

CPA Boletín 9

Ver [Circular 1/91](#), [Disposición 2.399/92](#), [Disposición Técnico Registral 13/92](#)

Ver [Anexo I](#), [Anexo II](#), [Anexo III](#)

Ver [Nota tipo](#)

La Plata, 24 de Mayo de 1991.

Visto el dictado de la [Disposición 562/91](#) y la necesidad de reglamentar la misma en base a instrucciones precisas, y

CONSIDERANDO:

Que para posibilitar la optimización del trámite referido a la autorización para la inspección de la documentación a que hace referencia el artículo 6º del [Decreto 2.489/63](#), la Dirección Provincial de Catastro Territorial ha dictado la Disposición 562/91;

Que la mencionada Disposición admite la participación de los profesionales habilitados para el ejercicio liberal de la Agrimensura, a los efectos de confeccionar el informe técnico, que servirá de base para el dictado de la Disposición de acuerdo a lo que prescribe el Decreto citado y la constancia de hecho a que alude la Disposición 562/91;

Que en consecuencia, es necesario la implementación de medidas tendientes a reglamentar el trámite administrativo, y la elaboración de pautas básicas a tener presentes al momento de elaborar el informe técnico;

Que estas pautas básicas son el producto de la experiencia acumulada en más de 28 años de aplicación al sistema, y que no obstante lo satisfactorio de sus resultados, ha puesto en evidencia determinadas falencias que es necesario superar;

Que las mencionadas falencias consisten, básicamente, en el hecho de que una vez dictada la citada Disposición, la misma continúa siendo utilizada en la inscripción de los documentos a que se refiere el artículo 1º del Decreto 2.489/63 aún en los casos en que el edificio o las unidades funcionales han sido concluidos, sin que ello signifique la actualización del plano de subdivisión ni la presentación de las declaraciones juradas de avalúo;

Que esta anómala situación, trae como consecuencia la evasión en la tributación del impuesto inmobiliario y en todos aquellos cuya base imponible se corresponde con la valuación fiscal del inmueble;

Que además es necesario reformular determinadas instrucciones, con la finalidad de flexibilizar las exigencias a tener en cuenta, fundamentalmente en el período que transcurre entre la aprobación del plano de subdivisión como proyecto y la materialización del mismo;

Que en el artículo 6º del Decreto citado, en su última parte exige la presentación de una constancia de hecho que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción o está habitada; Que es necesario establecer los requisitos de trámite a adoptar, en consideración a la nueva situación planteada, y a la posibilidad de mejorar el servicio;

Que el artículo 13º del Decreto 2.489/63 faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a reglamentar el trámite administrativo y contenido de la documentación que se relacione con las normas del citado Decreto;

En uso de facultades que le son propias,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL
DISPONE:**

Artículo 1º: Establécese que para el dictado de la Disposición que autoriza la inscripción de los documentos a que alude el artículo 6º del Decreto 2.489/63, las partes comunes y exclusivas del edificio deberán reunir las siguientes características:

- a) Las unidades de dominio exclusivo deberán ser "a construir" o estar "en construcción"
- b) Las partes exclusivas y comunes deberán cumplir con las condiciones de dependencia o independencia estructural a que aluden los incisos a) y b) del artículo 6º del citado Decreto.
- c) Deberá existir concordancia entre el proyecto reflejado en el plano de subdivisión y los hechos materiales inherentes al edificio.

En los casos en que la falta de concordancia precitada esté referida a modificaciones en el cuerpo del edificio que no alteren el perímetro de dominio de la unidad, ni impliquen la creación de nuevas unidades funcionales y/o complementarias, se otorgará la autorización solicitada, en la medida que se presente un plano de obra intervenido por la Municipalidad respectiva, que acredite los cambios introducidos y que el propietario manifieste contar con la conformidad de los copropietarios respecto de las modificaciones efectuadas.

Artículo 2º: Determínase que la solicitud de acogimiento a los términos del artículo 6º del Decreto 2.489/63, deberá ser realizada por quien acredite interés legítimo en el tema, por [Nota](#), a la que deberá

adjuntarse el informe que como [Anexo III](#) forma parte de la presente, confeccionado por el profesional actuante resultante de la inspección a que alude el artículo 2º de la Disposición 562/91 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial. Esta documentación deberá ser acompañada del original y cuatro copias de la Disposición tipo, que como [Anexo I](#) forma parte de la presente, y que será convenientemente completada por el profesional interviniente.

Artículo 3º: La constancia de hecho a que hace referencia el artículo 4º de la Disposición 562/91 consistirá en un informe tipo, que como [Anexo II](#) pasa a formar parte de la presente, referido al estado constructivo del inmueble, estipulándose que en el caso de encontrarse construido el edificio, o en condiciones de habitabilidad total o parcial, deberá confeccionarse la pertinente declaración jurada de avalúo. Ambos documentos, informe y declaración jurada, acompañarán la solicitud de certificado catastral que se solicite, el que a su vez deberá dejar constancia del contenido del informe de referencia.

Artículo 4º: Una vez ingresada la documentación a que hace alusión el artículo 2º, tomará intervención el Departamento de Propiedad Horizontal quien verificará la concordancia de la documentación presentada, con las constancias obrantes en la Repartición. No encontrando objeciones que realizar dará intervención a la Dirección Provincial para el dictado de la disposición correspondiente, prosiguiendo el trámite con su rutina habitual.

Artículo 5º: Regístrese, comuníquese a quien corresponda, dése al Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

Agrim. Pedro A. MARINO
Director Provincial de Catastro Territorial

ANEXO I - Disposición 824/91

Visto lo actuado en el presente expediente número por el cual se solicita se autorice la inscripción de los documentos a que hace referencia el artículo 1º. del Decreto 2.489/63 sobre la/s Unidad/es con inscripción de dominio, según constancia del plano de Propiedad Horizontal, P.H. de acuerdo a las disposiciones del Decreto mencionado, y

CONSIDERANDO:

Que el pedido de referencia está contemplado por el Decreto 2.489/63, estableciendo como condición indispensable, un informe técnico, sobre determinadas condiciones de la construcción realizado por profesional habilitado, en los términos de la Disposición 562/91 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial;

Que según el informe producido por el Agrimensor....., obrante a fs., del citado expediente, se establece como resultado de la inspección ocular realizada, que la/s unidad/es funcional/es precitada/s, reúne/n la/s condición/es exigida/s en el inciso, del artículo 6 del referido Decreto:

Por ello, el **DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL**, en uso de facultades que le son propias;

DISPONE:

Artículo 1º. Declarar que la/s unidad/es funcional/es N°, U. Comp., del plano de P.H., reúnen las condiciones exigidas en el inciso, del artículo 6º del Decreto 2.489/63.

Artículo 2º. Regístrese, comuníquese a los Departamentos Zona, Propiedad Horizontal; remítase a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad para que, en caso de existir reglamento inscripto, tome conocimiento. Cumplido, vuelva al Departamento Despacho y Resoluciones de la Dirección Provincial de Catastro Territorial.

DISPOSICIÓN N°

ANEXO II - Disposición 824/91

Informe sobre constatación del estado constructivo del edificio subdividido por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional 13.512) según plano P.H. y sobre el cual se dictó la Disposición N°, según la cual el bien subdividido cumplía los requisitos de los incisos c) y/o b) del artículo 6º del Decreto 2.489/63.

De acuerdo a la inspección ocular practicada por el suscripto, según lo establecido por el artículo 3. de la presente Disposición, el bien objeto de la verificación designado catastralmente como: Partido; Circ.; Sec.; Mz.; Parcela.; U.F. N°; U. Comp. se encuentra encuadrado en el inciso y su estado constructivo es

Observaciones

Manifiesto que conozco las penalidades establecidas por la legislación vigente relativa a: "el que insertare o hiciera insertar en un instrumento público declaraciones falsas" C.P. Artículo 293º.

Lugar y fecha:

Firma del profesional actuante

Nombre y Apellido:
Matrícula C.P.A. (Ley 10.321):
Distrito:
Domicilio:

ANEXO III - Disposición 824/91

Informe sobre constatación de la adecuación del edificio subdividido por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional 13.512) según plano P.H. a los términos del Decreto 2.489/63 (artículo 6º).

De acuerdo a la inspección ocular practicada por el suscripto, según lo establecido por la Disposición 562/91, el bien objeto de la verificación designado catastralmente como: Partido; Circ.; Sec.; Mz.; Parcela.; U.F. Nº; U. Comp. se encuentra encuadrado en el inciso y su estado constructivo es

Observaciones

Manifiesto que conozco las penalidades establecidas por la legislación vigente relativa a: "el que insertare o hiciera insertar en un instrumento público declaraciones falsas" C.P. Artículo 293.

Lugar y fecha:

Firma del profesional actuante

Nombre y Apellido:
Matrícula C.P.A. (Ley 10.321):
Distrito:
Domicilio:

(*) N. de A.: Ejemplo de **NOTA tipo**, que deberá ser provista del sellado correspondiente.

La Plata,

Señor Director Provincial de
Catastro Territorial de la
Provincia de Buenos Aires
S./D.

REFERENCIA: Solicitud de Disposición que autorice la inscripción de documentos relativos al cumplimiento inciso, del Art. 6º del Decreto 2.489/63 sobre la/s Unidad/es del Plano.....

El que suscribe, Agrimensor, Matrícula CPA nº, (...), con domicilio real y legal en Nº....., de la localidad de, se dirige al señor Director solicitándole la autorización de referencia, para lo cual se adjunta el ANEXO III de la Disposición 824/91, correspondiente al Informe Técnico de la inspección ocular realizada.

El bien inspeccionado se halla ubicado en Nº de la localidad de, Pdo. de, Nomenclatura Catastral: Circunscripción, Sección, Manzana, Parcela, Subparcela, y es propiedad del señor con domicilio real en Nº de la localidad de, Pcia. de, y domicilio legal en Nº de la localidad de, Pcia. de Buenos Aires.

Igualmente, llevo a su conocimiento que por este medio autorizo expresamente a DNI, para que retire, en su momento, la Disposición correspondiente.

Saludo al señor Jefe muy atentamente.

.....
Agrimensor - Matr. CPA (...)