

Derogada por [Disposición 150/74](#)

La Plata, 5 de enero de 1973.

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 a presentado una serie de problemas propios del tiempo, y el monto que demandan la ejecución de dichas obras, teniendo especial mente en cuenta que la experiencia recogida desde la fecha del dictado de la [Disposición 301/72](#) hace aconsejable proceder a su **modificación**, lo que se ha puesto de manifiesto también a raíz de lo actuado en el expediente 2400-4686/72, en el cual esta Dirección dejó sentado el criterio a seguir en cuanto al procedimiento que corresponde aplicar en tales casos, el que fue compartido por el señor Ministro de Obras Públicas, y

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a lo establecido por Decreto 203 del 12 de febrero de 1932, reglamentario de la Ley 4048, los profesionales de la Ingeniería que tienen incumbencia legal en distintos aspectos del proceso de urbanización de tierras comprenden a los ingenieros civiles, arquitectos, ingenieros geógrafos, agrimensores e ingenieros hidráulicos;

Que la exigencia de instalar obras de infraestructuras de servicios básicos, como condición necesaria para la aprobación de modificaciones del estado parcelario conducentes a iniciar o proseguir un proceso de urbanización de tierras (Decreto 4.406 de 1971), sumada a la realización de las obras e instalaciones complementarias que espontáneamente propone y ejecuta la iniciativa privada, han dado un nuevo carácter a la mera aprobación de planos de loteos, requiriendo en consecuencia la intervención de especialidades de la ingeniería distintas de las propias de la agrimensura, hasta hace poco dominantes;

Que un despertar de la conciencia urbanística general, va conduciendo a la iniciativa privada a contratar simultáneamente con profesionales especializados la confección de proyectos orgánicos de urbanización de tierras, a cuyo efecto va recurriendo a profesionales de la ingeniería con incumbencia específica en la materia, los que suman así su creatividad al quehacer propio de la agrimensura;

Que el Decreto 1.346 del 5 de febrero de 1958, modificado por los Decretos nº 784/71 y 4.123 de 1972, obliga a las oficinas públicas que tienen a su cargo la aprobación de trabajos de los profesionales de la ingeniería, a requerir de éstos la presentación, al iniciar los trámites, de los respectivos contratos de trabajo;

Que la habilitación para la venta de un nuevo ámbito urbanizado, exige la previa aprobación por parte de los organismos competentes, no sólo del plano de replanteo y amojonamiento, establecido en el Art. 8º de la [Ley 3.487](#), sino también de la mensura y relevamiento topográfico previos, y del proyecto de trazado o concepción urbanística (Art.2º inc. c) y Art. 3º de la Ley 3.487), a lo que se suma la de las obras e instalaciones de infraestructura y equipamiento (Decreto 4.406/71), etc.;

Que los distintos rubros mencionados precedentemente pueden, y a menudo son contratados, con distintos profesionales de la ingeniería, de una o de varias especialidades, lo cual hace aconsejable precisar y deslindar las respectivas responsabilidades;

Que reiteradamente se ha planteado la necesidad de garantizar al urbanizador la configuración geométrico-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 actualmente 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 otro 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 lo límites y condiciones en que esa certificación podrá otorgarse;

Por todo ello, subsistiendo las razones evaluadas en oportunidad del dictado de la Disposición 301/72 y en uso de la autorización conferida por el señor Ministro de Obras Públicas,

**EL DIRECTOR DE GEODESIA
DISPONE:**

a) Modificar la Disposición 301 dictada con fecha 11 de agosto de 1972, en los siguientes términos:

1.0. La sustanciación ante la Dirección de Geodesia de planos modificatorios del estado parcelario territorial, cuya aprobación definitiva esté condicionada a la previa instalación de obras y servicios de infraestructura urbanística, se realizará cumpliendo las etapas que en la presente se detallan; en todos los casos, la documentación que corresponda para cada instancia deberá complementarse con el contrato de trabajo que establece el Decreto 1.346/58 y sus modificatorios nº 784/71 y 4.123/72.

1.1. La **primera etapa**, que será optativa, consistirá en el estudio, en función de lo establecido en la legislación vigente, de los anteproyectos, que en el carácter de consulta se presenten con el objeto de determinar su factibilidad general, o la de algún aspecto en particular.

1.2. Los anteproyectos podrán presentarse con dimensiones aproximadas, pero acompañados de la documentación complementaria que el motivo de la consulta requiere para posibilitar una respuesta categórica. 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.

1.3. 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 modifique la legislación aplicable al caso, o los hechos y condiciones físicos o urbanísticos que le sirvieran de fundamento, en cuyo caso, perderá vigencia automáticamente.

2.0. La **segunda etapa** consistirá en el plano de mensura y subdivisión. Cumplido que sean todos los requisitos exigidos por la legislación vigente, salvo los concernientes a la instalación de las obras y servicios de infraestructura urbanística, será aprobado y reservado en el expediente original, juntamente con todos sus antecedentes y documentación complementaria la aprobación que así se otorgue significará:

2.1. Condición previa y necesaria para la instalación de las obras y servicios de infraestructura básica.

2.2. Que dichas obras y exigencias deberán realizarse y cumplirse a satisfacción de los organismos pertinentes dentro de un lapso de tres (3) años ampliable a seis (6) a petición fundada de parte.

2.3. Que el incumplimiento de lo establecido en el inciso precedente, implicará de pleno derecho la automática caducidad de la aprobación otorgada.

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.

3.0. La **tercera etapa** se concretará en la habilitación de la subdivisión ya aprobada, a cuyo efecto deberán cumplirse las siguientes condiciones:

3.1. Las obras y servicios de infraestructura que se hubieran establecido en la segunda etapa, deberán haberse realizado en tiempo y forma a entera satisfacción de los organismos pertinentes.

3.2 Deberá presentarse un plano conforme a obra, de amojonamiento y replanteo total en el carácter y con las formalidades de plano definitivo.

3.3. La habilitación que en esta instancia se otorgue, implicará la formalización de la cesión de calles, plazas y reservas fiscales que correspondieran, 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.

3.4. La habilitación de la subdivisión aprobada podrá otorgarse por partes, en la fondos y condiciones previstas en el inciso 1.3. del Art. 1º del Decreto 4.406/71; a tales fines se procurará que los planos definitivos comprendan únicamente a la parte habilitada de subdivisión adecuándose el resto a los requisitos propios de la correlación dominial del inmueble.

b) La presente tendrá vigencia a partir del día de la fecha.

c) De forma.

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