

**Disposición 349/2005 con la modificación introducida por la Resolución Normativa  
26/2023**

**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°.** Determinase 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. **(Aclaración: Anexo actual según Resolución Normativa 26/2023)**

**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 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.

## ANEXO I Anexo según Resolución Normativa 26/2023

		<b>CÉDULA CATASTRAL</b> <b>Ley 10.707</b>				<b>PH</b> DECRETO 947/04 HOJA DE								
<b>1 REGISTRACIÓN</b>														
LEGAJO N°		FOLIO N°			FECHA									
<b>2 DATOS DEL INMUEBLE</b>														
PARTIDO N°		PARTIDO NOMBRE				PARTIDA								
NOMENCLATURA														
CIRC.	SECCIÓN	CHACRA	QUINTA	FRACCIÓN	MANZANA	PARCELA	UP SUBPARCELA							
UBICACIÓN														
CALLE		N°												
ENTRE		Y												
CUERPO	PISO	DPTO	LOCALIDAD	C.P.										
CÓDIGO NOMENCLADOR DE DESTINO ♦ (CÓDIGO – DESCRIPCIÓN)														
PLANO ANTECEDENTE														
<b>3 DATOS DOMINIALES</b>														
TITULAR: APELLIDO Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL				TITULAR: CUIT/CUIL										
INSCRIPCIÓN TIPO		INSCRIPCIÓN N°		INSCRIPCIÓN AÑO										
DESCRIPCIÓN SEGÚN PLANO														
PH	PDO.	N°	AÑO	UF/UC	APROBADO EL									
RATIFICACIÓN		CORRECCIÓN		ESTADO CONSTRUCTIVO		DESTINO								
<b>4 DATOS DE LA MENSURA (PLANILLAS DE SUPERFICIES DE LA EDIFICACIÓN ACTUALIZADA)</b>														
SUPERFICIES DE LA U. F.														
POLÍGONOS	PLANTAS QUE LA COMPONENTE	CUBIERTA	SEMI CUBIERTA	DESCUBIERTA	BALCÓN	SUPERFICIES						TOTAL LF		
						ENTREPISO			ESCALERAS		RAMPAS		TOTAL	
						INT. M2	AL. POL.	M2	AL. POL.	M2	AL. POL.			M2
<b>TOTALES</b>														

CROQUIS CON MEDIDAS LINEALES Y SUPERFICIE – AFECTACIONES Y SERVIDUMBRES							
<b>5 INFRAESTRUCTURA</b>							
PAVIMENTO	ALUMBRADO	E. ELÉCTRICA	AGUA CORRIENTE	CLOACAS	GAS		
<b>6 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES</b>							
<b>7 INFORME VALUATORIO</b>							
VALOR TIERRA	VALOR EDIFICIO	VALOR COMÚN	VALOR TOTAL				
<b>8 INFORME TÉCNICO DEL PROFESIONAL</b>							
NOMBRE Y APELLIDO	CUIT		FIRMA Y SELLO				
DATOS DEL CONTACTO (Teléfono-Correo electrónico)							
OBSERVACIONES							

