

Universidad Nacional de Córdoba
Facultad de Ciencias Exactas Físicas y Naturales



Practica Supervisada. Ingeniería Civil

Título: MENSURA Y SUBDIVISION

Año: 2015

Alumno: LUIS ALBERTO GARBOZO

Tutor: ING. OSCAR DAPÁS

Supervisor Externo: ING. TERESA PEREYRA

Prólogo.

La carrera de Ingeniería Civil tiene diferentes ramas de servicios habilitados por las incumbencias que el título de Ingeniero Civil los acredita, con los cuales se desarrolla dentro de la sociedad. Una de esas ramas es la Agrimensura que es el objetivo del presente documento, cuya finalidad es presentar las tareas que realizó el autor durante la Práctica Supervisada en el Colegio de Ingenieros Civiles de la Provincia de Córdoba. Además sirve como guía para cualquier tipo de trámite administrativo pertinente a la Agrimensura.

La práctica consistió en una Mensura y Subdivisión de dos Parcelas Manzanas para la urbanización dentro del ejido Municipal de la Localidad de Berrotarán, Departamento Rio IV, de la Provincia de Córdoba. La tarea consistió, en términos generales, en las siguientes actividades; búsqueda de antecedentes, estudio de Normativa Vigente, Ordenanza Municipal del lugar Vigente, trámites administrativos, relevamientos de puntos fijos, replanteos, estudio de títulos de propiedad, representación y análisis de la documentación, confección de planos y planillas, presentación de planos en la dirección General de Catastro de la provincia de Córdoba delegación Rio IV, aprobación de la Normativa vigente, etc.

INDICE

CAPITULO 1

- 1.1 Resumen**
- 1.2 Introducción**
- 1.3 Objetivos de la Práctica Supervisada**

CAPITULO 2

2.1 Marco Legal

2.1.1 Aspectos Preliminares

2.1.2 Breves conceptualizaciones

2.2 Marco Legal. Legislación Nacional y Provincial

2.2.1 Artículos de la Constitución Nacional

2.2.2 Artículos de la Constitución provincial

2.2.3 Artículos del Código Civil

2.3 Artículos de la Ley provincial 5350 de Procedimiento Administrativo.

2.4 Código Procesal Civil y Comercial de la Pcia de Córdoba. (Parte mensuras).

2.5 Instrucciones generales para peritos agrimensores. (Decreto 1067-B-62)

2.6 Decreto 71-B-58; “Diferencia entre medidas, superficies de planos y asientos de dominio”.

CAPITULO 3

3.1 Ley 26209 “Ley Nacional de Catastro”.

3.2 Artículos del decreto 7949/69 “Reglamentario Ley Provincial de Catastro”.

3.3 Dcción Gral de Catastro; Resol. Normativa 01/2011.

CAPITULO 4

4.1 Trabajo de Campo

4.1.1 Ubicación.

4.1.2 Competencia y jurisdicción.

4.1.3 Poligonal de apoyo.

4.1.4 Abalizamiento

4.2 Relevamiento para planimetría general.

4.3 Replanteo de los límites.

4.4 Subdivisión y Loteo.

4.5 Planos de Mensura y Subdivisión

CAPITULO 5

5.1 Conclusiones

CAPITULO 1

1.1 Resumen

La Práctica Supervisada trata de tareas de mensura y subdivisión en lotes, de dos manzanas de propiedad privada, para la urbanización de un loteo mayor de manzanas. La tarea forma parte de un proyecto de emprendimiento privado (loteo), que se desarrolla sobre dos manzanas de un total de catorce manzanas dentro del centro poblado de la localidad de Berrotarán.

1.2 Introducción.

El desarrollo del trabajo se puede dividir en tres etapas generales, reconocimiento de la documentación, proyecto y replanteo, las cuales serán desarrolladas a continuación.

En la primera etapa, una vez recepcionada la documentación, procedemos a la evaluación de la misma. Verificar la autenticidad del/los titulares de propiedad solicitando extracto de Título de la Dirección del Registro de la Propiedad de la Provincia de Córdoba y comparar con los Títulos de Escritura Pública. En este caso se trataba de una sucesión por lo que se requirió de una documentación adicional que es la declaratoria de herederos.

Posteriormente se procedió a la averiguación de antecedentes dentro de la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba, delegación Rio IV, verificando que las manzanas se encuentran aprobadas individualmente dentro de un loteo de manzanas mayor.

En la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba, se verificó la existencia del empadronamiento de dichas manzanas y su correspondiente número de propiedad, como así también el estado de cuenta, ya que para la aprobación del loteo a futuro, se solicita el libre deuda de las parcelas correspondientes.

Por último se procedió a las averiguaciones de antecedentes dentro la Municipalidad de la localidad de Berrotarán, con el correspondiente libre de deudas y la ordenanza vigente para el desarrollo del loteo.

Para realizar el estudio de antecedentes, se deberá tener conocimiento fehaciente del marco legal que rige los dominios de propiedad, y que damos algunos aspectos preliminares.

1.3 Objetivos de la Práctica Supervisada

Se plantearon para el desarrollo de la Práctica Supervisada los siguientes objetivos:

- Interacción permanente con un grupo de profesionales afines a la Ingeniería.
- Desarrollo personal y profesional en un ámbito de trabajo cotidiano. Se prevé que el Practicante logre, principalmente, comprender la importancia de la correlación entre desarrollo personal y desarrollo profesional, durante su actividad de trabajo.
- Aplicar y profundizar los conceptos adquiridos en la carrera de Ingeniería Civil. Este objetivo apunta a que el alumno integre los conceptos adquiridos durante el cursado de su carrera.

Para alcanzar los objetivos planteados, el estudiante deberá ser capaz de:

- Leer, analizar e interpretar planos, informes y antecedentes.
- Leer de manera crítica las bases de diseño, reglamentaciones y antecedentes varios, relacionados a un proyecto loteo en la ingeniería.
- Conocer las técnicas de replanteo de Mensura y loteo.
- Manejar con fluidez aquellos aspectos relacionados a los procesos de medición para una mensura y subdivisión.
- Saber transmitir las indicaciones necesarias para la correcta ejecución de los elementos que conforman la mensura y subdivisión.
- Lograr discutir y consensuar con el profesional tutor externo que participa en el mismo proyecto, los resultados obtenidos.
- Conocer las normativas vigentes en el ámbito de la provincia, el municipio pertinente y su implementación en el proyecto.
- Comprender las responsabilidades que conlleva el desarrollo de la actividad y toda decisión tomada en cada paso de un proyecto de mensura y subdivisión en lotes urbanos.

El Proyecto propuesto para la Práctica Supervisada presenta la interacción de diversas ramas de la ingeniería que permitirán su desarrollo.

CAPITULO 2

2.1 MARCO LEGAL.

2.1.1 Aspectos preliminares.

La ingeniería civil, así como todas las ramas de la ingeniería, tiene por finalidad satisfacer eficientemente necesidades humanas individuales, particulares y colectivas o sociales.

Este conciso concepto, requiere para su concreción de la confluencia de las más diversas ramas del conocimiento. En el caso de la ingeniería civil, por ser su campo de acción la satisfacción de necesidades primarias de la humanidad (vivienda, transporte, sanitarias) son la matemática, la física, la química, la termodinámica, la mecánica de sólidos y fluidos, la probabilidad, la estadística, la informática, la hidrología, la geotecnia, la mecánica de suelos, la bioquímica aplicada, la topografía, el derecho, la economía...

Dichas necesidades de infraestructura económico – social (vivienda, transporte y sanitarias), en lo que compete a la ingeniería civil, se satisfacen entre otras a través de cosas inmuebles, que se transforman en tal por su accesión al territorio.-

Es por ello que la currícula del ingeniero civil debe proveerle un conocimiento sólido y profundo de las leyes naturales y culturales que lo rigen. Las leyes naturales rigen las relaciones de la materia y la energía, mientras que las leyes culturales rigen los vínculos de los individuos entre sí, de los individuos y el Estado y de los individuos con las cosas y los bienes.

A los fines de darle un marco teórico al presente trabajo, se efectúa un breve desarrollo sobre estas últimas, que no deja de ser más de un somero resumen de parte del contenido desplegado en la materia Legislación y Ética Profesional durante el cursado de la carrera de ingeniería civil en la Universidad Nacional de Córdoba.

2.1.2 Breves conceptualizaciones

El **Derecho** es el conjunto de reglas establecidas para regir las relaciones de los hombres en sociedad, cuya observancia puede ser coercitivamente impuesta a los individuos.

Regir significa: gobernar, dirigir mandar; *observancia* simboliza: el cumplimiento de lo que se manda a ejecutar y *coercitivamente* representa la posibilidad de obligar su cumplimiento mediante la coacción (utilización de la fuerza).

Las **Cosas** de acuerdo con el Código Civil, son los objetos materiales susceptibles de tener un valor.

Derechos Reales son aquellos que se ejercen directamente sobre las cosas, crean una relación directa e inmediata entre el titular del derecho y la cosa objeto de ese derecho. Son absolutos, es decir son oponibles a todos, no es el caso de los derechos personales, que son relativos, ya que sólo existen a favor de una persona determinada y en contra de otra, no puede ser exigido por nadie más ni contra nadie más.

El **dominio** es el derecho a la posesión de la cosa y no la posesión misma, sin embargo el titular de un dominio puede disponer y gravar la cosa, mientras que un simple poseedor no.

Bienes, es otro concepto que debe ser enmarcado según la titularidad de los mismos, De este modo hay que diferenciar entre bienes de los particulares y los bienes que pertenecen al Estado:

Bienes particulares: Son las cosas y los objetos inmateriales susceptibles de valor que pertenecen a personas de existencia real o personas de existencia jurídica que no sean, ni los Estados ni las Iglesias, según establece el artículo 2347 del Código Civil.

Bienes del Estado: Los bienes del Estado pueden ser privados o públicos, los primeros son los que le pertenecen en su carácter de persona jurídica y los públicos son aquellos que satisfacen una necesidad pública.

Derecho Administrativo: Es el conjunto de normas de Derecho Público Interno, que tiene por objeto la organización y el funcionamiento de la administración

pública como así también la regulación de las relaciones inter-orgánicas e interadministrativas con los administrados.

El **acto administrativo** es una declaración unilateral y concreta del órgano ejecutivo que produce efectos jurídicos directos e inmediatos. Esa declaración es unilateral, porque la voluntad del particular no contribuye nunca a la formación del acto administrativo. La declaración además, debe ser concreta, ya que si fuese general sería reglamento, que están dirigidos a un sujeto indeterminado.

Procedimiento Administrativo es la parte del derecho administrativo que estudia las reglas y principios que rigen la intervención de los interesados en la preparación e impugnación de la voluntad administrativa.

El **Derecho Procesal** es el conjunto de reglas que tienen por objeto la organización y el funcionamiento del Poder Judicial y la forma de proceder ante el mismo.

La **prueba**, es la demostración de la existencia de hechos naturales o de situaciones jurídicas. Dicha demostración se requiere cuando se alegan hechos acerca de los cuales no hay conformidad entre partes. La prueba pericial es aquella realizada por un perito.

Un **perito** es la persona, ajena al juicio, poseedora de conocimientos especiales, que asesora a las partes y al Tribunal para el esclarecimiento del litigio.

Mensura es el procedimiento que consiste en relacionar un derecho real con el terreno y sus particularidades.

Mensura Particular es la encomendada por un particular, y en ningún caso afecta derechos de colindantes. En los casos de la Mensura y Unión o la Mensura y Subdivisión, se afectan derechos de los titulares de dominio del inmueble objeto de la operación, ya que se trata de un acto de disposición.

2.2 Marco Legal. Legislación Nacional y Provincial.

2.2.1 Artículos de la Constitución Nacional.

- El **artículo 121**¹, las provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al Gobierno Federal.
- El **artículo 126**², las Provincias no ejercen el poder delegado a la Nación ni pueden dictar el Código civil.

2.2.2 Artículos de la Constitución Provincial.

- El **artículo 16. (Cláusula federal)**. Corresponde al Gobierno Provincial:
...Ejercer los derechos y competencias no delegados al Gobierno Federal.

....

2.2.3 Artículos del Código Civil.

- El **artículo 2341**: “Las personas particulares tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado o de los Estados, pero estarán sujetas a las disposiciones de este código y a las ordenanzas generales o locales.”

2.3 Artículos de la Ley provincial 5350 de Procedimiento Administrativo.

- El **artículo 1** establece el ámbito de aplicación: *“Se regulará por las normas de esta Ley, el procedimiento para obtener una decisión o una prestación de la Administración en la Provincia de Córdoba, y el de producción de sus actos administrativos.”*
 - El **artículo 6³** se refiere a la recusación y excusación de funcionarios públicos.
 - El **artículo 8** expresa que los interesados tienen derecho a ser oídos, a ofrecer y producir prueba y a una decisión fundada
 - El **artículo 13** se refiere al impulso procesal, el procedimiento administrativo lo puede iniciar el funcionario público (se inicia de oficio) o a petición del administrado que tenga derecho o interés legítimo.
 - El **artículo 14** hace referencia al acceso al expediente, el cual será permitido durante todo su trámite al administrado o su apoderado.
 - Los **artículos 15 y 16⁴** especifican los requisitos a cumplimentar para que una persona actúe en representación del administrado durante la sustanciación del procedimiento administrativo.

 - El **artículo 25⁵** dice que el administrado, cuando inicia un procedimiento administrativo debe constituir un domicilio dentro del radio urbano donde se ubica el órgano público.

 - El **artículo 28** enumera los recaudos y requerimientos que deben cumplir los escritos que se presentan al órgano público.

 - El **artículo 29,31 y 37⁶** expresan las formalidades necesarias en los escritos y en su presentación; indicación del expediente al que se refiere, firma del interesado, constancia de la fecha y hora de su recepción...

 - El **artículo 61**; *“Todos los plazos administrativos se cuentan por días hábiles, salvo expresa disposición legal en contrario o especial habilitación.”*
-

- El **artículo 62**; *“La fecha cierta de los escritos será la de su presentación o recepción en las oficinas administrativas, que se determinará por el cargo o sello fechador.”*
- El **artículo 63**; *“Los plazos administrativos obligan por igual, y sin necesidad de intimación alguna, a la Administración Pública y a los interesados en el procedimiento.”*
- El **artículo 67**⁷ expresa los tiempos máximos que pueden consumirse para la sustanciación de cada trámite administrativo.
- El **artículo 70**; *“A fin de agotar la vía administrativa, vencidos los plazos previstos en los incs. g) y h) del Art. 67 y no más allá del término de tres meses, el interesado deberá presentar "pronto despacho". Transcurrido veinte (20) días desde esta presentación, se podrá considerar por el administrado la existencia de resolución denegatoria, quedando habilitada la vía contencioso administrativa.”*
- El **artículo 71**; *“El incumplimiento de los plazos previstos para el despacho de los asuntos administrativos genera responsabilidad imputable a los agentes directamente a cargo del trámite o diligencia y a los superiores jerárquicos obligados a su dirección y fiscalización. Según el caso, la gravedad o reiteración de la anomalía serán aplicables las sanciones previstas en los respectivos estatutos del personal de la Administración Pública.”*

2.4 Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba. (parte mensuras).

En esta parte del Código se regula el procedimiento para la realización de mensuras judiciales, que son aquellas ordenadas por un Juez. En el caso del presente trabajo, no se trata de una mensura judicial sino de una mensura particular, ya que es encomendada por un particular.

2.5 Instrucciones generales para peritos agrimensores. (Decreto 1067-B-62) [Título B: Mensuras Particulares]

El presente decreto del Poder Ejecutivo provincial, tiene por finalidad establecer reglas técnicas para encauzar y normalizar el ejercicio de las tareas de mensura.

Entre los ítem más relevantes para la ejecución del presente trabajo se encuentran:

- Se deben consultar los antecedentes que se refieran a la mensura a ejecutar en los archivos técnicos de la Dirección General de Catastro.
- Se debe dejar constancia en el plano de los antecedentes consultados.
- Es obligación orientar por lo menos un lado de la operación en la mensura que se realice fuera de zona urbanizada.
- No se podrán efectuar alteraciones de mojones existentes que se encuentren en el curso de la operación, sólo se podrá fajarlo geoméricamente a la línea de relevamientos.
- El amojonamiento se efectuará bajo la dirección personal del Ingeniero, quien dará fe en su plano de la correcta ubicación de cada mojón.
- El mojón del punto de arranque, de toda operación de agrimensura, o en su defecto aquel cuyo emplazamiento sea de más fácil determinación, será abalizado por medio tres o más distancias fijas a objetos permanentes, lo que quedará claramente consignado en el plano.
- Se considerará mal ejecutada, toda operación de Agrimensura, cuando tomando el polígono total o los polígonos que resulten de cualquier combinación de fracciones entre sí, el error total en el cierre de coordenadas, exceda los valores resultantes de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$T = 0,10 (0,30 L [\text{Hm}] + 0.05 L^2 [\text{Hm}])^{1/2}$$

T: tolerancia expresada en metros

L: longitud total

- El plano será orientado de manera que su parte superior quede hacia el Norte.
- En el plano se hará una representación exacta de las operaciones realizadas

- Se exige en el plano consignar; nombre y apellido del o de los propietarios tal como figura en los respectivos títulos de propiedades, el nombre del inmueble, del lugar, pedanía, departamento.
- La longitud de cada lado y el rumbo de un lado por lo menos se consignará en números escritos en el sentido de la medición y con sus correspondientes letras o números indicativos.
- Los ángulos internos que figuren en el plano serán los resultantes de la correspondiente compensación angular y las longitudes de los lados serán los resultados directos de la medición en el terreno.
- Se escribirán correctamente en el sitio que corresponda los nombres completos de los colindantes actuales.
- Los límites de la propiedad medida, quedarán expresamente marcados (pared medianera, cerco vivo, alambrado, mojones), utilizando los signos topográficos adoptados por la Repartición, colocando en un lugar adecuado la referencia que lo identifique.
- En lugar adecuado del plano se colocará indefectiblemente, un croquis de ubicación de la propiedad medida con suficientes detalles que permitan la ubicación relativa de la misma en las planchas catastrales de la Repartición y en el terreno y un croquis con las medidas y colindancias según títulos.
- **Superficie según títulos:** es la consignada explícitamente en el título de propiedad.
- **Superficie según mensura:** es la superficie que para el predio resulte de las mediciones efectuadas.
- **Diferencia en menos:** se denominará el valor que resulte del balance, cuando la superficie según mensura sea inferior a la superficie dada por el título.
- **Diferencia en más:** denominarse así el valor resultante del balance, cuando la superficie según mensura sea superior a la dada por el título.

2.6 Decreto 71-B-58; “Diferencia entre medidas, superficies de planos y asientos de dominio”.⁸

El presente Decreto del Poder Ejecutivo aclara y reglamenta en parte el principio que establece que ninguna mensura (con o sin visación por parte de la Dirección General de Catastro) salvo la mensura judicial de deslinde, afecta derechos.

Establece también que una mensura o su órgano regulador (Dirección General de Catastro) no pueden limitar el derecho a disponer del inmueble.

CAPITULO 3

3.1 Ley 26209 “Ley Nacional de Catastro”.

Las siguientes leyes regulan el funcionamiento de los Catastros Territoriales. Son órganos del Estado, cuyo funcionamiento es regido por normas contenidas en la órbita del Derecho Administrativo, por lo tanto rigen la relación administrado-administración, el funcionamiento interno del órgano y sus alcances.

Los Catastros Territoriales según la Ley Nacional de Catastro son; *”.. los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción”.*

Las finalidades que se desprenden de la definición anterior, también son enumeradas en el texto de la Ley Nacional de Catastro:

- a) Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial;*
- b) Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble;*
- c) Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales;*
- d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;*
- e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;*
- f) Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación;*
- g) Determinar la valuación parcelaria;*
- h) Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable*

Según la Ley de Catastro de la Provincia de Córdoba, las principales finalidades de dicho órgano se reflejan en su artículo cuarto; “La ejecución del Catastro comprenderá tres aspectos: la planimetría catastral, la valuación y la conservación.

a) - La planimetría catastral tendrá por objeto la representación gráfica de cada parcela y su ubicación en los planos respectivos.

b) - La valuación tendrá por objeto la determinación racional, objetiva y simultánea del valor de cada parcela con fines impositivos y estadísticos.

c) - La conservación tendrá por objeto reflejar actualizadamente la correcta individualización de las parcelas manteniendo una conexión permanente entre el catastro, los protocolos de dominio y el padrón de contribuyentes.”

La Ley 26209, “Ley Nacional de Catastro” establece los presupuestos mínimos que a los cuales se deben adecuar las leyes provinciales de catastro entre las que se encuentra la Ley 5057 “Ley de Catastro de la Provincia de Córdoba”

3.2 Artículos del decreto 7949/69 “Reglamentario Ley Provincial de Catastro”.

- El **artículo 10** especifica que el Certificado Catastral debe contener como mínimo la nomenclatura catastral del predio y las referencias al plano aprobado que hubiere.
- El **artículo 63** expresa que la información registrada en la Dirección General de Catastro es de orden público para quien tenga interés legítimo sobre el predio o inmueble. “El catastro es público para quienes tengan un interés legítimo en la consulta. Se considera que tienen interés legítimo los poderes públicos y sus organismos, las instituciones crediticias, quienes ejerzan las profesiones de agrimensor, ingeniero, abogado, escribano, procurador o martillero. Tienen también interés legítimo los propietarios con respecto a sus inmuebles, los adquirentes, usufructuarios y en general aquellos que se encuentren vinculados con la propiedad motivo de la solicitud de información..”

3.3 Dirección General de Catastro; Resolución Normativa 01/2011.

La presente Resolución, que emana de un sub-órgano del Poder Ejecutivo (la Dirección General de Catastro), tiene la finalidad de regular los aspectos más específicos de los procedimientos administrativos que competen a dicho sub-órgano. En lo siguiente se transcriben los puntos más relevantes a los fines del presente trabajo.

TÍTULO IV: RÉGIMEN DE MENSURAS

CAPITULO I: MENSURAS EN GENERAL

12.1. Concepto

Mensura es la operación de Agrimensura, que ubica, determina y documenta las cosas inmuebles, conforme a las causas jurídicas que las originan.

12.2. Enumeración.

Conforme las disposiciones legales vigentes: Instrucciones para Peritos

Agrimensores, Ley de Catastro Nº 5057, Código Procesal Civil y Comercial de

la Provincia de Córdoba, y tomando en consideración las características específicas que para los distintos planos se receptan en la presente normativa,

las mensuras pueden ser:

a. Mensuras Judiciales

- Simple Mensura

- Mensura y Deslinde

b. Mensuras Administrativas

c. Mensuras Particulares

- Mensura – Mensura para Transferencia

- Subdivisión:

- Subdivisión de Inmuebles ubicados en zona rural, destinada a fundar o ampliar Centro Poblado

- División de Inmuebles con motivo de herencias o división de condominio

- Subdivisión para Afectación al Régimen de Propiedad Horizontal

- *Subdivisión para Afectación a la ley 19.724 de Prehorizontalidad*
- *Subdivisión de inmuebles rurales ley 5485*
- *Loteo - Anulación de Loteo*
- *Unión*
- *Futura Unión*
- *Mensuras de Posesión:*
 - *Para juicio de Usucapión*
 - *Para Saneamiento de Títulos – Ley Nº 9150*
 - *Para Prescripción Administrativa*
 - *Para empadronamiento del artículo 19 del Decreto Nº 7949/69*
- *Mensura para expropiación*
- *Mensura para desafectación de dominio público*
- *Mensura para inscripción de título con origen anterior a la creación Registro General de la Provincia*

CAPITULO III: MENSURAS PARTICULARES

15. Disposiciones Generales:

15.1. Incorporación de Nomenclatura Catastral

En todo trabajo de agrimensura que se presente para la visación o aprobación técnica de esta Dirección, se deberá consignar la nomenclatura catastral correspondiente a las parcelas comprendidas y/o resultantes.

Las parcelas resultantes de fraccionamientos en zona rural destinados a formar o ampliar centros poblados, serán consideradas a los fines de asignación de la nomenclatura catastral como parcelas urbanas.

15.1.1. Nomenclatura Urbana

La nomenclatura urbana será proporcionada a solicitud del profesional actuante, por el Distrito Catastral correspondiente, dentro de las 72 hs. de su presentación, sin cargo, y sobre una copia del plano motivo del trabajo de agrimensura, debidamente firmada y sellada para su posterior incorporación al expediente respectivo.

En la oportunidad de su recepción el personal interviniente deberá compulsar los datos catastrales consignados en el plano, ubicación catastral, número de parcelas colindantes, número de cuenta, el informe requerido al punto 23.4. de la presente y toda otra registración relevante relacionada a la parcela. Las diferencias con respecto a los registros oficiales serán observadas en la copia del plano con firma y sello de la persona que la formula, y devuelta al profesional por la misma vía de su recepción.

Para el cumplimiento de lo aquí dispuesto el peticionante deberá ingresar dos copias de planos.

16. Confección de Planos:

16.1. Instrucciones generales para la confección del plano:

16.1.1. Plegado de Planos y Simbología

Incorporar como Anexo XVIII, el instructivo sobre el plegado de planos, y como Anexo XIX la simbología para utilizar en los planos.

16.1.2. Carátulas y dimensiones

La carátula de los planos de mensura se confeccionará conforme el modelo de Carátulas para Mensura de inmuebles urbanos y rurales que se incorporan como Anexo XX, y fijar las siguientes dimensiones: Por lo menos uno de los lados del plano deberá tener como máximo 900 mm, fijándose las dimensiones de los mismos en los siguientes valores, expresados en mm:

ALTO	ANCHO
297	420
420	580
594	660
740	740
841	841
1050	950
1189	1050

16.1.3. Marco

Las dimensiones establecidas para los planos corresponden al tamaño final del material de dibujo y originales y no al tamaño del marco del dibujo. El marco deberá dibujarse 5 mm por dentro de las medidas fijadas en los márgenes superior, inferior y derecho, el margen izquierdo deberá dibujarse dejando 30 mm libres para solapa.

16.1.4. Solapa de fijación

La franja de papel inmediata al margen izquierdo de 30 mm de ancho por el alto del plano, deberá recortarse a excepción de los 295 mm inferiores a los efectos de servir de "solapa de fijación".

16.1.5. Plegado

El plegado de originales y copias debe resultar con tamaño de 297 mm de alto y 210 mm de ancho

16.1.6. Representación Gráfica:

Representar de acuerdo a las escalas permitidas.

Representar signos según el Anexo XIX.

Valores lineales y angulares. Los valores deben consignarse en los vértices y lados; en caso de no caber, se representará en un detalle o planilla.

Progresivas de cambio de materialización.

Designación de vértices con letras o números en polígonos de mensura, vértices de manzanas, y además en general, cuando a criterio del profesional fuere necesario.

Amojonamiento de vértices polígono límite.

Nomenclatura Catastral de las parcelas colindantes.

El nombre de los colindantes y los datos de inscripción en el Registro General de las parcelas colindantes se podrán agregar de forma opcional y cuando aporte información complementaria. En el supuesto de que las parcelas colindantes no cuenten con nomenclatura catastral, se deberá aportar los datos disponibles de la colindancia, titular registral, poseedor, u otro pertinente. Límites entre colindantes.

Consignar baldío o edificado según corresponda en planillas de superficie. Graficar el perímetro de la edificación con las medidas correspondientes, excepto en aquellos casos en que se acompañe archivo digital, y vincular al polígono límite. Espesor de muros límites.

Amojonamiento

de lados mayores a 1.000 m para parcelas rurales, cuando el límite no esté materializado. Orientación del plano según Norte.

Signo indicativo del Norte. En caso de colindar con una parcela afectada al Régimen de la Ley Nacional Nº 13.512, consignar número de parcela, de expediente provincial, de carpeta de P.H. y Matrícula de inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro General de la Provincia.

16.1.7. Croquis de Ubicación:

a. Urbano:

Establecer distancias a esquinas según título y según mensura; anchos oficiales y según mensura de las calles, materialización de las mismas. En caso de diferencias de medidas entre título y mensura, se deberán indicar todas las medidas necesarias que permitan determinar que el inmueble mensurado no afecta derechos de terceros. El croquis deberá contener designación de manzana oficial y nombre actualizado de las calles.

b. Rurales:

Anchos oficiales y según medición de calles y caminos; su denominación; materialización de los mismos donde se ha tomado su ancho; relacionar con poblaciones cercanas, detalles o puntos identificables en el terreno y en la cartografía oficial; accesoriamente, se podrá incorporar en este croquis el detalle del parcelamiento del entorno de la mensura practicada de forma tal de posibilitar su ubicación en los Registros Gráficos, y otros detalles que a criterio del profesional contribuyan a tal fin, como mensuras existentes, puntos geotopográficos amojonados con aclaración de su naturaleza y propiedad, etc.

Las distancias a los puntos trigonométricos se podrán dibujar fuera de la escala propia del croquis manteniendo los rumbos a los mismos.

Cuando la mensura esté afectada por un límite de radio municipal o comunal, departamental o interprovincial el mismo deberá graficarse en el croquis de ubicación.

16.1.8.Registro de Superficies

Consignar la superficie según título tal cual lo expresa el título o su sumatoria, cuando sea mas de un título.

Consignar la superficie según mensura o tarea de agrimensura de que se trate y signo del balance de superficie.

En la futura unión, discriminar las superficies por Dominio o Matrículas.

16.1.9.Signos

Graficar los que sean utilizados, según lo establecido en Anexo XIX.

16.1.11. Escalas:

Cada parte del plano se representará según las siguientes escalas: 10, 15, 20, 25, 40, 50, 75, o sus múltiplos de diez. Se hará expresa referencia en cada parte del plano de la escala utilizada.

16.1.12. Leyendas Específicas:

16.1.13. Copias de planos

En ningún caso se aceptarán copias de planos que resulten ilegibles, de lectura dificultosa, confusas o que no cumplan las normas de dibujo establecidas en las Instrucciones para Peritos Agrimensores y normativas de esta Dirección. En estos casos, deberá presentarse nuevo plano.

16.2. Plano Base

16.2.1. Planos que pueden utilizarse

Solo pueden ser utilizados como antecedentes planos base a los fines de uniones o subdivisiones, sin realización de nueva mensura, los visados por esta Repartición con una antigüedad no superior a 10 años, al momento de la presentación del nuevo trabajo.

En el supuesto de modificación parcial de inmueble afectado al Régimen de

Propiedad Horizontal podrán utilizarse como antecedentes o planos base, aquellos visados por esta Repartición desde el 1° de enero de 1969.22

16.2.4. Responsabilidad profesional

Los profesionales que suscriban trabajos de los comprendidos en lo dispuesto para Planos Base en la presente, son responsables ante sus comitentes y/o la Administración, de los siguientes elementos:

- a) De la transcripción de los elementos del "plano base" y su verificación en el terreno.**
- b) De todos los elementos que se agreguen y que no consten en el plano base, tales como dimensiones, distancias, materialización de esquineros, referencias, designaciones, superficies, etc.**
- c) Del relacionamiento de los deslindes cuya materialización hubiere variado, con el derecho de poseer que emane de los títulos de propiedad.**
- d) De las comprobaciones efectuadas en cumplimiento del punto 16.2.2. de la presente.16.2.5.**

Constancia en plano

En todos los planos que se confeccionen utilizando "plano base", deberá dejarse constancia del cumplimiento de lo aquí dispuesto, mediante la siguiente leyenda insertada en el plano: "Plano confeccionado conforme Plano Base Resolución Normativa N° 1/2011 El profesional actuante se hace plenamente responsable de los datos consignados".

16.3. Diferencias entre título y mensura

Existiendo diferencias entre el título y la mensura, solo se visarán los planos cuando esta diferencia esté debidamente justificada mediante la presentación del informe del acto de levantamiento previsto en el punto 17.1 inciso "p" de la presente en el que conste la interpretación pericial de la diferencia y se consigne en el plano la leyenda haciendo referencia al Decreto N° 71/B/58.

No se acordará la visación a los planos de mensura particular a través de los cuales se pretenda incorporar una superficie que no consta en el título correspondiente, excepto lo expresado en el párrafo anterior, debiendo ocurrir

por la vía judicial que corresponda.

17. Presentación de trabajos de agrimensura:

17.1. Requisitos Generales

Los trabajos de agrimensura se presentarán en el Área Atención al Público de ésta Dirección o en las Delegaciones del Interior de la Provincia, debiendo agregarse para iniciar el expediente los siguientes elementos y documentación:

a. Tapas de carpeta tamaño oficio con los siguientes códigos de colores:

Amarilla: Simple Mensura – Mensura y Deslinde”.

Verde: Mensura para transferencia;

Blanca: Mensura y Subdivisión

– Subdivisión para Afectación al Régimen de la Ley 13.512, Unión Futura Unión.

Rosa: Mensura de Posesión para Usucapión y para Prescripción

Administrativa;

Azul: Mensura Parcial – Loteos – Anulación de Loteos;

Magenta: para la presentación digital de Mensuras.

b. Nota de Rogación con firma certificada del/los titulares registrales o su representante solicitando visación o aprobación del expediente y autorizando al/los profesional/es actuantes con todos los requisitos del artículo 28 de la Ley Nº 6657 de Procedimiento Administrativo, en el formulario que se incorpora como Anexo XXI.

c. Acreditación de personería (Artículos 13, 15, 16 y 22 Ley Nº 6658).

d. Acreditación de pago de la Tasa Retributiva de Servicios, en el formulario de liquidación que se incorpora como Anexo XXII. En ningún caso se aceptarán sellados recortados y pegados.

e. Acreditación de pago del Impuesto Inmobiliario (artículo 41 Ley 6006 T.O. 2004 y punto 12.3. de la presente).

f. Copia del asiento dominial inscripto, expedido por el Registro General de la Provincia con una antelación no mayor de ciento ochenta (180) días corridos a la iniciación del expediente, firmada por el/los Profesional/es.

- g. Copia de plano visada por la Municipalidad o Comuna si correspondiera por la ubicación del inmueble dentro del radio Municipal o Comunal.**
- h. Copia de plano visada por la Sub-Secretaría de Recursos Hídricos si correspondiera (mensuras de inmuebles que colindan o son atravesados por cursos de agua naturales o artificiales).**
- i. Certificación sobre Recursos Hídricos otorgado por la Sub-Secretaría de Recursos Hídricos en cumplimiento de la Resolución N° 646/05 de la DiPAS, u organismo autorizado conforme el Decreto N° 945/2008 o la que en el futuro la reemplace, en los casos que correspondiere.**
- j. Certificación de E.P.E.C. o ente prestatario del servicio eléctrico si correspondiera.**
- k. Copia de plano visada por la Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos conforme lo establecido por la Ley N° 5485, cuando todos o alguno de los lotes resultantes, tengan por destino explotación rural. Si los lotes resultantes no tienen destino de explotación rural, pero su superficie excede las 5 hectáreas, deberán presentar informe con la intervención de la Secretaría de Agricultura y Ganadería, conforme Punto 1.2. del artículo 57 de la Ley Impositiva 2011 N° 9875, o la que en el futuro la reemplace.**
- l. Copia de plano visada por la Dirección de Vialidad cuando corresponda conforme lo establecido al Punto 17.6. apartado “d” y las normas legales vigentes.**
- m. Ordenanza Municipal o Resolución Comunal aprobatoria del loteo. En caso de fraccionamiento donde haya afectación de superficies destinadas al dominio público dentro del radio municipal o comunal, se deberá adjuntar Ordenanza o Resolución aprobatoria del mismo, donde conste la aceptación de la superficie a incorporar al dominio público.**
- n. Copia de plano visada por el Colegio Profesional correspondiente.**
- ñ. Nueve copias de plano rubricadas por propietario/s y profesional/es, con los datos de la mensura actualizados, con una antigüedad máxima de**

hasta doce meses. Si resultare necesario presentar nuevas copias para su visación a fin de subsanar errores materiales del plano original, será suficiente a tal efecto la firma ológrafa del profesional responsable del trabajo.

Si la Mensura se hiciera en presentación digital, solo deberá presentar una (1) copia del plano, con los mismos requisitos.

o. Declaración Jurada de mejoras prevista en el artículo 57 del Decreto Reglamentario 7949/69, conforme el modelo que se incorpora como Anexo XXIII, la que se presentará conjuntamente con la planilla de especificación de características constructivas que según el tipo de construcción corresponda (Anexos III, IV, V, VI).

p. Informe del acto de levantamiento dando cuenta de los criterios y el proceder utilizado para la realización de las tareas. Cuando existan diferencias entre el título y la mensura, deberá incluirse una interpretación pericial de las diferencias existentes entre el Título y Mensura y rubricado por el/los propietario/s y el/los profesional/es.

q. Las copias de planos en todos los casos serán heliográficas color negro, o ploteo sobre papel blanco.

r. Resolución de la Agencia Córdoba Ambiente cuando corresponda según lo dispuesto por Ley Nº 7343.

s. Copia del plano presentado a los fines del Punto 15.1 para acordar nomenclatura urbana y en los casos que corresponda conforme lo detallado al punto 15.1.2. en el caso de las nomenclaturas rurales.

t. Cuando se trate de un loteo o fraccionamiento de más de 25 lotes destinados a vivienda, se adjuntará además la siguiente documentación requerida por las Leyes Nº 14.005 y Nº 5.735 de la cual esta Dirección es la autoridad de aplicación:

- **Certificado de inhibición y gravámenes (Formulario "F" Ley 5059).**
- **Estudio de títulos con correlación de los últimos veinte años realizado por Escribano Público.**
- **Ordenanza Municipal o Resolución Comunal aprobatoria del loteo, si el fraccionamiento se encuentra dentro del ejido Municipal o Comunal.**
- **Certificados expedidos por los organismos autorizados a cargo de las prestaciones de servicios de agua y energía eléctrica.**
- **La ordenanza o resolución aprobatoria y los certificados de servicios deberán guardar estricta correspondencia con el plano que se presenta, salvo que aquellos hayan sido expedidos por la totalidad del proyecto.**
- **Manifestación de voluntad bajo forma de declaración jurada, suscripta por el/los propietarios con firmas certificadas por escribano público, especificando el sistema de comercialización adoptado.**
- **Certificado expedido por la Unidad de Acreditación de Personería y Dominio creada por Art. 13 del Decreto 945/2008, el que se solicitará por medio de la Nota de Rogación aprobada por Resolución Interna N° 3165/2009 que se incorpora como Anexo XXIV.**

La restante documentación prevista en esta Normativa para casos especiales, anexos, actas, declaraciones juradas, etc.u.

En los expedientes de subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley 13512), se acompañará el plano complementario de arquitectura solo con el detalle de plantas y cortes, con carátula de Agrimensura o Arquitectura, visado por la autoridad Municipal o Comunal. Se incorporarán planta de estructuras y servicios, cuando la necesidad de diferenciar superficies propias de comunes así lo requiera.

v. Adjuntar al expediente el archivo digital (CD) del plano con feccionado.

17.2. Acreditación de pago de impuesto inmobiliario:

17.2.1. Oportunidad

Los contribuyentes y/o responsables del Impuesto Inmobiliario, por toda actuación referida a inmuebles por la que se tramite alguna modificación

parcelaria, al momento de iniciar el trámite, deberán acreditar el pago total del citado impuesto hasta la anualidad correspondiente a la presentación efectuada, inclusive.

17.2.2. Obtención de copias de planos visados

Los contribuyentes y/o responsables del Impuesto Inmobiliario a los fines de obtener las copias visadas de los planos, deberán acreditar la inexistencia de obligaciones tributarias vencidas en relación a dicho inmueble, hasta el año inclusive de la Resolución que dispone la modificación parcelaria.

17.2.3. Exigibilidad

Los requisitos establecidos precedentemente serán exigidos por el Área Atención al Público y las Delegaciones del Interior de la Provincia, considerándose acreditada tal circunstancia con original y copia de los comprobantes de pago, debidamente intervenido por autoridad competente, para su compulsión y posterior restitución de lo primero y glose de lo segundo.

17.7. Modificación de planos visados

En los casos en que se solicite la modificación de un plano ya visado, que puedan ser protocolizados directamente deberá presentarse:

- a. Nota de rogación con firma certificada del/los titulares registrales o poseedores o su representante solicitando nueva visación o aprobación del expediente y autorizando al/los profesional/es actuantes con todos los requisitos del artículo 28 de la Ley N° 6658, en donde conste la manifestación bajo forma de declaración jurada que el plano no ha sido utilizado para transferencias, conforme modelo que se incorpora como Anexo XXV.**
- b. Acreditar el cumplimiento respecto a la Tasa Retributiva de Servicios y al pago del Impuesto Inmobiliario.28**
- c. Adjuntar 9 copias de plano corregidas; para la presentación digital de Mesuras se deberá adjuntar una (1) copia.**
- d. Acompañar nueva declaración jurada de mejoras, si correspondiere.**

18. Trámite de Trabajos de Agrimensura:

18.1. Disposiciones Generales

Una vez iniciado el expediente la Dirección de Catastro procederá a través de las oficinas correspondientes a realizar las siguientes operaciones:

- a. Cotejar los datos de la Nota de Rogación con lo consignado en el plano.**
- b. Verificar las visaciones producidas en otras Reparticiones y Municipios o Comunas, así como las Ordenanzas, Resoluciones y certificaciones correspondientes.**
- c. Verificar que el plano contenga la totalidad de los elementos gráficos y alfanuméricos descriptivos de la operación de Agrimensura realizada.**
- g. Una vez visado el Plano, el Área Control de Mensuras asignará las nuevas cuentas tributarias en la “Planilla de Altas” que se incorpora como Anexo XXVI (Resolución 3029/2005), las que serán incorporadas en forma inmediata por las áreas de registración.**
- h. Se entregarán al propietario o al profesional dos copias de planos así visadas, y las que con un máximo de tres hubiere agregado demás al expediente.**
- i. Cuando corresponda la protocolización del plano por la vía administrativa, se deberán adjuntar las matrículas confeccionadas.**

18.2. Control técnico en los Trabajos de Agrimensura:

18.2.1. Limitación

El control técnico previo a la visación o aprobación de los planos correspondientes a Mensuras Particulares consistirá en la verificación de los datos Dominiales y Catastrales, y su correspondencia con los aspectos formales y sustanciales de la Carátula y del Croquis según Título o Croquis de Afectación de Dominio si correspondiere.

El resto de los aspectos técnicos propios del Plano de Mensura son exclusiva responsabilidad del profesional actuante, así como la bondad técnica del trabajo presentado.

Alcance

Las disposiciones contenidas en el artículo anterior serán sin perjuicio del ejercicio de las funciones y facultades legalmente atribuidas a esta Repartición,

pudiendo la Dirección de Catastro efectuar las verificaciones que considere oportunas (artículo 25 – Título B Decreto 1067– B62).

Para el caso de detectarse errores en el trabajo de agrimensura en cualquier instancia, se procederá conforme a las normas legales vigentes.19.

21. Conclusión del Trámite de Mensura:

21.1. Valuación y Registración

Previo a la conclusión y archivo del trámite administrativo de los expedientes de agrimensura, se efectuará la valuación de las parcelas y registración del plano y del estado parcelario resultante, y de los demás elementos que correspondan al legajo.

CAPÍTULO IV: SUBDIVISIÓN

22. Subdivisión:

22.1. Concepto – Casos excluidos

Subdivisión es toda modificación del estado parcelario que importe la creación de nuevas parcelas, sin apertura de pasajes, calles o caminos públicos.

No se encuadrarán como subdivisión, los trabajos de mensura de los que resulten distintas parcelas separadas por dominio público preexistente al acto de la mensura, quedando en este supuesto condicionadas a no poder transferirse en forma independiente, condicionamiento que deberá constar en el plano. En este supuesto si la mensura tuviere por objeto disponer por separado de las parcelas resultantes, tramitará como subdivisión a los fines de la aplicación de la normativa legal vigente.

22.2. Expedientes

Expedientes que pueden iniciarse con motivo de Subdivisiones:

a. Mensura y Subdivisión.

b. Subdivisión: cuando es de aplicación lo dispuesto para planos base.

e. Subdivisión para División de Condominio y partición hereditaria.

c. Subdivisión para afectar al régimen de Propiedad Horizontal – Ley Nº 13512.

d. Modificación de Subdivisión bajo régimen de Propiedad Horizontal.

f. Subdivisión para afectar al régimen de la Ley N° 19.724 de Prehorizontalidad.

g. Unión y subdivisión.

h. Combinación con otras operaciones

22.3. Instrucciones para la confección y presentación de planos

En la confección y presentación de planos de Subdivisión, en todo lo que no se encuentre especificado en éste capítulo se aplicarán las normas establecidas para las Mensuras Particulares y los modelos de Planos de Subdivisión en zona rural y urbana que se incorporan como Anexo XXVII y XXVIII de la presente.

23. Fraccionamientos en zona rural destinados a fundar o ampliar Centro Poblado.

23.3. Dimensiones y acceso a la vía pública

En ningún caso se admitirán lotes fuera del radio municipal o comunal con dimensiones inferiores a las establecidas por la Ley de Loteos N° 4146.

Tampoco se admitirán lotes que no posean acceso a la vía pública.

23.4. Informe de Distritos Catastrales

En oportunidad de la primera intervención de los Distritos Catastrales conforme los puntos 15.1.1. y 15.1.2., corroborarán e informarán sobre la existencia de fraccionamientos colindantes a los fines de computar la limitación establecida al punto 24.

24. Subdivisiones sucesivas:

24.1. Forma de contabilizar los lotes o unidades

A los fines de computar los 25 lotes o unidades de vivienda o comercio estipulados en los puntos 23.1. y 23.2., se contabilizarán los originados en planos de subdivisión, visados dentro de los diez años anteriores a la entrada en vigencia de la presente normativa, excepto que ya se hubiere superado el número de 25 con anterioridad a la presente, y sin perjuicio de las situaciones jurídicas consolidadas bajo la vigencia de la normativa anterior.

A los fines de la presente, no se contabilizarán como lotes los pasillos internos del fraccionamiento.

CAPITULO 4

4.1 Trabajo de Campo

4.1.1 Ubicación.

La ubicación del inmueble se determina en base a documentación jurídica, documentación gráfica y hechos in situ. El procedimiento se inicia con el análisis y estudio de la documentación jurídica y gráfica. El estudio de la documentación jurídica implica en primera instancia una recopilación de todos los antecedentes de escrituras del predio, lo cual puede realizarse en el Registro de la Propiedad y en el Registro Histórico, a partir de dicho estudio se pueden conocer todos los actos de disposición que se ejecutaron sobre dicho inmueble y si sobre el mismo pesan gravámenes.

El estudio de la documentación gráfica implica una recopilación de los planos de mensuras aprobados de dicho inmueble en la Dirección General de Catastro (“Cartografía”). Con esa documentación jurídica y gráfica se efectúa un orden de prelación en función del documento primigenio del cual surge el dominio, por ejemplo, un plano de medida y subdivisión da origen a nuevos predios, por lo tanto, dicho plano tendrá un orden de prelación superior al de las escrituras, las cuales se efectúan conforme al mismo.

En la escritura o título, generalmente se especifica el Departamento, la Pedanía y el Lugar donde se encuentra el inmueble, la orientación respecto del Norte de alguna de sus líneas, las longitudes de las líneas, la superficie del terreno y los nombres de los colindantes. En lo siguiente se transcribe la parte de la escritura a partir de la cual se realiza el “croquis según títulos;” ... *los inmuebles de su propiedad que se describen así: DOS LOTES DE TERRENOS ubicados en el lugar denominado El Portezuelo, Pedanía Santa Rosa, Departamento CALAMUCHITA, Provincia de Córdoba, los que según PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Alejandro Carnevale – Matrícula Profesional 2899, aprobado por la Dirección General de Catastro de la Provincia en Expediente 0033-93744/2004, con fecha de visación el día veintiuno de marzo del año dos mil cinco, (lo que en este Acto Jurídico SE RECTIFICA, ya que por UN ERROR ATRIBUBLE A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO la fecha de visación fue cambiada luego de haberse otorgado la escritura de Inscripción del Plano de Mensura relacionado, debiendo ser el DIA NUEVE DE JUNIO DE DOS MIL CINCO en vez del veintiuno de marzo del mismo año), lo que se solicita al Registro tome nota de la nueva fecha en el asiento respectivo. DICHOS LOTES SE DESGNAN Y DESCRIBEN ASI: 1) LOTE 2542-1592: es de forma irregular Y MIDE: Su costado Oeste es una línea quebrada de dos tramos, AB, BV, que comenzando por el esquinero Sud Oeste Punto A (111°30,18”) con rumbo hacia el Nor Oeste hasta llegar al punto B (175°33,32”) línea A-B mide ochenta y siete metros veintitrés centímetros. Desde el punto B con rumbo al Nor Oeste hasta llegar al punto V (72°56,10”) línea B-V mide ciento ochenta y cuatro metros setenta centímetros.*

Desde el esquinero Nor Oeste punto V, con rumbo al Este, hasta llegar al punto U ($61^{\circ}10,19''$) línea V-U mide mil doscientos setenta y cinco metros, treinta y nueve centímetros. Desde el esquinero Nor Este punto U, con rumbo hacia el Sud Oeste hasta el punto T ($118^{\circ}49,41''$) línea T-U mide doscientos noventa y cuatro metros, diecinueve centímetros. Desde el esquinero Sud Oeste punto T con rumbo al Oeste hasta el punto A, línea A-T mide mil cuarenta y siete metros treinta y seis centímetros, cerrando la figura. Y LINDA: al Oeste con Ruta Provincial Número 5, al Norte con LOTE 2542-1692, de la misma subdivisión, al Este con LOTE 2631-1504, también de la misma subdivisión, y al Sur con parte de la Parcela 2542-1493 de Esther Antonia Roasenda de Vega, con Parcela 2542-1491 de Emma Grampa de Caverzasi y otros, y con Parcela 2542-1490 de Marta María Filipuzzi de Tomassoni. Con una SUPERFICIE TOTAL VEINTINUEVE HECTÁREAS NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA METROS CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (29 Has. 9940.40 Ms Cdos.). Con una VALUACIÓN ESPECIAL de PESOS DOS MIL SETECIENTOS (\$2700), Y 2) LOTE 2542-1692: es de forma irregular. Y MIDE: Su costado Oeste es una línea quebrada de dos tramos VC y CD, que partiendo del esquinero Sud Oeste Punto V ($107^{\circ}03,50''$) con rumbo Nor Oeste hasta el punto C ($178^{\circ}01,26''$) línea V-C mide ciento treinta y tres metros, treinta y tres centímetros. Desde el punto C con rumbo al Nor Oeste hasta el punto D ($75^{\circ}12\ 40''$) línea D-C mide ochenta y siete metros, cincuenta centímetros. El costado Norte es una línea quebrada de tres tramos, DE, EF y FG, que desde el esquinero Nor Oeste, Punto D ($75^{\circ}12\ 40''$) con rumbo Este hasta llegar al punto E ($276^{\circ}26\ 39''$), línea D-E mide ciento ochenta y tres metros, veintiocho centímetros. Desde el Punto E ($276^{\circ}26\ 39''$) con rumbo Norte hasta el Punto F ($83^{\circ}29,29''$), línea F-E mide cuarenta y nueve metros, noventa y un centímetros. Desde el Punto F con rumbo Este hasta el punto G ($60^{\circ}56,15''$), línea F-G: mide mil trescientos siete metros, doce centímetros. Desde el esquinero Nor Este Punto G, con rumbo hacia el Sud Oeste hasta llegar al Punto U ($118^{\circ}49,41''$), línea U-G: mide trescientos cinco metros, cuarenta y ocho centímetros. Desde el esquinero Sud Oeste Punto U, con rumbo al Oeste hasta llegar al Punto V, línea V-U: mide mil doscientos setenta y cinco metros, treinta y nueve centímetros cerrando la figura. Y LINDA: el costado Oeste con Ruta Provincial Número 5, al Norte con Parcela 2542-1792 sin designar propietario, al Este con Parcela 2631-1504, de la misma subdivisión, y al Sur con Parcela 2542-1592, también de la misma subdivisión. Con una SUPERFICIE DE TREINTA Y CINCO HECTÁREAS SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (35 Has, 7766.50 Ms Cdos)....

Según la Ley Nacional de Catastro (n 26209), se denomina “parcela” a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral. Son **elementos esenciales de la parcela**; la ubicación geo-referenciada del inmueble, los límites del inmueble en relación a las causas jurídicas que les dan origen, las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble. Es decir es una representación gráfica de un derecho real.

La representación gráfica de un derecho real de dominio se realiza en función del documento jurídico o gráfico que consagre dicho derecho. No es inusual, por diversas cuestiones, que la descripción que hace el título o el plano de las

medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble, sea imprecisa o indeterminada. Es por ello que se debe tener un criterio adecuado para resolver

dichas dicotomías, en principio se debe tener presente no afectar derechos de colindantes, de esta forma se evitan litigios y conflictos limítrofes. En lo siguiente se establece un orden de prioridades en función de la importancia relativa de cada elemento de la parcela, dicha importancia se relaciona con la afectación de derechos de colindantes:

1. Medidas lineales y colindancias (cuando existan dudas sobre un límite se debe contrastar con el título del colindante)
2. Superficie
3. Ángulos

Un proceso de mensura consiste en relacionar un derecho real con el terreno y sus particularidades, para lo cual además de tener un conocimiento cierto de los datos de la parcela que surgen de estudios de títulos, registrales y catastrales, se debe medir y relevar el terreno. De esta forma contamos con una medición de la realidad y un modelo de la misma (la parcela y sus elementos), luego en base a elementos medidos y elementos de la parcela que consideremos coincidentes, podemos vincular modelo y realidad.

En muchas ocasiones modelo y realidad no coinciden, el problema será entonces ajustar el modelo a la realidad o la realidad al modelo, lo que representará diversos actos jurídicos. Siempre que la coincidencia no sea satisfactoria, se debe, por un lado, buscar los antecedentes más antiguos en cuanto a títulos y parcela, y por el otro medir elementos territoriales que sean puntos de referencia consensuados.(hechos reales que perduran en el tiempo, como rutas, escuelas etc)

Relacionando la parcela y su estado con lo medido en el terreno, se puede replantear y amojonar la parcela en el territorio. Para ello se requiere tener medidos e individualizados en el terreno al menos dos puntos, a partir de los cuales se referenciará el replanteo de los demás puntos no materializados.

4.1.2 Competencia y jurisdicción.

El artículo 14 de la Constitución Nacional establece: *Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; de usar y disponer de su propiedad;* Es decir, se tiene el derecho de usar y disponer de la propiedad sin embargo, según el uso y disposición que se haga de la misma, serán las leyes que lo regulen, las cuales tendrán decretos reglamentarios y sus organismos de aplicación. Dichas reglamentaciones y organismos de aplicación dependen de la jurisdicción y competencia de los Estados (Nacional, Provincial o Municipal/Comunal). En base a la ubicación del inmueble dentro de la provincia, se puede conocer si se encuentra dentro del ejido de algún municipio, si así fuere, se deben conocer las normativas municipales de uso del suelo. Los ejidos municipales los determina por ley la Legislatura provincial, la extensión de los mismos debe estar en concordancia con las posibilidades del Municipio de poder prestar servicios. Los planos de los ejidos municipales son documentos gráficos registrados en la Dirección Provincial de Catastro. Si el inmueble no se encuentra en ningún municipio, en función del uso y disposición que se haga del mismo, y de la distribución de competencias entre los Estados Nacional y Provincial serán las normativas y organismos que deben ser tenidos en cuenta. En lo siguiente se enumeran algunos organismos provinciales y nacionales:

- Ministerio de agricultura, ganadería y alimentos
- Dirección general de catastro
- Dirección provincial de vialidad
- Secretaría de ambiente
- Subsecretaría de recursos hídricos
- Dirección provincial de minería
- Secretaría de minería de la nación
- Dirección nacional de vialidad
- Dirección general de rentas
- Registro de la propiedad
- Municipios y comunas

Para el trabajo en cuestión, se requirió de la aprobación de la Dirección General de Catastro y de la Municipalidad de la Localidad de Berrotarán.

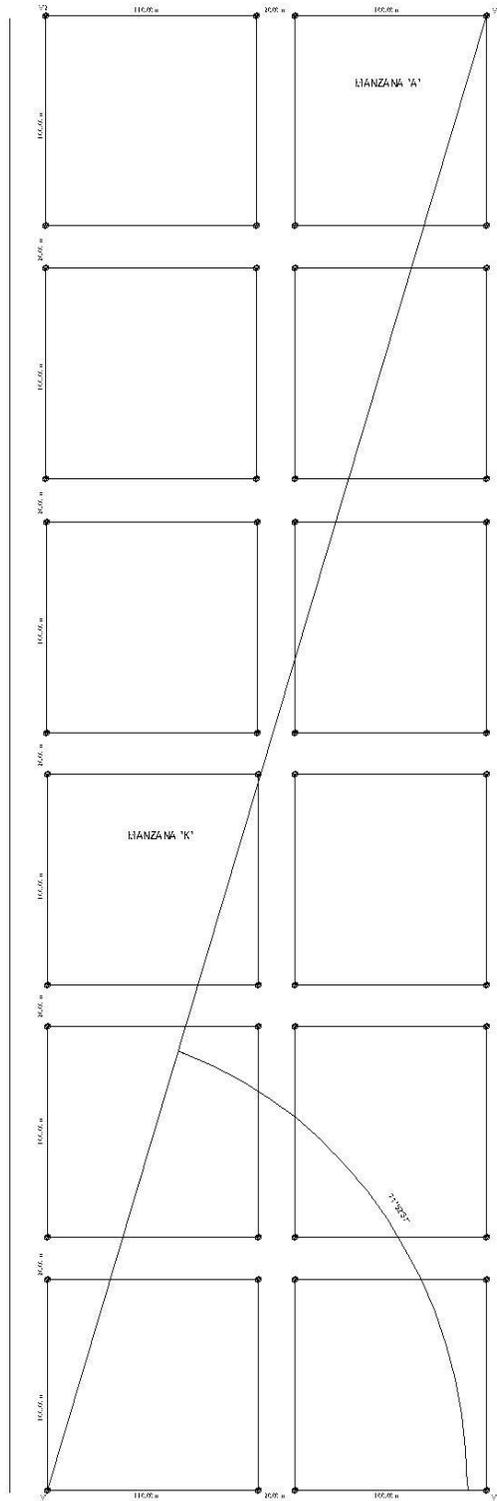
4.1.3 Poligonal de apoyo.

Previo a la realización de las tareas de relevamiento se debe establecer un marco de referencia que obre de nexo entre modelo y realidad. El mismo se materializa en el terreno con mojones ubicados en las esquinas de las parcelas de tal forma de asegurar su preservación, donde sea accesible su medición y donde sean fácilmente visibles. La serie de líneas virtuales que unen dichos puntos (mojones) se denomina poligonal, en este caso se trata de la poligonal de apoyo y que serían los vértices de las manzanas.

En nuestro caso ya se encontraban materializados los puntos de esquina, con mojones de H°, correspondientes al loteo mayor. No se encontraron los vértices de las manzanas objeto de nuestro trabajo.

Tomamos la poligonal de Apoyo partiendo desde el punto M (llamada Estación "M") y marcando los ejes de referencia con los puntos M1, M2 y M3, encontrados durante la etapa de relevamiento de la información inicial.

POLIGONAL DE APOYO



4.1.4 Abalizamiento. Dichos mojones deben abalizarse. El abalizamiento tiene la finalidad de vincular el punto materializado (mojón) a objetos permanentes del territorio. El abalizamiento se efectúa midiendo la distancia entre el mojón y tres elementos fijos del inmueble como mínimo. Esta operación debe quedar claramente detallada en el plano, ya que el objeto primario del abalizamiento es poder replantear un mojón en caso que el mismo se pierda o existan dudas sobre su posición. Esta medición se puede ejecutar con una estación total⁹, que se estaciona en un determinado mojón, se define la dirección y sentido del eje de coordenadas “Norte”. Se denomina estación base. Esta operación se realiza apuntando a otro mojón de la poligonal de apoyo. Luego se definen las coordenadas del punto donde se encuentra estacionado el aparato (“Norte”, “Este”, “Z”). De esta forma se genera un sistema de coordenadas, a partir del cual se pueden medir las coordenadas de los demás mojones de la poligonal de apoyo.

Todos los demás puntos de replanteo del loteo, se realizarán referenciados con la poligonal de apoyo.

4.2 Relevamiento para planimetría general.

El relevamiento para representar la planimetría general consiste en un levantamiento de construcciones, alambrados, calles, caminos, carreteras, canales, tendidos eléctricos, vegetación, accidentes topográficos etc.

Es fundamental también hacer un relevamiento del eje de calles colindantes, de esta forma, se puede conocer las líneas municipales en forma más exactas posibles, midiendo en cada esquina los perfiles transversales.

Además se debe relevar el nombre de los propietarios colindantes, como así también el nombre de calles, caminos y carreteras.

4.3 Replanteo de los límites.

Todo relevamiento efectuado debe referenciar a puntos de apoyo, de forma tal de realizar el replanteo referenciando con dichos puntos de apoyo.

⁹ La Estación Total (ET) es aparato óptico-electrónico que mide distancias, ángulo horizontal y ángulo vertical, a partir de dichos parámetros calcula las coordenadas de los puntos. La ET se puede utilizar tanto para realizar relevamientos como para hacer replanteos.

En términos conceptuales generales, todo trabajo topográfico que implique modelar el terreno (esto es relevar), para luego materializar una modificación predefinida en un modelo (esto es replantear), necesita de un nexo, referencia o coincidencia entre modelo y realidad.

Dichas referencias, nexos o coincidencias deben ser cosas inmuebles y permanentes, es decir, su ubicación en el espacio no debe variar con el transcurso del tiempo y su existencia debe prevalecer.

La materialización de las poligonales debe ejecutarse con mojones de hormigón.

4.4 Subdivisión y Loteo.

La subdivisión y Loteo es llevar a cabo la materialización en el terreno, del modelo idealizado. Para ello nos posicionamos en nuestra poligonal de apoyo, ya materializada en los puntos M, M1, M2 y M3, llamados también estaciones, donde ubicaremos nuestra Estación Total.

Partimos desde el punto M (estación M), donde ponemos nuestra Estación Total, y apuntamos al punto M1 formando un eje base o eje cero. Luego apuntamos al punto M2 (estación M2) a 90° , y que será nuestro eje de referencia para marcar los puntos que correspondan a la Manzana "K". Todos los puntos de la Manzana "K" les llamamos K1, K2, K3,..... Los tenemos en una planilla con sus respectivos datos, su ángulo respecto del eje de referencia M - M2 y su argumento (distancia entre el punto M y el K'. a dichos puntos los materializamos con estacas de hierro y pintados de manera que sean perfectamente visibles.

Luego haciendo estación en el punto M2, apuntamos al punto M, girando a 90° tenemos el punto M3 y tenemos formado nuestro segundo eje de referencia M2 – M3, a partir del cual subdividimos la Manzana "A", con el mismo procedimiento descrito anteriormente.

PLANILLA DE MEDICIONES									
Tarea: LOTEO MANZANA "K"		Lugar: LOCALIDAD DE BERROTARAN		Pcia. De Córdoba		Hoja N° 02			
Cuenta N°		Desig. Catastral.....				LOTE N°		Mz.	
Instrumentos de Medición: Estación Total TOPCON 211D, ESCUADRA PRISMATICA Y CINTA METRICA.		Altura de Instrumento Hi=		Hs =		Fecha:...../...../2014			
PUNTO	DATOS		COORDENADAS		ANGULO VERTICAL (° ' ")	COTAS		OBSERVACIONES	
	ARGUMENTO (° ' ")	MODULO (M)	X (m)	Y (m)		Zm (m)	Zc (m)		
K1	00° 00' 00"	340,00							
K2	07° 07' 57"	342,23							
K3	09° 07' 31"	343,99							
K4	11° 14' 26"	346,19							
K5	17° 56' 45"	356,87							
K6	20° 20' 00"	315,28							
K7	21° 07' 09"	304,06							
K8	24° 34' 23"	263,49							
K9	15° 37' 57"	248,84							
K10	12° 49' 30"	245,77							
K11	09° 57' 13"	243,30							
K12	00° 00' 00"	240,00							
K13	00° 00' 00"	278,00							
K14	00° 00' 00"	290,00							

PLANILLA DE MEDICIONES									
Tarea: LÓTEO MANZANA "K"		Lugar: LOCALIDAD DE BERROTARAN		Pcia. De Córdoba		Hoja N° 03			
Cuenta N°		Desig. Catastral:		Desig. Catastral:					
Instrumentos de Medición: Estación Total TOPCON 211D, ESCUADRA PRISMÁTICA Y CINTA METRICA.		LOTE N°		Mz:					
Altura de Instrumento Hi=		(m) ESTACION: (M)		Altura de Señal: Hs =		(m)		Fecha:/...../2014	
PUNTO	DATOS		COORDENADAS		ANGULO VERTICAL (° ' ")	COTAS		OBSERVACIONES	
	ARGUMENTO (° ' ")	MÓDULO (M)	X (m)	Y (m)		Zm (m)	Zc (m)		
K15	00° 00' 00"	302,00							
K16	07° 57' 13"	304,55							
K17	10° 15' 06"	306,53							
K18	10° 40' 01"	294,73							
K19	12° 46' 45"	303,15							
K20	13° 02' 06"	297,30							
K21	13° 18' 04"	291,45							
K22	11° 07' 00"	282,95							
K23	08° 42' 11"	280,80							

PLANILLA DE MEDICIONES									
Tarea: LOTEO MANZANA "A"		Lugar: LOCALIDAD DE BERROTARAN		Pcia. De Córdoba		Hoja N° 04			
Cuenta N°:		Desig. Catastral:							
Instrumentos de Medición: Estación Total TOPCON 211D, ESCUADRA PRISMATICA Y CINTA METRICA.		LOTE N°		Mz.:					
Altura de Instrumento Hi=		ESTACION: (M2)		Altura de Señal: Hs =		Fecha:/...../2014			
PUNTO	DATOS		COORDENADAS		ANGULO VERTICAL (° ' ")	COTAS		OBSERVACIONES	
	ARGUMENTO (° ' ")	MODULO (M)	X (m)	Y (m)		Zm (m)	Zc (m)		
A1	00° 00' 00"	130,00							
A2	00° 00' 00"	180,00							
A3	00° 00' 00"	230,00							
A4	10° 49' 48"	234,17							
A5	13° 41' 02"	236,72							
A6	23° 29' 55"	250,80							
A7	29° 03' 17"	205,91							
A8	37° 34' 07"	164,01							
A9	21° 02' 15"	139,28							
A10	15° 31' 27"	186,82							
A11	13° 44' 11"	185,30							
A12	17° 16' 53"	188,51							

4.5 Planos de Mensura y Subdivisión

Mensura y Subdivisión

Esc. 1:200

Esc. 1:2000

CROQUIS DE UBICACION

CROQUIS SEGUN PLANO

Esc. 1:2000

REFERENCIAS

Limite de Propiedad: Alarimbado

Construccion: Ningun da F

Ningun da tierra: Ningun da tierra

PLANILLA DE SUPERFICIES

Superficie s/Tiempo	Diferencia
10,000.00m ²	0.00m ²
Superficie s/Tiempo	Charbonnara
Mens.	Barba
1	348.00m ²
2	312.00m ²
3	438.00m ²
4	538.00m ²
5	388.00m ²
6	298.00m ²
7	298.00m ²
8	298.00m ²
9	418.00m ²
10	890.00m ²
11	418.00m ²
12	298.00m ²
13	298.00m ²
14	298.00m ²
15	298.00m ²
16	298.00m ²
17	298.00m ²
18	298.00m ²
19	298.00m ²
20	298.00m ²
21	298.00m ²
22	298.00m ²
23	298.00m ²
24	298.00m ²
25	298.00m ²
26	298.00m ²
27	298.00m ²
28	298.00m ²
29	298.00m ²
30	298.00m ²
31	298.00m ²
32	298.00m ²
33	298.00m ²
34	298.00m ²
35	298.00m ²
36	298.00m ²
37	298.00m ²
38	298.00m ²
39	298.00m ²
40	298.00m ²
41	298.00m ²
42	298.00m ²
43	298.00m ²
44	298.00m ²
45	298.00m ²
46	298.00m ²
47	298.00m ²
48	298.00m ²
49	298.00m ²
50	298.00m ²
51	298.00m ²
52	298.00m ²
53	298.00m ²
54	298.00m ²
55	298.00m ²
56	298.00m ²
57	298.00m ²
58	298.00m ²
59	298.00m ²
60	298.00m ²
61	298.00m ²
62	298.00m ²
63	298.00m ²
64	298.00m ²
65	298.00m ²
66	298.00m ²
67	298.00m ²
68	298.00m ²
69	298.00m ²
70	298.00m ²
71	298.00m ²
72	298.00m ²
73	298.00m ²
74	298.00m ²
75	298.00m ²
76	298.00m ²
77	298.00m ²
78	298.00m ²
79	298.00m ²
80	298.00m ²
TOTAL	10,000.00m ²

Plano de: **MENSURA Y SUBDIVISION**

Tiempo Registrado:

UBICACION

s/ TITULOS

RIO IV

Dep.: RIO IV

País: LAS PERAS

Localidad: BERRIPIRENI

Lugar: C.

Calle y N°:

M.: M.

P.: P.

PROPIEDAD

DOMINIO

Antecedentes Relaciones: Plancha Catastral y Plano N°/....., archivada en la Dirección de Catastro -

Observaciones: Las medidas fueron tomadas en el terreno. Todos los datos son Bases y están Aprobados. Consta con la Resolución Normativa 1/11 de la D.G.C.

Certifico haber realizado y aprobado el presente plano de mensura y subdivisión de acuerdo a lo solicitado por el interesado.

..... TITULAR

..... PROFESIONAL

Exp. Prof.:

CAPITULO 5

5.1 Conclusiones

Como conclusión sobre la Práctica Supervisada podemos decir lo siguiente:

- Se ha logrado una interacción entre el profesional interviniente de tutor externo y el alumno de la PS, como trabajo en equipo, logrando el objetivo que es la mensura y subdivisión en lotes, objeto de la PS.
- Se pudo desarrollar todo el trabajo previo de la búsqueda de antecedentes, relevamiento ocular de campo y documentación pertinente.
- Se logró desarrollar e interpretar los planos de mensura y subdivisión, con la aplicación de sus respectivas normativas vigentes tanto del municipio correspondiente, como la de catastro provincial.
- Se pudo conocer como es la presentación del expediente de los trabajos, en los distintos organismos que son necesarios para la aprobación de los mismos.
- En los trabajos de campo, en la medición correspondiente a los trabajos pertinentes, con la estación total, se supo transmitir las indicaciones a los ayudantes de campo.
- Todo el proyecto de mensura y subdivisión en lotes, fue realizado y finalizado en tiempo y forma, obteniéndose las aprobaciones correspondientes de los distintos organismos, y entregado a los interesados.

Como conclusión personal, quiero decir que fue un excelente trabajo desde el punto de vista del desarrollo profesional hacia el futuro como ingeniero, ya que la interacción permanente con el tutor externo y docentes tutores, tanto en el desarrollo del trabajo en si logrando los planos definitivos, con las idas y vueltas en las correcciones, como así también en el desarrollo de la práctica Supervisada con sus respectivos Objetivos y Conclusiones.

GLOSARIO

A

Agrimensura	1
AMOJONAMIENTO	15
AVALIZAMIENTO	17

B

Bienes	5
Bienes particulares	5

C

Cartografía catastral	26
Competencia y jurisdicción	61

D

Derechos Reales	4
Dominio	4

I

Infraestructura	3
-----------------	---

M

Mensura	1
Mensura Particular	6
Mensura y deslinde	13

O

Operación de simple mensura	12
Ordenanza Municipal	1

P

Plano Base	43
Procedimiento Administrativo	6

R

RELEVAMIENTO

16

Replanteo

1

S

Subdivisión

1

U

Ubicación

59

Urbanización

2