

PROBLEMAS FRECUENTES DE PH EN LA PRESENTACIÓN DIGITAL DE TRÁMITES PDT

CATASTRO
CÓRDOBA



5. MENSURA Y SUBDIVISIÓN PARA AFECTACIÓN DE PH



5.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

5.1.a Parcelas origen

✘ Observación

✔ Solución

Titular registral

Consignar datos tal cual constan en **Dominio**.
Carga manual.

Editar datos de titulares registrales en coincidencia con los citados en matrícula, y de acuerdo a documentos legales con intervención de escribano actuante: Nota de rogación y Precalificación.

Completar condición registral del titular: **Dominio fiduciario**, hoy su **Sucesión**.

Aclarar en el casillero de **Observaciones** dentro del campo correspondiente a **Titulares registrales** del Paso 3 de la PDT.



5.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

5.1.a Parcelas origen

Ubicación según Catastro

✘ Observación

No corresponde consignar datos de dirección obrantes en Dominio.

Verificar y corregir en concordancia según corresponda dato de Lote Oficial en Visación municipal, Carga del Reporte y Gráfico PDT de igual manera.

✔ Solución

Consignar datos de dirección física, incluyendo barrio, calle y número postal oficiales designados por el correspondiente municipio.

Lugar: completar con nombre de barrio oficial o no indicar nada.

Lote Oficial: concordancia con dato de dominio o visado municipal en toda la documentación adjunta en determinados casos, a partir y conforme a visado catastro municipal, convenido, se designa tomando el número de parcela en coincidencia al lote oficial. Caso contrario s/d .



5.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

5.1.a Parcelas origen

✘ Observación

✔ Solución

Antecedentes relacionados

Completar

Citar antecedentes cartográficos contemplados al constatar la cabida territorial del trabajo: Plano base, expedientes de parcelas colindantes, etc.

Notas

[90°, 270°,
en metros,
71-b/58, etc.]

Normativas: se citan de manera parcial, derogadas -71 b/58, Ley 13512

Nota: conforme a normativas vigentes de la DGC. Difundir Resolución normativa 12/2018; asimismo, Resolución normativa 1/2024: Pautas de visación de trabajos de agrimensura. Ley 10432.

Legendas: completar

Según sea el caso: servidumbres administrativas, de paso, de iluminación y ventilación, porcentajes de copropiedad.



5.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

5.1.b Parcelas destino

Planillas de superficie

✘ Observación

Ubicación consignar con criterio.
No abreviar siglas en demasía.

No repetir posiciones para la correcta generación automática de descripciones de sub parcelas y, a posteriori, de las correspondientes matrículas, registral.

Verificar y corregir destinos conforme a plano de obra adjunto.

No indicar destinos para superficies descubiertas comunes.

No corresponde generar/cargar una superficie descubierta común a fin de declarar una pileta.

✔ Solución

En concordancia con plano de obra adjunto.

Diferentes antigüedades y/o puntajes que conforman un polígono único deben declararse a fines valuativos aparte: incorporar documento nombrado **Declaración jurada** a los documentos digitalizados.

Corresponde consignar **destinos aprobados por el municipio correspondiente**: vivienda, local, oficina, cochera.

Corresponde dejar los campos en blanco.

Piletas y canchas de deportes, constituyen mejoras que sólo se declaran. No conforman un polígono a ser incorporado en la subdivisión y no constituyen una superficie descubierta, sea propia o común.



5.1 PRESENTACIÓN DE REPORTE

5.1.b Parcelas destino

✘ Observación

✔ Solución

Planilla de cierres

Carga incompleta: faltan cargar designaciones.

Completar designaciones que forman parte del trabajo: MCC, MDC, DCUE, CCUE, vacíos, ochava, ensanche de vereda, etc.

Verificar y corregir carga: sumatorias no concordantes con gráfico.

Tener en cuenta, a manera de control, que el total por piso en planta baja debe coincidir con la superficie de la mensura.

Planilla resumen

No corresponde diferencia entre superficies según título y según mensura, rechazo en RGP.
Casos especiales: polígonos que se retiran del título, ocupados por calle, ochavas.

En concordancia corresponde cargar en superficie según título, la resultante del lote descontando el polígono que pasa a dominio público.



5.2 PRESENTACIÓN DEL GRÁFICO

5.2.a Croquis de ubicación

Observación

Solución

Ancho de calle s/medición

Indicar sobre lote mensurado
o señalar sin materializar,
según corresponda.

Consignar frente a lote, a fin de determinar
la no afectación de dominio público.

Designación de manzana oficial

Indicar manzana oficial,
no catastral.

Consignar dato de manzana oficial según consta
en Dominio. Si no consta no indicar nada.



5.2 PRESENTACIÓN DEL GRÁFICO

5.2.b Croquis según título

Observación

Solución

Croquis s/título

Corresponde croquis según título, y según plano en todo caso. No estado actual.

Resolución normativa 10/2018, artículo 3: todos los trabajos deberán hacerse por mensura, sin perjuicio de utilizar como antecedente el plano origen de la parcela a someter a propiedad horizontal.



5.2 PRESENTACIÓN DEL GRÁFICO

5.2.c Gráfico de mensura y subdivisión

✘ Observación

✔ Solución

Superficies

Subdivisión: verificar tratamiento de superficies.

Conforme plano de obra adjunto.

Designación de parcelas colindantes

Dato de parcela es suficiente.
Colindante PH: número de expediente.

Remover el resto: números de cuenta, titulares registrales.

Espesor de muros

Verificar inexistencia de muro propio en superficie cubierta.

Conforme a Art. 28.12 Resolución normativa 01/2015, no corresponde.



5.3 DOCUMENTACIÓN ANEXA

✘ Observación

✔ Solución

Coincidencia de planos

Municipalidad /
Catastro /
Obra

Incorrecto escaneo de documentos: visado municipal, plano de obra. Sólo carátula.

Incorporar planos con textos legibles, completos o correctamente solapados.

Plano complementario: falta de claridad respecto de lo requerido, conforme a sus normativas y ordenanzas, por parte del correspondiente municipio.
Incorporar plano de obra aprobado.

Corresponde plano complementario, no relevamiento. Es requerido por el municipio a fin de salvar diferencias específicas con el Plano de Obra Aprobado. Debe incorporarse a la PDT acompañado del antes mencionado, pues no lo sustituye.

Falta de concordancia entre planos: designación de lote oficial, tratamiento de superficies, superficie cubierta total aprobada. No corresponde incorporar superficies no aprobadas como tales, ya sean cubiertas o descubiertas.

Visado municipal: lote oficial, concordancia dato citado en mensura.

Plano de obra: concordancia unidades, destinos y superficies aprobadas por el correspondiente municipio, conforme a sus ordenanzas.

Error conceptual grave de cumplimiento de observaciones. No se debe adulterar documentación adjunta aprobada (plano de obra) a fin de cumplimentar con requisitos observados: coincidencia planos.

Ante esta situación el trámite será rechazado.



5.3 DOCUMENTACIÓN ANEXA

Observación

Solución

Declaración jurada

Completar carga necesaria para el correcto procesamiento del trámite: año: 0 y/o puntaje: 0 . No corresponde para superficies por las cuales se tributa. La declaración jurada se genera de manera automática a partir de la carga del reporte. Completar dicha carga.

Siempre ejecutar carga completa para todas las superficies que tributan, incluir superficies cubiertas comunes, cubiertas comunes de uso exclusivo, muros cubiertos comunes.

Verificar y corregir antigüedades conforme a antecedentes municipales adjuntos.

Concordancia con datos obrantes en la PDT: plano de obra, carátula, certificado final de obra. La edificación tiene un determinado año de construcción por el cual tributará. Independientemente de donde se declare: unificar base de datos

Unificar puntajes de superficies comunes

Declarar con criterio, la categoría de lo edificado es una, corresponde puntaje en concordancia con superficies cubiertas propias.

Falta declarar mejora descubierta común o propia, y su antigüedad.

Declarar la misma en campo observaciones del reporte o en documento PDT nombrado Declaración Jurada, incorporado a tal fin.



5.3 DOCUMENTACIÓN ANEXA

Observación

Solución

Certificado de inspección municipal

El documento adjunto no se corresponde con un Certificado (Nota, Declaración jurada, Certificado de inspección).

Corresponde adjuntar Certificado final de obra (en trabajos de Córdoba Capital, planos proyecto o conforme a obra del interior), Certificado de registro de obra (Planos de relevamiento del interior provincial) o resolución: final de obra.

Informe técnico

Ampliar consideraciones.

A fin de que quede determinada la no afectación de dominio público y/o derechos de terceros (distancias a esquina - anchos de calle).
Criterio de tratamiento de superficies, particularidades, aclaraciones, justificación de diferencias lógicas con Plano de obra adjunto, conclusiones, no deben realizarse en notas al visador.



5.4 CONTROL GRÁFICO

 **Observación**

 **Solución**

**Control
coordenadas
del gráfico**

No se visualiza el perfil edificado,
verificar y completar.

Completar mejoras, en archivo xml.



5.4 CONTROL GRÁFICO

✘ Observación

✔ Solución

**Archivo PDT
presentado
no es
correcto**

No corresponde presentación de gráficos en lámina única. Sí corresponde para trabajos de mensura para modificación de propiedad horizontal.

Conforme al Art. 4.1. f y e de la Resolución normativa 12/2018 se debe desglosar lámina 1: croquis de ubicación, según títulos y mensura; lámina 2 y subsiguientes: subdivisión; indicando debajo y a la izquierda de la portada el número de lámina correspondiente (lámina x de y); las láminas se presentan en documentos PDF separados.

No es correcto el envío de documentación duplicada o sucesivas con correcciones, sobretodo aquella documentación que requerirá la firma del visador.

A partir de las distintas instancias de observación y corrección corresponde el envío de láminas con últimas correcciones efectuadas únicamente.

Tener en cuenta que no cumplimentar en una segunda instancia de observación es causal de rechazo del trámite.

Previo reenvío verificar el cumplimiento de todos los requisitos observados y concordancia de la documentación adjunta a fin de evitar instancias de observación.



5.5 DOCUMENTOS LEGALES

Observación

Solución

Nota de rogación con precalificación y Formulario E

Clarificar escaneo de
Formulario E.
Matrícula con textos
poco legibles.

Corresponde incorporar documentación legal:
Nota de rogación con precalificación, Formulario
E, con textos ordenados, completos y legibles.



5.6 CASOS PARTICULARES

Observación

Polígonos que pasan a Dominio público, se descuentan del título:
polígono ocupado por calle,
ochava.

Solución

Por la particularidad del caso, conforme a art. 7 de la Resolución normativa 12/2018, en casos en que deba descontarse un polígono del título, se deberá incorporar al documento gráfico, Lámina 1/2: Mensura, Planilla de Registro de Superficies, para efectuar allí la discriminación de superficies ante la imposibilidad de realizar la carga de datos alfanuméricos completos en Reporte.

A partir de la confección de la mencionada planilla quedaría descontada la superficie que pasa a dominio público y a continuación la carga del reporte de la PD. Por lo tanto, la generación automática de la planilla resumen, obedece a la subdivisión descontado dicho polígono, teniendo como dato final superficie según mensura y título, en coincidencia, la superficie del lote [diferencia 0,00].



5.6 CASOS PARTICULARES

Observación

Subdivisión en PH en terrenos
con pendiente

Verificar tratamiento de superficies
respecto de donde se considera
superficie de uso. Mayor
concordancia posible con plano de
obra adjunto.

Solución

Debe primar la clara determinación de superficies de uso,
propias y comunes, a fin de evitar confusiones de
interpretación de derechos y permitir la clara confección
del reglamento de copropiedad.

Desnivel positivo: el cierre de la mensura debe ejecutarse
considerando una superficie inaccesible (talud de tierra)
ubicada en planta baja o nivel 0,00.

Desnivel negativo: el cierre de la mensura debe ejecutarse
considerando una superficie inaccesible (talud de tierra)
ubicada en último nivel considerado.



5.6 CASOS PARTICULARES

Observación

Modificación de subdivisión: falta de claridad en documentación adjunta respecto de lo que se da de baja, se genera y/o se modifica.

Solución

Incorporar lámina única. Modificación de PH.

Leyenda específica, con detalle de lo que varía: las unidades se modifican (amplían superficie), se dan de baja y se generan.

Designar posiciones desde la última asignada en plano base.
No repetir.

Piezas gráficas: Croquis según plano y modificación.

Si se modifican porcentajes de copropiedad se requiere el consentimiento de los titulares registrales.

En casos donde el trabajo implica modificar la superficie de la mensura se sugiere dar de baja la PH inscripta, ya que se modifica todo el régimen, y presentar **Mensura y subdivisión para afectación de PH.**

¡MUCHAS GRACIAS!

CATASTRO
CÓRDOBA