

PROBLEMAS FRECUENTES EN LA PRESENTACIÓN DIGITAL DE TRÁMITES PDT

CATASTRO
CÓRDOBA



1. MENSURA Y DIFERENTES COMBINACIONES CON TRÁMITES A PROTOCOLIZAR



1.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

1.1.a Parcelas origen

✘ Observación

✔ Solución

Titular registral

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. También se pueden obtener esos datos desde la Precalificación expedida por el escribano.

Mal indicadas las siguientes condiciones del Titular registral: dominio fiduciario, hoy su sucesión.

Aclarar en el casillero de **Observaciones relacionadas a los titulares registrales del Paso 3** de la PDT.

Cuenta unificada

Trabajos de
Mensura y unión

Falta indicar
las inscripciones registrales.

Se debe dejar aclarado en el casillero de **Observaciones del Paso 7** de la PDT.



1.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

1.1.a Parcelas origen

Ubicación según Catastro

✘ Observación

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

No se consigna: Lugar

Corregir **Lugar** sólo en el caso de Córdoba Capital

No se consigna: Calle y Número

✔ 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.

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

Respetar la ubicación del barrio que le asigne la Municipalidad de Córdoba.

Se deben indicar en los inmuebles urbanos.



1.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

1.1.b Parcelas destino

✘ Observación

✔ Solución

Registro de superficie

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.



1.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

1.1.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.

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.



1.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

1.1.c Solicitante

Observación

Rogante de la nota de rogación

Cuando difiere con el o los rogantes.

Solución

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.



1.2 PRESENTACIÓN DEL GRÁFICO

✘ Observación

✔ Solución

Gráfico según título

Si falta una medida o es impreciso para ser graficado

Se debe hacer "Descripción del título", copiando de forma literal tal cual como lo describe IRD.

Proviene de un plano pero difiere de medidas, o colindantes o superficie.

Lo puede graficar teniendo como base el plano indicando como título "Gráfico s/título y s/plano", agregando el número de expediente y protocolo de plano si fue protocolizado por el RGP. De ser protocolizado en DGC, no hace falta indicar.

La mejor opción es solo indicar "Antecedente s/plano (número de plano, de expediente o id del mismo)", agregando, en caso de existir, las discrepancias que pudiera haber con la descripción literal del título, evitando errores al transcribir.

Falta interpretación pericial de título.

Ubicar las ventas por títulos o expropiaciones que se descuentan del título de su mayor superficie a través de la interpretación pericial.

En los casos de unión de títulos, debe dar ubicación del título en la composición de la unión para los casos que provengan de un antecedente cartográfico, pudiendo evitar realizar la interpretación pericial.



1.2 PRESENTACIÓN DEL GRÁFICO

✘ Observación

✔ Solución

Gráfico de ubicación

Mayor referencia y detalles

Controlar la ubicación a puntos notables (pueblos, localidades, capilla, destacamento o escuela provincial, cursos de aguas, estructuras de bella artes, OTL). También debe tener en cuenta los límites jurídicos que colinden o sea relevante su ubicación.
Las distancias se deben expresar en Km.
También puede armar la ubicación teniendo como base otros trabajos de agrimensura.



1.2 PRESENTACIÓN DEL GRÁFICO

✘ Observación

✔ Solución

Gráfico de mensura

Jerarquizar el polígono de límite.

El polígono de límite debe tener un trazo mas grueso y diferenciarse de los demás trazos, sin perder de vista la armonía del plano.

Designación de lote.

Debe jerarquizar o resaltar la designación dentro del polígono. Queda a criterio del profesional si recuadra la designación para resaltarla.

Cuando el mismo no se encuentra designado, debe indicar la designación de parcela.

Simbología y colindante

Deben respetar la simbología cartográfica - en cuanto los colindantes, que colindan con parcela y no con la nomenclatura catastral completa. En caso de colindar con distinta manzana catastral, sección o circunscripción, se puede hacer notar de la siguiente manera [c: -- s:-- mza:--- parcela:---].

Se deben respetar los límites entre colindantes.

Durante el año se respetan los colindantes, vencido el plazo se los debe actualizar.

Continúa en
siguiente página →



1.2 PRESENTACIÓN DEL GRÁFICO

X Observación

✓ Solución

Gráfico de mensura

Designación de vértices y lados

Debe designarse número o letra a los vértices que sean de la mensura, como así también a los polígonos de dominio público. Puede designarse a los lados o no, pero se debe tener en cuenta aquellos lados que contengan más de un vértice intermedio, que la sumatoria de ángulos sea un ángulo llano, y que no se debe repetir la misma designación de cada vértice.

Objetos territoriales legales [registrables]

Los OTL registrables deben ser representados en un detalle aparte del polígono de límite y deben también dentro del polígono con líneas de trazos indicando ingreso [entrada] y egreso [salida].

Deben indicar la orientación y proyección dentro del gráfico de ubicación.



1.3 DOCUMENTACIÓN ANEXA

Observación

Solución

Intervención de Bioagroindustria

Rural

Todas aquellas subdivisiones que intervenga en zona rurales. Salvo aquellos inmuebles que se unan mejorando su estado anterior.

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". Ministerio de Bioagroindustria se declare incompetente.

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



1.3 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.

Rural

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 pública o siempre que las parcelas resultantes con frente a ese polígono no superen el número de 10 parcelas.



1.3 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]

Ubicación del inmueble. Indicar ámbito de estudio.

Indicar líneas de fe para la aplicación del título del inmueble en el terreno.

Concluir justificando la diferencia o no, que tenga la mensura en comparación con el título.



1.3 DOCUMENTACIÓN ANEXA

Observación

Solución

Nota de rogación / Precalificación

El documento que se utilice debe ser legible.

Nota de rogación

Nota de rogación con el llenado completo o salvado (Rogante - Tipo de trámite - Cuenta - Nomenclatura - Datos del profesional- etc.). Lo puede salvar el profesional.

Si es un municipio, comuna o comisión vecinal debe agregar su número de CUIT, y como representante el intendente o presidente comunal o de la comisión vecinal.

Certificado emitido por RGP
(Formulario E)

Verificar vigencia de plazo. Para protocolización de planos debe tener como máximo 90 días corridos de vigencia al iniciar el expediente.

Debe ser legible. Preferentemente debe ser el mismo documento en PDF que emite el RGP.

Protocolización

Continúa en
siguiente página →



1.3 DOCUMENTACIÓN ANEXA

Observación

Solución

Protocolización

Precalificación

Si el trabajo lo solicita un organismo del estado o autárquico, no hace falta la presentación.

Es completado por el escribano, y cualquier salvedad la debe realizar el mismo escribano.

Hacer mención si el **usufructo** está vigente o cancelado.

Hacer mención si la **hipoteca** está vigente o caduca.

Bien de familia o **afectación de protección a la vivienda**, debe hacer mención si se encuentra cancelada. En el caso de subsistir en un trabajo subdivisión, el escribano debe dejar constancia sobre que inmueble resultante recae la afectación.

En caso de **embargo** dejar constancia si esta vigente o se encuentra caduco por plazos de ley.



1.4 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

✘ Observación

✔ Solución

Descripción del inmueble

Aspectos importantes

Ubicación del inmueble: Departamento , Pedanía salvo en Córdoba Capital, Lugar o Barrio.

Designación Lote y Manzana.
Esta última siempre y cuando la indique IRD.
No corresponde indicar la nomenclatura completa porque puede ser arbitraria.

Descripción de parcela: indicar lados de la misma , el primer rumbo de la línea, medidas angulares y lineales, colindantes [parcelas o algún dato relevante] y superficie.



MENSURA Y DIFERENTES COMBINACIONES CON TRÁMITES A PROTOCOLIZAR **¡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