

En caso que el Municipio haya asignado densidades potenciales, estos valores deberán ser utilizados para efectuar las cesiones en orden de asegurar la oferta de espacios en relación a la demanda futura de cada zona.

El Artículo 13° que fija estándares urbanos para los distintos tipos de uso de los espacios verdes sirve a los efectos de ser tenidos en cuenta en los de planeamiento general, tendientes a la formulación de Planes Urbanos y Códigos de Planeamiento. No son de aplicación para los particulares en forma directa.

Las superficies a ceder para Espacios Verdes de Uso Público y/o Reserva para Localización de Equipamiento Comunitario, pueden estar conformadas por una y/o varias parcelas designadas catastralmente, pero cada una de ellas **debe cumplir con las exigencias mínimas de la Ordenanza vigente**, en cuanto a medidas de ancho (frente) y superficies mínimas de la parcela exigida para la zona o distrito que se encuentre localizada; dichas superficies a ceder pueden configurarse como:

- a) Plazas, circundadas por calles en todo su perímetro.
- b) Espacios verdes libres formando parte de las manzanas, con amplias comunicaciones a calle públicas, destinadas a estacionamiento de vehículos o juegos para de niños.

Según Circular 11/84 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial (de fecha 29-8-1984): En todo trámite que se inicie ante esa Repartición donde surge la existencia de porción territorial destinada a Espacio

Verde, deberá asignársele **nomenclatura catastral** para facilitar su ubicación dentro del territorio de la provincia, sin que ello determine la supresión de aquella denominación; por el contrario contendrá las dos definiciones, **la catastral y la leyenda de Espacio Verde** siendo obligación presentar DD.JJ para su empadronamiento y/o registración de planos de mensuras (Disposición 2455/92 de la D.P.C.T.).

El destino de las áreas verdes y libres públicas no podrá modificarse porque constituyen bienes del dominio público del Estado, ni se las podrá desafectar para transferirlas a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido (Art. 60° de la Ley 8912/77).

Respecto de la titularidad de dominio de estos bienes que la Ley 8912/77 le atribuye al Estado Provincial, corresponde indicar lo que establecen los Artículos 1° y 2° del Decreto Ley 9533/80 por cuanto cambia sustancialmente la atribución patrimonial predispuesta, la Provincia transfirió la titularidad de dominio a los Municipios:

Art. 1° - "Constituyen bienes del dominio público municipal las calles, espacios circulatorios, ochavas, plazas y espacios verdes o libres públicos que se hubieren incorporado al dominio provincial con anterioridad a esta ley y los inmuebles que en el futuro se constituyan para tales destinos en virtud de lo dispuesto por la Ley 8912/77 - de ordenamiento territorial y uso del suelo.

Art. 2° - "Constituyen bienes del dominio municipal las reservas fiscales de uso público que se hubieren cedido a la provincia en cumplimiento de normas sobre fraccionamiento y creación de pueblos como también las que se constituyan para equipamiento comunitario de acuerdo a la Ley 8912/77.

#### Aspectos operativos:

**"Cálculo de cesiones de espacio verde y libre público y reserva para localización de equipamiento comunitario, según Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1548/83"**

El método de cálculo queda a criterio de cada profesional responsable de la subdivisión, pudiéndose efectuar por aplicación de fórmulas matemáticas, mediante método iterativo.

Para la determinación de las superficies

se debe disponer de los siguientes datos:

- Superficie a Subdividir (Parcelar).
- Área, Zona, Ancho (frente) Mínimo y Superficies Mínimas, según Ordenanza vigente, exigida para la zona o distrito.
- D.N. (hab./Ha): Densidad Neta o Potencial, en base a la población potencial topó establecida por el plan de ordenamiento.
- C.M.P.P. (hab.) = C.M.P.M. (hab.): Cantidad Máxima de Personas o habitantes por Parcelas es igual a Cantidad Máximas de Personas o habitantes en el Macizo. Se considera una capacidad poblacional por parcela de 4 personas (una vivienda unifamiliar por parcela -familia tipo-).
- C.M.P.: Cantidad Máxima de Parcelas en una Sup. Útil a utilizar, en manzanas o macizos existentes sin parcelar o parcialmente parceladas.
- P.M. (m2): Superficie de la Parcela Mínima exigida para la zona o distrito (en m2 o Ha).
- Sup. Útil (Ha) = Sup. Libre (Ha) = Sup. a Parcelar. Se considera la Superficie Total de la Mensura en Hectáreas (Ha) o en metros cuadrados (m2), libre de calles y ochavas.
- Coef. Est. EV. y LP.(m2/hab.): Coeficientes Estándares de Cesión para Espacio Verde y Libre Público (m2/hab.). Ej. Hasta 2000 hab.(situación más común), le corresponde utilizar, según

Art. 56° de la Ley 8912/77: Coef. Est. EV. y LP. = 3,5 m2/hab. = 0,00035Ha/hab.

- Coef. Est. R.E.C. (m2/hab.): Coeficiente Estándar de Cesión de Reserva para Equipamiento Comunitario (m2/hab.). Ej. Hasta 2000 hab. (situación más común), le corresponde utilizar, según Art. 56° de la Ley 8912/77: Coef. Est. R.E.C. = 1 m2/hab.
- EV.y LP. (m2): Superficie de Espacio Verde y Libre Público a ceder.
- R.E.C. (m2): Superficie de Reserva para Equipamiento Comunitario a ceder.

La "Dirección de Geodesia" (Departamento de Fiscalización Parcelaria), para la aprobación de Planos de Mensura y División aplica el método iterativo equivalente a las fórmulas que a continuación se desarrollan.

Si la ordenanza no cita el valor de la densidad y se establece una (1) vivienda por parcela se podrá calcular dicho valor, en función de la cantidad de parcelas que integran el proyecto de subdivisión.

Según el Art. 40° del Decreto Ley 8912/77: La cantidad máxima de personas por parcelas será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad máxima que se fije para la zona en que este incluida. El mínimo computable será de cuatro (4) personas (hab.) por parcela.

$$\text{Sup. Útil (Ha)} = \text{Sup. Total de la Mensura (Ha)} - \text{Sup. (de calles y ochavas a ceder en (Ha))}$$

$$\begin{aligned} \text{C.M.P.P. (hab.)} &= \text{Sup. Útil (Ha)} \times \text{DN (hab./Ha)} \dots\dots\dots \text{DN (hab./Ha)} = \frac{4 \text{ (hab.)} \times \text{C.M.P.}}{\text{Sup. Útil (Ha)}} \\ \text{C.M.P.M. (hab.)} &= 4 \text{ (hab.)} \times \text{C.M.P.} \dots\dots\dots \end{aligned}$$

a) Superficie de Espacio Verde y Libre Público a Ceder (EV. y LP.):

$$\text{EV.y LP. (m2)} = \frac{\text{Sup. Útil (Ha)} \times \text{DN (hab./Ha)} \times (\text{Coef. Est. EV.y LP. (m2/hab.)})}{1 + (\text{Coef. Est. EV. y LP.(Ha/hab.)}) \times \text{DN(hab./Ha)}}$$

b) Superficie de Reserva para Equipamiento Comunitario a Ceder (R.E.C.):

$$\text{R.E.C. (m2)} = \frac{\text{EV. y LP. (m2)} \times (\text{Coef. Est. R.E.C. (m2/hab.)})}{(\text{Coef. Est. EV.y LP. (m2/hab.)})}$$

c) **Casos en que las Cesiones no serán exigidas:**

- Cuando la superficie de la parcela a subdividir se encuentre ubicada en un Área Rural y Área Complementaria (excepto zonas residenciales extraurbanas), y mantengan el uso genérico de dichas áreas (agropecuarias intensivas y extensivas), que no impliquen cambio de uso de la tierra y/o con nomenclatura catastral origen de manzana o parcela de manzana, creados con posterioridad a la vigencia de la Ley 8912/77. En los Planos de Mensura y División de dichas áreas, deberá constar en el rubro restricciones la siguiente nota: "En oportunidad de dividirse la parcela, parcela de la manzana y/o manzana (según su designación catastral) deberá cederse ..... m2 de Espacio Verde y Libre Público, y ..... m2 de Reserva para Localización de Equipamiento Comunitario, las circunstancias indicadas deberán constar en toda futura promoción de venta, boleto de compra-venta y en todas las escrituras traslativas de dominio".

Consecuentemente el criterio no resulta de aplicación para los casos de manzanas o parcelas de manzanas creadas con anterioridad a la Ley 8912/77 y que con posterioridad los municipios definen como "áreas complementarias".

- Si corresponde la cesión para otros usos posibles de localizarse en dichas áreas: zonas industriales, residenciales extraurbanas, barrios cerrados, grandes superficies comerciales, etc.
- Si la superficie de la Reserva para Equipamiento Comunitario (R.E.M.) resulte inferior a la Parcela Mínima (PM) exigida para la zona o distrito (R.E.C. < PM), deberá unificársela con la correspondiente a Espacio Verde y Libre Público y cederla para estos fines. El Municipio respectivo podrá, si lo estimara más conveniente, determinar que sea cedida para Equipamiento Comunitario.
- Si la sumatoria de la Reserva para Equipamiento Comunitario y la de Espacio Verde y Libre Público resultare inferior a la Parcela Mínima (PM) de la zona.

Sumatoria de los Coeficientes Estándares de Cesiones: (Se ejemplifica hasta una Densidad Neta actual o futura de 2000 hab.):  
Coef. Est. R.E.C. + Coef. Est. EV. y LP. =  $3,5m^2/hab. + 1m^2/hab. = 4,5m^2/hab.$

R.E.C. + EV. y LP. = (Sup. Útil (Ha) x DN (hab./Ha) x  $4,5m^2/hab.$ ) < PM - Las cesiones no serán exigidas.

El mismo criterio de cálculo se aplicará para las distintas sumatorias que resulten acorde a la densidad asignada.

- Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión del cinco (5%) de la superficie útil de los mismos con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva resultara menor a la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.
- Quedarán eximidos de la cesión para equipamiento comunitario y la correspondiente a espacio verde, "los **country clubs o los clubes de campo**" (desarrollados en área no urbana), pueden ser subdivididos mediante el régimen de tierras Decreto 9404/86 reglamentario de la Ley 8912/77 o bien Decreto 2489/63, reglamentario de la Ley 13512/48 (Propiedad Horizontal), todos los servicios generales son asumidos por los propietarios o ente de gestión que los agrupa.

Las cesiones urbanísticas, son exigibles en la medida que no puede desarrollarse un área urbana, cuyo destino es el asentamiento humano intensivo, sin que existan dichos espacios y reservas por estar íntimamente ligados con usos y requerimientos propios de la vida urbana.

Los **Espacios Verdes** de las urbanizaciones especiales (club de campo), que si bien deben preverse y aun en una mayor proporción, su utilización queda circunscripta a los propietarios de los predios que integran el complejo y el uso especial al que pueden afectarse (por ejemplo: canchas de golf, canchas tenis, canchas de fútbol, equitación, pileta, sauna, club house, juegos para niños, etc.) **exime la exigencia de la cesión** aunque obliga al arbitrio de un régimen de excepción en base a institutos del derecho civil.

La cesión para Equipamiento Comunitario los predios afectados a dicho uso -según nómina incluida en el Art. 63º- y de la correspondiente a espacio verde, los destinados a actividades deportivo recreativas.

Las **Reservas para Equipamiento Comunitario** no son tampoco requeridas cuando el complejo no está destinado a

viviendas de uso permanente y todos los servicios generales son asumidos por los propietarios o ente de gestión que los agrupa.

En los clubes de campo, el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionará del modo que establece el cuadro del Art. 66º de la Ley 8912/77.

Los barrios cerrados deberán cumplimentarse lo establecido en el Art. 56º de la Ley 8912/77, en lo referido a la cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario que se cal-

culará de acuerdo a la tabla contenida en el artículo mencionado (ver Cuadro 1) donde el Municipio determine.

Cuando en subdivisiones parciales de un predio las superficies a ceder en concepto de espacios verdes de uso público y de reserva para equipamiento comunitario resultasen inferior -aun unificados- a la superficie de la parcela mínima exigida en la zona, el remanente quedará afectado por una restricción de cesión equivalente a las mismas, a concretar en oportunidad de futuras subdivisiones.

## Bibliografía consultada:

- Texto: Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo en la Provincia de Bs. As.; Ley 8912/77 y Decreto Reglamentario 1549/83.
- Texto: Ley 3487/13 - Decreto 7015/44 - Decreto 4406/71 - Decreto 9533/80 - Decreto 3163/95 - Ley 10707 e Instrucciones para Agrimensores vigente desde 13-11-1940.
- Departamento de Planificación Urbana, Dirección de Reordenamiento Urbano: "Informe sobre Legislación Urbanística Cesiones de Espacio Verde Público y Reserva para Equipamiento Comunitario. Criterios Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83."
- Dr. Edgardo O. Scotti, Dr. Ricardo Pablo Reca, Arq. Mendonca Paz Alberto Ezequiel, Ing. Julio García Ravasi y Otros (1983). Derecho y Planeamiento Urbano.
- Dr. Edgardo O. Scotti (1986). Complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales.
- Dr. Edgardo O. Scotti (1988). La preservación del ambiente y el derecho urbanístico en la reforma constitucional.
- Dr. Edgardo O. Scotti (1992). Relimitación de las competencias urbanísticas entre la Provincia de Buenos Aires y los Municipios.
- Dr. Edgardo O. Scotti (1992). Delimitación de las competencias urbanísticas entre la Provincia de Buenos Aires y los Municipios.
- Dr. Jorge Raúl Causse (1998). Urbanizaciones Privadas: Barrios Privados.
- Dr. Edgardo O. Scotti (2000). Legislación Urbanística Provincia de Buenos Aires. Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.
- Dr. Edgardo O. Scotti (2002). Informe sobre Subdivisión de parcelas en macizos preexistentes ubicados en actuales áreas urbanas y zonas residenciales.
- Arq. Alberto Gaspar Vera (2002). Instrumentos de gestión urbana y transformaciones territoriales en el conurbano bonaerense.
- Escribano Horacio Colman Lerner (2004). Clubes de Campo y Barrios Cerrados.
- Estudio, análisis, desarrollo de un informe referente al expediente que fuera iniciado por el Consejo Profesional de Agrimensura Distrito V, a requerimiento de la Municipalidad de 9 de Julio, sobre interpretación del Art. 56º de la Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1548/83, por: Agrím. Jorge Omar Guerra (2003).
- Departamento de Fiscalización Parcelaria de la "Dirección de Geodesia" (M.O.S.P. Pcia de Bs. As.) (2004).
- Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (2004).
- Dictamen de la Asesoría General de Gobierno (2004).
- Estudio y análisis, referente a las Cesiones Urbanísticas destinadas a Espacios Circulatorios (calles y ochavas), Espacios Verdes de Uso Público y Reservas para Localización de Equipamiento Comunitario, para los predios afectados al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512).
- Dictamen de la Asesoría General de Gobierno (2004).
- Dirección de Catastro Económico "Departamento de Propiedad Horizontal" (2004).
- Dra. Nora Tiberi "Incompetencia Municipal", para insertar en el plano de obra una nota restrictiva relacionada con la aprobación de un plano de propiedad horizontal. Boletín Informativo de Catastro (Junio/2005).

# Convenio de colaboración institucional con el Ministerio de Desarrollo Social de la Nación

Entre:

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL DE LA NACION, con domicilio en Av. 9 de Julio N° 1925, Piso 18°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado en este acto por el Señor SECRETARIO DE COORDINACION Contador Carlos D. CASTAGNETO, por una parte y por la otra:

CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, con domicilio en calle 9, N° 595, de la ciudad de La Plata, Capital de la Provincia de Buenos Aires, representado en este acto por su Señor PRESIDENTE Agrim. César Mario GARACHICO,

Las partes signatarias convienen en celebrar el presente CONVENIO DE COLABORACION INSTITUCIONAL, sujeto a las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** El MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL DE LA NACION encomienda al CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, y éste acepta, la ejecución de un CATASTRO INTEGRAL DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO de los inmuebles afectados a las Actividades, tanto del mismo Ministerio, como de los organismos descentralizados y desconcentrados que funcionan en su órbita, conforme las ORDENES DE TRABAJO que al efecto le sean cursadas por intermedio de la SECRETARIA DE COORDINACION del MINISTERIO.

**SEGUNDA:** El referido CATASTRO INTEGRAL INMOBILIARIO contemplará los siguientes aspectos, a saber: a) Mensura y b) Deslinde.

**TERCERA:** El CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES ejecutará estas tareas conformando el CATASTRO INTEGRAL INMOBILIARIO cuya elaboración se le encomienda por la Cláusula PRIMERA, mediante el concurso de Agrimensores matriculados que fueren designados al efecto por el CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES de entre aquellos profesionales que manifiesten ante dicho CONSEJO PROFESIONAL estar interesados en cumplir la indicada obra.

El CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES presentará al MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL DE LA NACION, por cada una de las ORDENES DE TRABAJO, que al efecto le sean cursadas por la SECRETARIA DE COORDINACION del MINISTERIO, un listado con los profesionales que resultaren designados en virtud del concurso aludido, el que quedará sujeto a la aprobación por parte del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL DE LA NACION.

Todo ello, a efectos de que el MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL DE LA NACION asegure el acceso y la permanencia de dichos profesionales agrimensores a los inmuebles referidos en la cláusula PRIMERA, de forma tal que desarrollen sus actividades específicas sin oposición alguna.

En todos los casos, la coordinación, la ejecución y el buen fin de la obra encomendada serán de exclusiva responsabilidad del CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

**CUARTA: RETRIBUCION:** Una vez emitida la ORDEN DE TRABAJO por parte de la SECRETARIA DE COORDINACION, el CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES regulará los honorarios especiales a este efecto y propondrá al MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL DE LA NACION su forma de pago.

Una vez comunicada su aceptación por medios fehacientes por parte del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL DE LA NACION, se dará comienzo a las tareas que correspondan según el caso.

**QUINTA:** Las partes se comprometen a colaborar ampliamente entre sí a fin de permitir la más eficaz ejecución del presente CONVENIO DE COLABORACION INSTITUCIONAL, acordando que en caso de divergencias de cualquier índole vinculadas con el presente que no puedan superar por sí mismas, recurrirán a la jurisdicción de la Justicia Federal competente.

**SEXTA:** El presente CONVENIO DE COLABORACION INSTITUCIONAL podrá ser rescindido en cualquier momento por cualquiera de las partes, sin necesidad de expresión de causa, con la sola condición de notificar fehacientemente a la otra con TREINTA (30) días hábiles de anticipación y que las obligaciones pendientes al momento de la notificación queden cumplidas a la fecha de efectivizarse la rescisión, no generándose así responsabilidad alguna por la rescisión.

En prueba de conformidad se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y aun solo efecto, en la Ciudad de Buenos Aires, a los 3 días del mes de junio de 2005.

Firmado:

*Agrimensor César M. GARACHICO*

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

*Contador Carlos O. CASTAGNETO*

*Secretario de Coordinación Ministerio de Desarrollo Social*



# RUNCO

innovación permanente



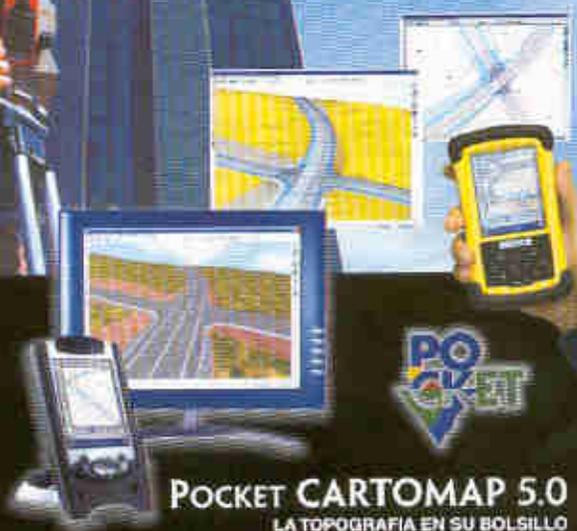
ISO  
9001 & 14001

## PENTAX

NUEVAS ESTACIONES TOTALES  
LASER AUTOFOCUS  
SERIE R-300X

### CARTOMAP 5.0

MARCANDO EL CAMINO



### POCKET CARTOMAP 5.0

LA TOPOGRAFIA EN SU BOLSILLO

Nuevas Estaciones Totales Láser autofocus Pentax.  
Un paso adelante en potencia y velocidad de medición.  
Equipadas con doble distanciómetro láser,  
más de 200 mts sin prismas y 5.000 mts standard.  
Con enfoque electrónico autofocus,  
puntero y plomada láser visible. Pantalla gráfica con  
menús en castellano, 16.000 ptos. de memoria,  
teclado alfanumérico completo y compensación  
atmosférica automática con sensores electrónicos  
de presión y temperatura.  
Resistencia al agua y polvo IPX6 y mucho más...

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



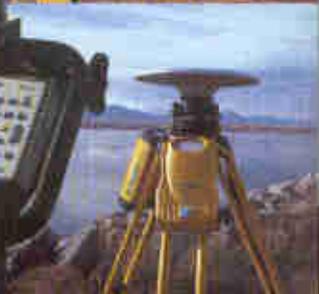
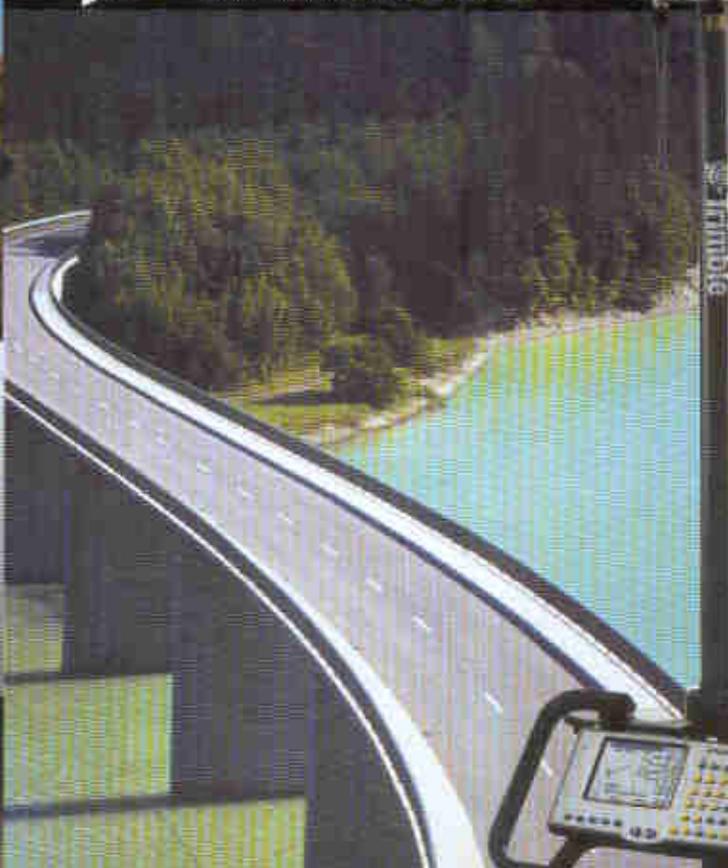
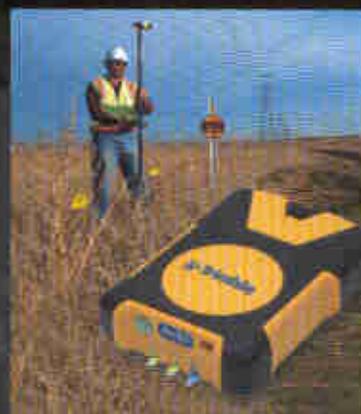
# RUNCO

la solución global



## Trimble

TOPOGRAFIA  
GEODESIA  
INGENIERIA



MAPEO  
CARTOGRAFIA  
GIS MOVIL

## interoperabilidad

La línea GPS para GIS Móvil y Cartografía más completa del mercado. Amplia gama de precisiones:

**Pathfinder Pro XT/X**, 1 cm,

**Geoexplorer CE Series**, 0,1-0,3 m.

Precisiones alcanzables con receptores Base Trimble Geodésicos.

Sistemas disponibles con software Terrasync de Trimble

y/o soluciones a medida desarrolladas sobre ArcPad (ESRI)

o Intelliwhere (Intergraph).

Innovación y calidad con soluciones de alta productividad.

Desde el proyecto hasta la ejecución, todas las herramientas

disponibles: nivelación convencional, nivelación digital

nivelación laser, estaciones totales laser y robóticas,

GPS/GPS RTK, control de máquinas, scanners, software, etc.

Y lo más importante: INTEROPERABLES



RUNCO

Bdo. de Irigoyen 308 - 7º piso / C1072AAH / Buenos Aires / Tel.-Fax: (54.11) 4334-1420

e-mail: [runco@runco.com.ar](mailto:runco@runco.com.ar) / [www.runco.com.ar](http://www.runco.com.ar)