

La Plata, 23 de octubre de 2014.

Visto el expediente Nº 22700-37594/14, mediante el cual se propicia reglamentar el procedimiento relativo a la modificación del estado constructivo de las unidades funcionales integrantes de la planta urbana, originadas por el régimen de la [Ley Nacional 13.512](#), que no integren los supuestos previstos en el artículo 1º del Decreto 947/04, conforme lo previsto por los artículos 6º bis y 13 del [Decreto 2.489/63](#), texto según [Decreto 947/04](#), y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 947/04 incorporó los artículos 6º bis y 6º ter y modificó el artículo 13, del Decreto 2.489/63, reglamentario de la inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales de inmuebles comprendidos en el Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal;

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

Que por su parte, el artículo 13 del Decreto 2.489/63, texto según Decreto 947/04, precisa que las regulaciones introducidas por esta última norma en el primero de los Decretos citados, podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional 1.3512, aún cuando no pertenezcan a los emprendimientos urbanísticos mencionados en el párrafo anterior;

Que, asimismo, el citado artículo faculta a este organismo a fin de disponer la reglamentación de los requisitos técnicos para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales mediante el régimen en cuestión; del trámite administrativo y contenido de la documentación requerida, como asimismo todo aquello relativo a los requisitos de aprobación, registración y tramitación de la documentación respectiva;

Que, posteriormente, la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial dictó la Disposición 349/05, mediante la cual dispuso la reglamentación del procedimiento relativo a la modificación del estado constructivo de las unidades funcionales a construir o en construcción, originadas por el régimen de la Ley Nacional 13.512, integrantes de urbanizaciones especiales designadas como Clubes de Campo y Barrios Cerrados, conforme lo previsto por el artículo 6º bis del Decreto 2.489/63, incorporado por el Decreto 947/04;

Que, en la presente oportunidad, resulta propicio aprobar la reglamentación de la aplicación del procedimiento mencionado, respecto de unidades funcionales a construir o en construcción-integrantes de la planta urbana, que se encuentren afectadas al Régimen legal de Propiedad Horizontal de la Ley Nacional 13.512, y que no integren los supuestos previstos en el artículo 1º del Decreto 947/04;

Que han tomado la intervención que les compete la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro, la Subdirección Ejecutiva de Planificación y Coordinación, y sus dependencias;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley 13.766;

Por ello,

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA
AGENCIA DE RECAUDACION DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
RESUELVE:**

Artículo 1º: Determinar que la modificación del estado constructivo de las unidades funcionales integrantes de la planta urbana, originadas por el régimen de la Ley Nacional 13.512, y que no integren los supuestos previstos en el artículo 1º del Decreto 947/04, se efectuará conforme lo previsto en los artículos 6º bis y 13 del Decreto 2.489/63, texto según Decreto 947/04, mediante la

expedición del Certificado Catastral, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10.707 y sus modificatorias, y las prescripciones que por la presente se establecen.

Artículo 2º: A los efectos establecidos en el artículo anterior, se autoriza la utilización del modelo de "Cédula Catastral de Propiedad Horizontal – Decreto 947/04" que fuera aprobado como Anexo I de la [Disposición DPCT 349/05](#).

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

- a. Plano de obra intervenido por el respectivo Municipio;
- b. Certificación municipal de las obras de infraestructuras, si correspondiere;
- c. Nota de solicitud de actualización del estado constructivo y/o modificación del proyecto que sirvió de base para la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal, con firma del titular de dominio o su representante, de acuerdo a lo previsto en el artículo siguiente;
- 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 4º: A los fines establecidos en el inciso c. del artículo anterior, la Nota de solicitud de actualización del estado constructivo y/o modificación del proyecto que sirvió de base para la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal deberá observar los siguientes recaudos:

- a. Cuando la modificación esté referida exclusivamente a la actualización del estado constructivo, sin modificación del proyecto vigente en el plano de subdivisión, será suficiente la presentación de la solicitud respectiva suscripta por el titular de dominio y/o su representante. El titular de dominio deberá acreditar su condición mediante la respectiva certificación emitida por escribano público. Por su parte, los representantes harán lo propio mediante escritura pública de Poder –general o especial-, o bien por la respectiva autorización extendida en instrumento privado con la correspondiente certificación de firmas;
- b. Cuando la actualización del estado constructivo conlleve la modificación del proyecto vigente en el plano de subdivisión, en la certificación emitida por escribano público deberá dejarse constancia, además, que se cuentan con facultades suficientes para solicitar las referidas modificaciones, en tanto tal autorización se encuentre prevista en el respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración, como por la autorización emitida por todos los copropietarios a tales fines.

Artículo 5º: A los fines establecidos en el inciso d. del artículo 3º de la presente, se autoriza la utilización del modelo de "plano de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad funcional" que fuera aprobado como Anexo II de la [Disposición DPCT 349/05](#).

Artículo 6º: El Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal deberá:

- a. Verificar la coincidencia entre el polígono 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 solicitud a que alude el inciso c. del artículo 3º y artículo 4º;
- 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 3º, el que integrará el legajo que dio origen a la subdivisión por el régimen de la Ley Nacional 13.512 e intervenir las copias del mismo como así también la cédula catastral.

Artículo 7º: Efectuada la verificación y aprobación prevista en el artículo anterior, el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal procederá a registrar el estado parcelario, produciéndose por este acto la actualización del estado constructivo.

Artículo 8º: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

Iván Budassi
Director Ejecutivo