

PROBLEMAS FRECUENTES EN LA PRESENTACIÓN DIGITAL DE TRÁMITES PDT

CATASTRO
CÓRDOBA



3. FUTURA UNIÓN - TRÁMITE QUE DEPENDE DE UNA CAUSA JURÍDICA POSTERIOR PARA SU INSCRIPCIÓN



3.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

3.1.a Parcelas origen

✗ Observación

Cuando son cónyuges de dos inmuebles colindantes.

✓ Solución

Desde la última resolución que reglamenta la Ley 10.432 de protocolización, los cónyuges que tengan dos inmuebles colindantes y que a la vez no coincidan con la titularidad, solo podrán realizar la unión de los inmuebles tanto total como parcial a través de la futura unión.

Titular registral

Inmuebles en condominios con los mismos titulares.

Ante cualquier unión de inmuebles, se deben tener en cuenta los siguiente requisitos: que cada inmueble interviniente en el trabajo debe contener los mismos propietarios y que a su vez le deben corresponder los mismos porcentajes de condominio correspondiente a cada inmueble. Si falta alguno de los requisitos indicados el encuadramiento es de “Futura unión”.

Error en la carga manual, cuando está mal consignado el nombre de Titular registral, persona física o jurídica, DNI de la persona o CUIT de la personería jurídica, dominio.

Controlar en la Inscripción Registral del Dominio – IRD – los dominios afectados puedes ser Dominio Cronológico Departamental – Dominio Cronológico – Matricula Folio Real.



3.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

3.1.a Parcelas origen

✗ Observación

Mal consignada la manzana [catastral]
Mal designado el lote [confusión con ubicación del inmueble]
Designación según Inscripción registral

✓ Solución

Controlar en la IRD la **Designación**, se deben tener en cuenta las palabras claves que se anteponen, "**designado o se designa**" y "**manzana o de la manzana**". Pueden ser de forma literal, numérica o combinación de ambas. Si no lo expresa el título, no indicar.

Ubicación según Catastro

Falta de vincular cada inmueble con los datos correspondientes a sus titulares registrales, cuenta y nomenclatura, designación según Inscripción registral.

Deben respetar según la carga correspondiente haciendo un llamado en cada designación de inmueble, por ejemplo: lote x "[1]", lote 2b "[2]". El número de referencia estará designado en relación al número que indica "parcela ---" seguido con un número encerrado en un círculo.

No se consigna: Lugar

Controlar la IRD, se debe tener en cuenta que se anteponen las palabras claves "**lugar o se ubica o denominación**".

No se consigna: Calle y Número

Se deben indicar en los inmuebles urbanos.



3.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

3.1.b Parcelas destino

Registro de superficie	✗ Observación	✓ Solución
	Mal consignada la parcela	Si es mensura rural o urbana, no debe cambiar la nomenclatura, salvo en condiciones de cambio de nomenclatura o nomenclatura anterior [rural vieja]. En el primer caso, en el xml cargado debe estar dibujada la manzana y parcela [layer/capa].
	Superficie mal consignada o difiere con la del gráfico	Cuando es rural se debe expresar al metro cuadrado, y si es urbano al decímetro cuadrado.
	Faltan mejoras cubiertas o mejoras descubiertas	Tanto urbano como rural deben declarar las mejoras.
	Diferenciar polígonos con alguna referencia	Los polígonos que se discriminan, se indica en el balance del título que corresponden al "dominio público".
	Editar observaciones	Para polígonos que le correspondan: cursos de agua, espacios verdes, pasajes, rutas o caminos, etc, que difieran del estado del inmueble. Agregar un llamado o indicar abreviatura, editando en Observaciones .



3.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

3.1.b Parcelas destino

✗ Observación

✓ Solución

Antecedentes relacionados

No consignan ningún antecedente cartográfico por ser colindante.

Debe expresar en que se basó para determinar la cabida del inmueble, citando antecedentes cartográficos [MJ, HRG, planos, expedientes]

Observaciones

Usufructo

Indicar si corresponde o adjuntar acta de defunción

Leyendas

Servidumbres administrativas, servidumbre de paso o tránsito, indicar las salidas [forma indirecta], servidumbre de paso [pre-existentes], pasajes o pasillos privados, superficies afectadas, polígonos ocupados a quien corresponde, ordenanzas y decretos de aceptación de calle.



3.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

3.1.c Solicitante

✗ Observación

Rogante de la nota de rogación

Cuando difiere con el o los rogantes.

✓ Solución

Ídem mensuras: : en el único caso que se contempla, es cuando es el único rogante y que no posee forma de acceder al CIDI nivel 2.
El profesional puede presentar una nota haciendo referencia al caso en especial.



3.2 PRESENTACIÓN DEL GRÁFICO

✗ Observación

✓ Solución

Gráfico según título

No se vincula con lo indicado en reporte.

Se debe relacionar cada gráfico o descripción o antecedente cartográfico, con el número de referencia que se le asignó en la carga, teniendo coincidencia con el número que se indica en reporte en la ubicación de parcelas de origen " parcela --- " seguido con un número encerrado en un círculo. Dicha referencia se debe dejar indicada anteponiendo el número de referencia en el título, por ejemplo : [1] Gráfico s/título

Gráfico de ubicación

Mal graficado en la ubicación.

Si los inmuebles son urbanos o rurales, se debe dejar graficado el resultado final de los inmuebles resultantes.



3.2 PRESENTACIÓN DEL GRÁFICO

Observación

Solución

Registro de superficie

Graficar el registro de superficie de la futura unión.

Es esencial que indique el registro de superficie, y teniendo en cuenta los números de referencia. Esto ayuda al escribano al momento de labrar la escritura.

Gráfico de mensura

Repita la designación de vértices o agregue nueva designación para el polígono de límites de la futura unión.

En la lámina no se puede repetir ninguna designación de vértices. En cuanto al ensamble del polígono de límites de la futura unión, debe utilizar la designación de vértices que utilizó en aquellas parcelas que se unen.



3.3 DOCUMENTACIÓN ANEXA

✗ Observación

✓ Solución

Intervención Bioagroindustria

Rural

Todas aquellas subdivisiones que intervenga en zona rurales. Si existe inmuebles resultantes sin que se intervenga en la unión.

Intervención de Cartografía

Urbano

Inmuebles que se encuentran dentro de un ejido que tienen nomenclatura rural.

Inmuebles que generen una apertura de calle o pasaje común.

Rural

Inmuebles que sean rural cuyo uso de suelo sea "vivienda".
Expedido por el Ministerio de Bioagroindustria.

Aquellos casos que una parte queda dentro del ejido y la otra en zona rural.

Intervención de Vialidad

Urbano /Rural

Inmuebles que sean colindantes o atravesados por ruta o camino provincial , y en los inmuebles urbanos, por mas que estén dentro del ejido.

Se controla en SIT y Mapa vial de Mapas Córdoba.
En ambos casos también se tiene en cuenta IRD.

Nacional / Provincial



3.3 DOCUMENTACIÓN ANEXA

Observación

Solución

Intervención de A.P.R.Hi.

Urbano /Rural

Inmuebles que sean atravesados o colinden con algún curso de agua natural o artificial. También se debe tener en cuenta la colindancia en la IRD, Mapa de recursos hídricos de Mapas Córdoba y SIT.

Intervención de Ambiente

Urbano /Rural

Ver Mapa de áreas protegidas o reservas naturales de Mapas Córdoba, Ley 10.830.

Urbano

Cuando se supere la cantidad de 25 lotes de vivienda en una presentación o sucesivas o

Rural

Es obligatoria, en todos los casos de subdivisiones de inmuebles fuera de todo radio urbano en los que el Ministerio de Bioagroindustria se declare incompetente en virtud de lo dispuesto en el artículo 1, inciso c) de la Ley N° 5485.

Intervención prestador de energía eléctrica

Urbano /Rural

Cuando supere la cantidad de 25 lotes o cuando exista polígonos prolongación o apertura de calle publica o siempre que las parcelas resultantes con frente a ese polígono no superen el número de 10 parcelas.



3.3 DOCUMENTACIÓN ANEXA

✗ Observación

✓ Solución

Intervención de A.A.B.E.

Urbano /Rural

Inmuebles que sean colindantes o estén atravesados por dominio público nacional, a excepción de los casos en que exista calle o camino de por medio, aun cuando el título dé por colindantes.

Intervención municipal o Comunal

Urbano

Inmuebles que se encuentran dentro de su ámbito de competencia [ejido municipal].
El documento debe ser legible.

Informe técnico

Aspectos importantes
[urbano/rural]

Ídem mensuras: ubicación del inmueble. Indicar ámbito de estudio.

Ídem mensuras: indicar líneas de fe para la aplicación del título del inmueble en el terreno.

Ídem mensuras: concluir justificando la diferencia o no, que tenga la mensura en comparación con el título.



3.3 DOCUMENTACIÓN ANEXA

✗ Observación

✓ Solución

Nota de rogación

Nota de rogación

La nota de rogación debe ser el Anexo XXI - RN 1/2011 o también se puede contemplar la nota de rogación de la RN 5/2017 - 6/2017 - 7/2017 - quitando las palabras "precalificación de antecedente", por que lo importante es que se certifiquen las firmas de los intervinientes en el trabajo.

Nota de rogación debe presentarse de forma completa o salvada por el profesional o escribano [rogante, tipo de trámite, cuenta, nomenclatura, datos del profesional, etc.].

En el caso del poseedor se encuentre fallecido deberá adjuntar el acta declaratoria de herederos, y se indicará el "titular registral (hoy su sucesión)"

En el caso de ser una personería jurídica deberá adjuntar como documentación acta y estatuto constitutivo de la misma.



FUTURA UNIÓN

¡ATENCIÓN!



Todos los documentos deben estar firmados digitalmente por el profesional actuante, salvo en los casos que los organismos competentes o escribano tengan firma digital autorizada.

¡MUCHAS GRACIAS!

CATASTRO
CÓRDOBA