

La Plata, 9 de Febrero de 2005.

**Visto** la sanción del [Decreto 947/04](#) y;

**CONSIDERANDO:**

Que el mencionado decreto incorpora los artículos 6° bis y 6° ter y modifica el artículo 13° del [Decreto 2.489/63](#), reglamentario de la [Ley 13.512](#) de Propiedad Horizontal en la Provincia de Buenos Aires;

Que los artículos incorporados propician un camino alternativo para la operatoria destinada a actualizar el estado constructivo de las unidades funcionales afectadas al régimen como "en construcción" y/o "a construir", pertenecientes a emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo y Barrios Cerrados;

Que esta alternativa no obsta mantener las previsiones de certeza en la determinación del objeto del derecho real de Propiedad Horizontal -el edificio-, y los recaudos exigidos en la Ley 13.512 respecto de la conformidad que deben prestar los copropietarios en las eventuales modificaciones que se realicen;

Que en orden a ello deviene necesaria la actuación de la respectiva municipalidad, en lo concerniente a la intervención en los planos de obra de las Unidades Funcionales a modificar, en un todo de acuerdo con la normativa vigente para la aprobación de los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal;

Que asimismo cabe señalar que las modificaciones que impliquen una alteración de la parcela que originó el régimen de Propiedad Horizontal requieren la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, para lo cual resulta ineludible la actualización del plano de subdivisión;

Que en este sentido es dable destacar que siendo el certificado catastral la copia autenticada de la cédula catastral (artículo 49° de la Ley 10.707) y el documento por el cual se publicita el estado de hecho de la propiedad inmueble, dicha cédula debe contener todos los recaudos necesarios para garantizar la idoneidad del trámite en los aspectos prealudidos;

Que a tal efecto procede poner en vigencia un nuevo modelo de cédula catastral en el cual se incluye el espacio destinado al visado que debe realizar el Departamento Propiedad Horizontal;

Que por otra parte es de indicar que las construcciones que integran los Clubes de Campo y Barrios Cerrados, en el contexto general en el que se desenvuelven, consisten en cuerpos aislados de edificación, que los exime de determinar el dominio dividido por planos horizontales cuando se trata de varias plantas, situación ésta que permite considerar a la totalidad del edificio incluido en la planta baja;

Que asimismo resulta ineludible proceder a actualizar las planimetrías que originaron el régimen de Propiedad Horizontal a los efectos de lograr una adecuada coherencia con la documentación catastral vinculada a esta particular constitución de estado parcelario;

Que en función de ello corresponde aprobar el modelo de plano de actualización de la edificación y estado constructivo;

Que el **Decreto 947/04** faculta a la Dirección de Catastro Territorial a establecer el contenido de la documentación requerida, como así también los requisitos para la aprobación, registración y tramitación de la misma;

Por ello,

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

**Artículo 1°:** Determínase que la modificación del estado constructivo de las Unidades Funcionales originadas por el régimen de la **Ley 13.512**, integrantes de urbanizaciones especiales designadas como clubes de campo y barrios cerrados, conforme lo previsto por el artículo 6° bis del **Decreto 2.489/63**, incorporado por el **Decreto 947/04**, se efectuará mediante la expedición del certificado catastral, de conformidad con lo determinado en la **Ley 10.707** y las prescripciones que por la presente se establecen.

**Artículo 2°:** A los efectos establecidos en el artículo 1°, apruébase el modelo de "Cédula Catastral de Propiedad Horizontal -Decreto 947/04-" que, como [Anexo I](#) pasa a formar parte integrante de la presente.

**Artículo 3°:** A los fines previstos en el artículo 1° los profesionales intervinientes en los actos de constitución de estado parcelario deberán presentar, por ante el Departamento Propiedad Horizontal, conjuntamente con el Legajo Parcelario, la siguiente documentación:

- a) Plano de obra intervenido por el respectivo municipio.

- b) Certificación municipal de las obras de infraestructura, si correspondiere.
- c) Actuación notarial de la que surja en forma fehaciente la facultad de los titulares de dominio para gestionar la actualización que se pretende realizar.
- d) Plano original, en poliéster, de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad funcional, con dos copias enteladas y cinco simples.

**Artículo 4°:** A los fines establecidos en el inciso d) del artículo 3° apruébase el modelo de plano de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad funcional que, como **Anexo II**<sup>(\*)</sup> pasa a formar parte integrante de la presente.

**Artículo 5°:** El Departamento Propiedad Horizontal deberá:

- a) Verificar la coincidencia entre el polígono de planta baja correspondiente a la unidad funcional, vigente en el plano de subdivisión que le dio origen, y el polígono graficado en el plano y cédula catastral que se pretende registrar, procediendo a rechazar el trámite en caso de discrepancias.
- b) Controlar la concordancia entre la edificación a registrar y la emergente del plano de obra municipal así como la calificación del edificio.
- c) Verificar la presentación de la actuación notarial a que alude el inciso c) del artículo 3°.
- d) Controlar el cumplimiento de la intervención municipal respecto de la certificación de obras de infraestructura.
- e) Aprobar el plano a que alude el inciso d) del artículo 3°, el que integrará el legajo que dio origen a la subdivisión por el régimen de la Ley 13.512 en intervenir las copias del mismo como así también la cédula catastral.

**Artículo 6°:** Efectuada la verificación y aprobación prevista en el artículo anterior, el profesional actuante requerirá la intervención del respectivo Departamento Zona, el que procederá a registrar el estado parcelario, produciéndose por este acto la actualización del estado constructivo.

**Artículo 7°:** La actualización del estado constructivo "en construcción o a construir" que no integren los supuestos contemplados en el artículo 1° estará supeditada a la verificación por parte del Departamento Propiedad Horizontal del cumplimiento de los que fundamentaran la sanción del Decreto 947/04. En estos casos la petición de acogimiento, en la cual deberán constar los fundamentos de su formulación, tramitará por expediente administrativo.

**Artículo 8°:** La presente Disposición comenzará a regir a partir de su registración.

**Artículo 9°:** Regístrese, dése al Boletín Oficial. Comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia. Circúlese y archívese.

**Lic. Roxana CARELLI**  
**Dirección Provincial de Catastro Territorial**  
**Ministerio de Economía**

---

<sup>(\*)</sup> N. de A.: ver Anexo II versión según [Circular 1/05 DCE](#)

ANEXO I

PROVINCIA DE BUENOS AIRES		<b>CEDULA CATASTRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>								
MINISTERIO DE ECONOMIA		DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL								
		<b>Decreto 947/04</b>				HOJA		DE		
<b>1 PARTIDO:</b>		Nº:		<b>PARTIDA:</b>						
<b>2 NOMENCLATURA CATASTRAL</b>		CIRCUNSCR.	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCION	MANZANA	PARCELA	SUBPARCELA	
<b>3 DOMINIO</b>		TITULARES - APELLIDO/S Y NOMBRE/S:							Tipo	Inscripcion
DOMICILIO CALLE:		Nº		CUERPO		PISO		DPTO.		
LOCALIDAD		PROV.:			PAIS		C. P.			
<b>4 DESCRIPCION DEL INMUEBLE</b>										
DESIGNACION SEGUN PLANO PH		PDO:	Nº:	ANO:	UF	APROBADO DEL:				
UNIDAD FUNCIONAL / UNIDAD COMPLEMENTARIA:								CONSTRUIDA		
POLIGONO QUE LA INTEGRA:					PLANTAS QUE LA COMPONEN:					
SUP. CUB.:		SUP. SEMIC.:		SUP. DESC.:		SUPERFICIE TOTAL:				
<b>5 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES</b>										
<b>6 DOMICILIO POSTAL</b>										
DESTINATARIO:										
CALLE:		Nº:		CUERPO:		PISO:		DPTO.		
LOCALIDAD:		PROV.:			PAIS:		C. P.:			
<b>7 VALUACION BASICA DE LA SUBPARCELA</b>						<b>FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL</b>				
VALOR TIERRA	VALOR EDIFICIO			VALOR TOTAL SUBPARCELA						
	PROPIO	COMUN	TOTAL							
<b>8 OBSERVACIONES PARA EL PROFESIONAL</b>										
<b>9 MONTO IMPONIBLE</b>		IMPUESTO INMOBILIARIO			IMPUESTO DE SELLOS			OTROS		
<b>10 CARACTERISTICA TRIBUTARIA</b>						<b>EFFECTIVIDAD</b>				
CODIGO					MES		ANO			
<b>11 OBSERVACIONES</b>										
EXPEDIENTE PLANO DE OBRA Nº					CERTIFICACION DE INFRAESTRUCTURA Nº					
LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION					FIRMA AUTORIZADA Y SELLO					
<b>REGISTRADO</b>										
Legajo Nº										
Folio Nº										
Fecha					VISACION PROPIEDAD HORIZONTAL					

DISPOSICION Nº

RESERVADO PARA LA D.P.C.T.


**Anexo I b) – Disp. 349/05**

12	CROQUIS DE LA PARCELA CATASTRAL (con sus medidas lineales, superficies y linderos)

PLANILLA DE LA EDIFICACION ACTUALIZADA DE LA U.F.

UNIDAD FUNCIONAL (DESIGNACION)	POLIGONOS QUE LA INTEGRAN	PLANTAS QUE LA COMPONEN	SUPERFICIES				TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
			CUBIERTA	SEMICUB.	DESCUBIERTA	TOTAL POLIGONO	
<b>TOTALES</b>							

ANEXO II

<p style="text-align: center;">MENSURA DE LA UF</p>	<p style="text-align: center;">DATOS S/PLANO PH-</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>	<p>PROVINCIA DE: _____</p> <p>PARTIDO: _____</p> <p>LUGAR: _____</p> <p>CALLE: _____</p> <p>PROPIEDAD DE: _____</p> <p>INSCRIPCIÓN DE DOMINIO: _____</p> <p>OBJETO: _____</p>																																																										
<p style="text-align: center;">PLANILLA DE LA EDIFICACION ACTUALIZADA DE LA UF</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">UNIDAD FUNCIONAL (DESCRIPCIÓN)</th> <th rowspan="2">FRACCIONES QUE LA COMPRENDE</th> <th colspan="5">S U P E R F I C I E S</th> <th rowspan="2">TOTAL UNIDAD FUNCIONAL</th> </tr> <tr> <th>CANCHA</th> <th>SUB-CANCHA</th> <th>MEZCLA</th> <th>PISTAS</th> <th>OTROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">TOTALES</td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	UNIDAD FUNCIONAL (DESCRIPCIÓN)	FRACCIONES QUE LA COMPRENDE	S U P E R F I C I E S					TOTAL UNIDAD FUNCIONAL	CANCHA	SUB-CANCHA	MEZCLA	PISTAS	OTROS									TOTALES								<p style="text-align: center;">PLANILLA DE SUPERFICIES DE LA UF</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">UNIDAD FUNCIONAL (DESCRIPCIÓN)</th> <th rowspan="2">FRACCIONES QUE LA COMPRENDE</th> <th colspan="5">S U P E R F I C I E S</th> <th rowspan="2">TOTAL UNIDAD FUNCIONAL</th> </tr> <tr> <th>CANCHA</th> <th>SUB-CANCHA</th> <th>MEZCLA</th> <th>PISTAS</th> <th>OTROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">TOTALES</td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	UNIDAD FUNCIONAL (DESCRIPCIÓN)	FRACCIONES QUE LA COMPRENDE	S U P E R F I C I E S					TOTAL UNIDAD FUNCIONAL	CANCHA	SUB-CANCHA	MEZCLA	PISTAS	OTROS									TOTALES								<p>FECHA DE MENSURA: _____</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXXX AGENCIADOR: MINIMEDICOR D.E. _____</p> <p>NOMENCLATURA CATASTRAL PARTIDO: _____ NOMENCLATURA: _____</p>
UNIDAD FUNCIONAL (DESCRIPCIÓN)			FRACCIONES QUE LA COMPRENDE	S U P E R F I C I E S					TOTAL UNIDAD FUNCIONAL																																																			
	CANCHA	SUB-CANCHA		MEZCLA	PISTAS	OTROS																																																						
TOTALES																																																												
UNIDAD FUNCIONAL (DESCRIPCIÓN)	FRACCIONES QUE LA COMPRENDE	S U P E R F I C I E S					TOTAL UNIDAD FUNCIONAL																																																					
		CANCHA	SUB-CANCHA	MEZCLA	PISTAS	OTROS																																																						
TOTALES																																																												

100

[Handwritten Signature]