

Ver [Disposición 64/72](#)  
Modificada por [Disposición 9/73](#)  
Derogada por [Disposición 150/74](#)

La Plata, 11 de agosto de 1972.

**Visto**, que a partir de la puesta en vigencia del [Decreto 4.406/71](#) que exige la instalación de obras de infraestructura básica en los fraccionamientos de tierras, se han presentado una serie de problemas propios del tiempo y el monto que demandan la ejecución de dichas obras, y

**CONSIDERANDO:**

Que reiteradamente se ha planteado la necesidad de garantizar al urbanizador la configuración geométrica parcelaria de la nueva subdivisión, con el objeto de posibilitar, sobre una base cierta, el proyecto, dimensionamiento y evaluación de las obras a realizarse;

Que la instalación de la infraestructura básica y demás mejoras, en el supuesto de haberse ejecutado antes de resolverse acerca de las características urbanísticas definitivas del plano de fraccionamiento en estudio, da origen a una situación de rigidez que impide o limita las posibilidades de modificar o mejorar el trazado previsto;

Que además, el lapso que demanda la ejecución de las obras, generalmente prolongado, dilata, con el régimen en vigencia, la aprobación del plano pertinente, manteniéndose obligadamente, por tal circunstancia, la vinculación contractual existente entre el propietario del inmueble que se fracciona y el profesional autor de la subdivisión, impidiendo, a este último la percepción de los honorarios correspondientes a esa tarea, ya que la realización de las obras pueden no estar bajo su responsabilidad profesional;

Que esta situación es posible de remediarse creando las condiciones necesarias para posibilitar la desvinculación contractual de las partes, en cuanto al aspecto de la planimetría se refiere, si así lo estimaron conveniente;

Que por otra parte, ha podido percibirse también reiteradamente, la presentación de anteproyectos que sólo tienen por objeto constatar la factibilidad de determinados tipos de urbanización. como paso previo a la efectiva concreción de la mensura, que importa estudios complementarios y onerosos;

Que, con tal motivo, la Repartición se ha visto precisada, con relativa frecuencia y a petición de parte, a expedir certificados de factibilidad respecto de proyectos de subdivisión, por lo que es aconsejable y necesario establecer los límites y condiciones en que esa certificación podrá otorgarse.

Por todo ello,

**DIRECTOR DE GEODESIA  
DISPONE:**

**1.0.0.-** La sustanciación de modificaciones del estado parcelario territorial, referente a proyectos de urbanización que se tramiten por ante esta Repartición mediante planos de mensura y subdivisión de la tierra, alcanzados por las exigencias del Decreto 4.406/71, serán realizados cumpliendo tres etapas.

**1.1.0.- La primera etapa** consistirá en un estudio de factibilidad, el que será optativo, y se realizará mediante un anteproyecto elaborado por profesional habilitado conforme a lo establecido en la Ley 4.048 y legislación complementaria; podrá presentarse con dimensiones aproximadas, pero deberá complementarse con los antecedentes y elementos de juicio que permitan determinar la viabilidad técnico-legal del tipo de desarrollo urbanístico que se propone. Podrá omitirse la previa consulta municipal, pero en tal caso la certificación de factibilidad que eventualmente se otorgue, quedará supeditada al oportuno consentimiento de la Comuna. La certificación de factibilidad caducará cumplido que sea un lapso de un año a partir de la fecha de su otorgamiento; salvo que durante ese intervalo se modifiquen la legislación aplicable al caso, o los hechos y condicionantes físicos o urbanísticos que le sirvieran de fundamento, en cuyo caso perderá vigencia automáticamente.

**1.2.0.- La segunda etapa** consistirá en el plano de mensura y subdivisión, practicada por un profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura. Cumplidos que sean todos los requisitos exigidos por la legislación vigente, salvo los establecidos por Decreto 4.406/71, será aprobado y reservado en el expediente original, juntamente con todos sus antecedentes y documentación complementaria. La aprobación que así se otorgue significará:

**1.2.1.-** Condición previa y necesaria para la instalación de las obras de infraestructura y el cumplimiento de las exigencias establecidas por Decreto 4.406/71.

**1.2.2.-** Que dichas obras y exigencias deberán realizarse y cumplirse a satisfacción de los organismos pertinentes dentro de un lapso de tres años, ampliables a seis a petición fundada de parte.

**1.2.3.-** Que el incumplimiento de lo establecido en el inciso precedente implicará de pleno derecho la automática caducidad de la aprobación otorgada.

**1.2.4.-** La prohibición de venta u otra forma de transferencia dominial de las parcelas resultantes de la subdivisión aprobada, hasta tanto no se otorgue autorización expresa para ello.

**1.3.0.- La tercera etapa** se concretará en la habilitación del plano de subdivisión ya aprobado a cuyo efecto deberán haberse realizado, en tiempo y forma, las mejoras y obras de infraestructura exigidas por Decreto 4.406/71. Esta habilitación implicará la formalización de la cesión de las calles, plazas y reservas fiscales, la protocolización del plano en el Registro de la Propiedad y la autorización para la venta u otras formas de transferencia dominial, de las parcelas resultantes de la subdivisión.

**1.3.1.-** La habilitación de la subdivisión aprobada podrá otorgarse por partes, en forma y condiciones previstas en el inciso 1. 3. del Artículo 1º del Decreto 4.406/71; a tales fines se procurará que los planos definitivos comprenderán únicamente a la parte habilitada de la subdivisión, adecuándose el resto a los requisitos propios de la correlación dominial del inmueble.

**1.4.0.-** El procedimiento establecido en los puntos precedentes, será optativo para las subdivisiones alcanzadas por las exigencias del Decreto 4.406/71, que a la fecha y hasta el 30 de septiembre próximo, se encuentren en trámite para las que se presenten a partir del día 1º de octubre del año en curso, 1972.

**1.5.0.-** De forma.

**Agrim. Juan C. SAN ROMAN**  
**Director de Geodesia**