

Aplicación de las nuevas disposiciones de Catastro

El rol del agrimensor en la verificación del estado parcelario

Agrim. Flavia Verduri
Agrim. Hugo Daniel Scilletta

Consejo Profesional de Agrimensura
Jurisdicción Nacional y CABA

14-12-2022



Que presentamos hoy



- 1. Legislación.
- 2. Obligación de constitución del estado parcelario.
- 3. Casos exentos de constitución y verificación del estado parcelario.
- 4. Verificación de la subsistencia del estado parcelario.
- 5. Circuito cronológico del trámite.
- 6. Documentación requerida por Dirección de Catastro
 - 6.1.- Informe de Dominio
 - 6.2.- Encomienda Profesional
 - 6.3.- Certificado de empadronamiento de AGIP
- 7. Superficie construida difiere de la indicada en el certificado de empadronamiento.
- 8. Modelo de Certificado Catastral del Estado Parcelario.
- 9. Constitución de estado parcelario en caso de alta de Registros de Mensuras.

1. Legislación

- 1.1. Ley Nacional de Catastro N° 26.209
- 1.2. Ley N°3999 de Catastro de CABA: Derogada en 2021.
- 1.3. Ley N°6437/2021 de Catastro de CABA: Vigente.
- 1.4. Disposición N°292/2022 de la Dirección General de Obras y Catastro (DGROC).
- 1.5. Disposición N°299/2022 DGROC: Reglamentos Técnicos vigentes.

2. Obligatoriedad de la constitución y verificación del estado parcelario

- A partir del **01/01/2023** regirá la obligatoriedad para la constitución y verificación del estado parcelario, en ocasión de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales (exceptuando los de la siguiente filmina) de las siguientes casos:

- Parcelas baldías o construidas (Objetos Territoriales Legales - OTL)
- Derechos de superficie

3. Casos exentos de constitución y verificación del estado parcelario

- 3.1. Barrios en proceso de regularización dominial.
- 3.2. Transferencias de dominio en el marco de PROCREAR u otros programas oficiales de escrituración.
- 3.3. Escrituras autorizadas por la Escribanía General de Gobierno de la Ciudad.
- 3.4. Actos por los cuales se procede a constituir, modificar, transmitir o cancelar Derechos Reales de Hipoteca, Uso, Habitación, Usufructo y Servidumbre.
- 3.5. Cuando los titulares de dominio de los inmuebles objeto de la operación sean el Estado Nacional, la Ciudad de Buenos Aires o alguno de sus organismos descentralizados.

4. Verificación de la subsistencia del estado parcelario

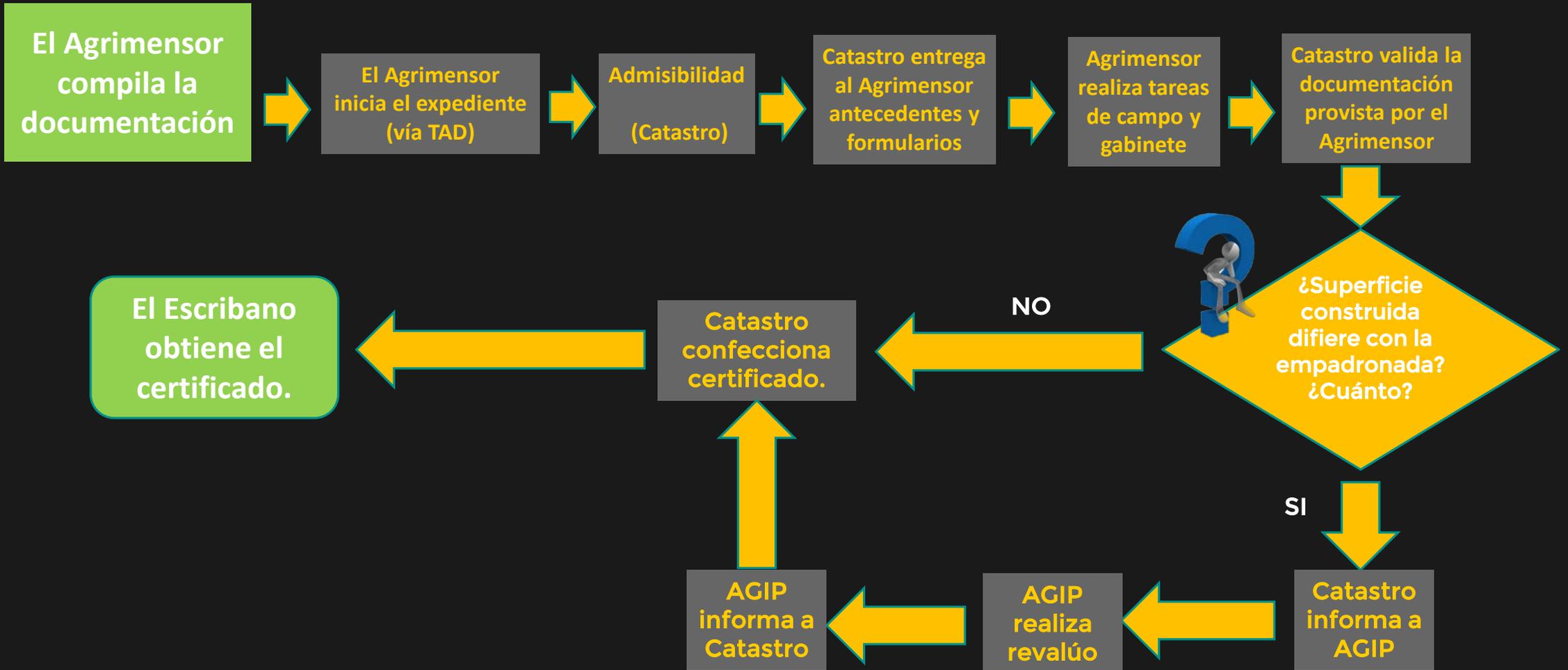
Dos (2) años para objetos territoriales legales parcelarios que se encuentren **baldíos**;

Seis (6) años para objetos territoriales legales parcelarios que se encuentren **edificados**;

○ Art. 52 de la Ley N°6437/2021:

Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario debe efectuarse la **verificación de su subsistencia**, en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, cuando hubieren vencido los plazos establecidos a continuación, contados a partir de la fecha de su determinación o de la realización de una verificación de subsistencia posterior:

5.- Circuito cronológico del trámite



6. Documentación requerida

- 6.1. Informe de Dominio: archivo en formato PDF con firma digital y fecha de expedición menor a 90 días hábiles.
- 6.2. Encomienda Profesional: certificada por el Consejo Profesional de Agrimensura y vigente al momento de iniciar el expediente.
- 6.3. Certificado de empadronamiento de AGIP.

6.3. Certificado de Empadronamiento de AGIP

Certificado expedido por la Dirección General de Rentas dependiente de la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) donde, para cada inmueble, se encuentran los datos registrados de:

- Superficie.
- Destinos
- Categorías
- Antigüedad (datas)
- Estado.

 **GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES**
A.G.I.P. - D.G.R.
SUBDIRECCION GENERAL DE EMPADRONAMIENTO INMOBILIARIO
CERTIFICADO DE EMPADRONAMIENTO

FECHA: 21/10/2019

Se certifica que el inmueble ubicado en:

Calle: MURGUIONDO Nro: 525
PARTIDA MATRIZ: 14516
SECCION: 72 MANZANA: 118 PARCELA: 011

DATOS DEL TERRENO

SUPERFICIE
307

DATOS DEL EDIFICIO: UNIDADES CONSTRUCTIVAS

SUPERFICIE	DESTINO	CATEG.	ANTIG.	EST.
107	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	E	1941	B
46	LOCALES, GALERIAS, CAJEROS	E	1967	B
15	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	E	1985	B
60	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	E	1967	B
8	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	D	1971	B
114	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	D	1995	B
10	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	E	1995	B
12	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	D	2013	B
6	NATAT.EN TERRENO (C.ALISADO)	0	2013	B

FECHA DE VIGENCIA DESDE:

\$ = Pesos
 EC = En Construcción
 EP = En Proyecto

SR. JUAN RAMÓN GONZÁLEZ NUÑEZ
Jefe División Atención al Público
Dicto Enlace Técnico, Dirección Técnica
Subdirección Gral de Empadronamiento Inmobiliario
DGR-AGIP-GCBA

FIRMA AUTORIZADA

Dirección de Sistemas de Información Geográfica

7. Superficie construida mayor a la del certificado de empadronamiento

El Agrimensor deberá contrastar la superficie construida con la superficie del certificado de empadronamiento. En caso de que existan diferencias, deberá determinar cual es el porcentaje. Si dicho porcentaje supera los valores indicados en la reglamentación, el expediente se envía a AGIP para su revalúo.

Superficie que consta en el certificado de Empadronamiento	Tolerancia superficial entre medición y empadronamiento (TS)	Ejemplos (de cuando no se realiza revaluó)
Menor o igual a 500m ²	5%	Dada una parcela donde el certificado cita 100m ² edificados, si tiene una diferencia de 5m ² o menos con la superficie construida, entonces no se realiza el revalúo.
entre 500m ² y 5.000m ²	3%	Dada una parcela donde el certificado cita 1.000m ² edificados, si tiene una diferencia de 30m ² o menos con la superficie construida, entonces no se realiza el revalúo.
mayores a 5.000m ²	2%	Dada una parcela donde el certificado cita 10.000m ² edificados, si tiene una diferencia de 300m ² o menos con la superficie construida, entonces no se realiza el revalúo.

8. Modelo de Certificado Catastral del Estado Parcelario


GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
CERTIFICADO CATASTRAL DEL ESTADO PARCELARIO

CONSTITUIDA POR EXPEDIENTE: EX-2023-00286980- -GCABA-DGROC

NOMENCLATURA CATASTRAL	CIRCUNSC.	SECCIÓN	MANZANA	PARCELA	LI. FUNCIONAL	LI. COMPLEMENTARIA	PARTIDA
	1	064	012	013			60451

CALLE Y NÚMERO DE PUERTA
LARRAYA 3232/3234/3236/3238

ENTRE CALLE

DATOS DE DOMINIO

Inscripción en RPI: 1-34704

DESIGNACIÓN DEL BIEN SEGÚN TÍTULO: LOTE 16 de la Manzana D

SUPERFICIE: 297 CALCULADA: SI

DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO:

RESTRICCIONES Y AFECTACIONES INSCRIPTAS:

-

OBSERVACIONES:

-

MEASURA (a la fecha de la constitución/verificación)

SUP. DE PARCELA (m2): 312,97

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA:

Mide 9,47m al SE frente a calle GRAL. EUGENIO GARZON, 10,57m en su costado SO, 9,42m de fondo al NO y 10,62m de costado al NE.

PARTICULARIDADES CATASTRALES:

-

SUPERFICIES EDIFICADAS					
PLANTAS (cantidad de plantas)	CUBIERTA (m2)	SEMICUBIERTA (m2)	DESCUBIERTA (m2)	PRECARIA (m2)	EN CONTRAVENCIÓN(m2)
1	55,26	2,40	258,31	0,00	0,00

ANTECEDENTES

PLANO:

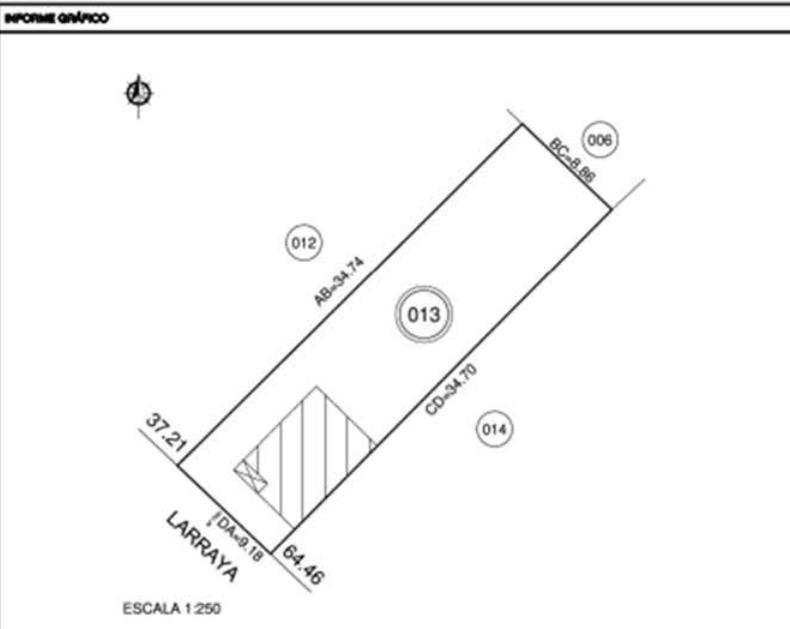
ACTUACIÓN:

OBSERVACIONES DEL PROFESIONAL

-


GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
CERTIFICADO CATASTRAL DEL ESTADO PARCELARIO

INFORME GRÁFICO



ESCALA 1:250

NOTAS OFICIALES (según RT):

-

PROFESIONAL: Sandra Pozzo CUIT: 27169761731 MATRÍCULA: 3182 CONSEJO: CPAyCABA

9. Constitución de estado parcelario en caso de alta de Registros de Mensuras

- En caso de mensura (simple, unificación, división, redistribución, etc) mediante el registro de la mensura queda constituido el estado parcelario, por lo tanto no es necesario solicitar por separado constitución de estado parcelario
- Solo se realizará verificación del estado parcelario cuando se venzan los plazos.

**Muchas gracias por su atención.
Preguntas?**



Consejo Profesional de
Agrimensura Jurisdicción Nacional
(CABA)

Perú 562 3° Piso (1068) Buenos
Aires, Argentina

Tel.: +54 (011) 4343-0675/0691

<https://www.cpajn.org.ar/>

cpajn@cpajn.org.ar