

La Plata, 21 de Octubre de 2010.

**Señor Presidente
Consejo Profesional de Agrimensura**

**Ref.: Pautas para la calificación en
Visación, Aprobación y Registración de Planos.**

Tengo el agrado de dirigir la presente a fin de llevar a su conocimiento y por su intermedio, al de los profesionales, que esta Gerencia de Servicios Catastrales ha definido las primeras pautas para la calificación catastral de documentos que se presentan para la Visación, aprobación o registración de planos.

El objetivo de la aludida instrucción es establecer los alcances de las tareas de visación, aprobación y registración de planos, de modo tal de especificar el contenido de la actividad del calificador catastral y la responsabilidad de los profesionales que presentan este tipo de documentación, en concordancia con el criterio de actuación de la Dirección de Geodesia, para los casos de su necesaria intervención.

Conforme lo establece la [Ley 10.707](#), las operaciones técnicas tendientes a determinar el estado parcelario de los inmuebles y destinados a ser registrados en el Organismo Catastral, deberán ser autorizados por profesionales con incumbencia en el ejercicio de la agrimensura.

El mismo texto legal establece que el relevamiento y el reconocimiento de los límites que se practiquen directamente en el terreno, quedará reflejado en un plano en el que consten los elementos que permitan definir la parcela (**artículo 6º**).

Finalmente sostiene la citada norma legal que el estado parcelario quedará constituido por la registración en el Organismo de Aplicación, de los actos de relevamiento parcelario y quedará perfeccionado por el asiento de sus constancias en el Registro Parcelario y en el Registro Gráfico y por la incorporación de los documentos respectivos a los legajos correspondientes.

La confección del plano implica la ejecución de una mensura, que es la operación técnica tendiente a determinar la correspondencia entre el derecho emergente del título y la extensión territorial a que él se refiere.

Asimismo está reconocido que será de absoluta y total responsabilidad de los profesionales actuantes la exactitud y fidelidad de los datos consignados en los documentos que presentan para su registración.

El artículo 20º de la **Ley 10.707**, establece que la oficina correspondiente del Organismo Catastral examinará las formalidades extrínsecas de los documentos cuya registración se pretende, atendiendo a lo que resulte de ello, de las constancias de los certificados, de los asientos del Registro Catastral y de las constancias preexistentes.

Con lo expuesto y a la luz de la experiencia recogida resulta necesario precisar las primeras pautas de calificación de la tarea de visación, aprobación y registración de planos, y en consecuencia el rol del profesional que presenta la documentación.

En función de lo expuesto la calificación del documento se realizará siguiendo estrictamente las siguientes pautas:

1. Visación de Circular 10:

Esta tarea tiene por objetivo fundamental final, el de asignar la nomenclatura catastral a todo proyecto de plano.

- Se trata de ubicar catastralmente el inmueble sobre el cual se quiere efectuar la operación de mensura, para luego, con o sin observaciones asignar la nueva nomenclatura que permita al profesional gestionar la aprobación del plano.
- Verificar que consten las notas que, de acuerdo a los antecedentes, corresponde que figuren en la planimetría (Ejemplo: Doble dominio, etc.).

En tal sentido cuando se encuentren cumplidas las condiciones esenciales, siempre se deberá asignar nomenclatura.

2. Visación y Aprobación del Plano de PH:

La tarea del visado se refiere esencialmente a:

- Calificar el Plano de Obra, intervenido por el Municipio correspondiente.
- Verificar la correlación entre las UF afectadas al régimen y su correspondiente plano de obra.
- Verificar la existencia de salida independiente de las Unidades Funcionales directamente a la vía pública o por pasaje común.
- Verificar concordancia respecto de las restricciones y servidumbres que afectan al conjunto y surjan del respectivo plano de obra.

3. Registración de Plano:

Sólo deberán verificarse las siguientes circunstancias:

- Que el plano se encuentre aprobado.
- Que las Cédulas se encuentren confeccionadas de acuerdo al plano aprobado. En lo referente a designación, deslinde, notas y restricciones si las hubiere y croquis de mensura.
- Informe de dominio; para considerarlo válido, deberá tener no más de 6 meses contados desde la fecha de su expedición y hasta la fecha de aprobación del plano o, en caso de exceder ese plazo, estar intervenido por la Dirección de Geodesia o por el Departamento Régimen de Propiedad Horizontal, según corresponda.
- En las cédulas de PH de ratificación con Reglamento Inscrito, no resultan relevantes la completitud de los rubros 3 y 6.
- Que se encuentre agregada toda la documentación necesaria para la registración.

Como conclusión siempre deberá tenerse en cuenta que en todos los casos que se den las condiciones esenciales para la visación, aprobación o registración del Plano, debe operarse en tal sentido, evitando la duplicidad de tarea por revisión de situaciones que corresponden a otra instancia.

El profesional que presenta la documentación es responsable de su contenido, y en la medida que los elementos esenciales, antes descriptos, estén presentes, deberá seguirse el trámite, evitando la consideración y análisis de cuestiones propias del ejercicio profesional. Es decir, no deberán observarse aspectos propios de las tareas que corresponde a otro proceso de trabajo o incumbencias de otro Organismo interviniente.

En ocasión de la Registración del plano, y de advertirse discrepancias, que no afectan la finalización positiva del trámite, deberán hacerse constar en la cédula catastral, para su publicidad.

La tarea desarrollada en cumplimiento de estas pautas de trabajo, aseguran al Visador y Registrador de Plano que, la calificación de la documentación es correcta, no siendo responsable por aspectos no esenciales, cuya observación está a cargo exclusivo del profesional que presenta la documentación.

Quedan vigentes todas las Instrucciones y normativas existentes sobre Visación de [Circular 10/58](#); Visación de plano de PH Aprobación de plano de PH Y Registración de Planos, en todo lo que no contradiga las pautas definidas en el presente.

Atentamente.

Gerencia de Servicios Catastrales
Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires