

PREGUNTAS FRECUENTES Y SUGERENCIAS PARA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

GENERALES

❓ ¿Por qué no se recomienda la utilización de versiones de autocad anteriores a 2014, siendo que el módulo responde y es más estable en esas versiones?

Catastro no recomienda un producto ni una versión; si lo pueden hacer los profesionales entre sí, e incluso los Colegios.

❓ **Deficiencias del SIT:** se exige a los profesionales poner coordenadas que muchas veces no concuerdan con el plano continuo de la provincia y no se corrige con los datos que aportan los profesionales, ¿por qué?

Una cosa son las coordenadas obtenidas en el terreno que definen la mensura, y otra las que resultan en el Registro Gráfico que es un modelo del terreno, y como modelo tiene y tendrá siempre deformaciones por la proyección cartográfica y por la necesidad de ajustar las parcelas para generar un continuo sin solapamientos ni espacios vacíos. El registro gráfico está integrado por el continuo que contiene la composición de los límites parcelarios y los planos de mensura; al momento de extraer magnitudes y coordenadas hay que ir al plano, nunca al continuo.

❓ **Responsabilidad:** Se nos hace ver a los profesionales de la Agrimensura como los responsables cuando no están realizadas las descripciones de inmuebles siendo que esto surge a partir de nuevas normativas aprobadas recientemente, lo que debe aclararse por parte de la Dirección.

Los profesionales son responsables por las descripciones a partir de su obligación de aportarlas; no lo son por las descripciones de trabajos anteriores a su obligatoriedad.

❓ **Mora en las tramitaciones,** cuando se vence la documentación (certificado E vigencia 150 días), no se requiere actualización?

Efectivamente, iniciado el trámite y si durante el mismo se vence alguna documentación y el expediente está en un desarrollo normal no se requiere actualización. Es recomendable solicitar el formulario E días antes de la presentación en Catastro, conforme a la Resolución 12/2018 a la fecha de presentación el Formulario E debe tener al menos 60 días de vigencia.

☒ **Unificación de Criterios** de las distintas delegaciones.

En la Nota de Rogación y certificado de Precalificación de Antecedentes, en los que el profesional de la agrimensura adjuntará directamente el archivo recibido sin ninguna intervención.

☒ ¿Cómo es la situación de la **obligatoriedad de la mensura** en todos los expedientes que se presenten? ¿Qué pasará con los planos que el colegio ha visado sin mensura por hacerse en base a planos?

Está previsto en la Resolución normativa N°10. Son válidas todas las intervenciones previas sin importar como se tituló el trabajo.

☒ ¿Cómo bajar el peso de documentos pdf firmados digitalmente?

*La firma digital incrementa el peso de los archivos pdf, pero este incremento en algunos casos es mayor a 2 Mb, para evitar que ocurra esto se debe modificar configuración de Acrobat. En el caso de Acrobat DC se debe destildar la opción "**incluir estado de revocación de la firma**"; para ello se deberá, ingresar a: edición>preferencias>firmas digitales>creación y aspecto, y allí destildar "incluir estado de revocación de la firma".*

☒ ¿Por qué se dificulta la carga de la **Tasa Retributiva de Servicios** en la PDT, cuando se genera desde la página de TRS del CIDI y no de la interna de DGC?

Se está trabajando en simplificar la normativa y los planos para que sea más fácil la unificación de criterios

☒ ¿Cómo se implementará la **firma digital** de los escribanos?

La PDT valida la tasa obtenida por el sistema de tasa asociado a catastro, no podemos validar tasas de otros entes.

☒ ¿Se **informará al profesional** de cada avance u observación que tenga el trámite?

Efectivamente, a través del SIT podrá consultar la información de los movimientos que se generen en el expediente y obviamente si esta observado el trámite y porque.

☒ **Terminado el trámite** ¿se informará?

Efectivamente, el profesional recibirá un mail con el reporte de las cuentas, protocolización y matrículas generadas.

☒ **¿Revisará el visador** de Catastro el trabajo técnico realizado por el profesional?

Se revisarán los aspectos formales y las cuestiones técnicas que puedan surgir de un análisis visual, sin verificación de cálculos, la interpretación del trabajo realizado e incongruencias que surjan del análisis de la documentación. También se controlará la ubicación. También se controlarán las descripciones de los inmuebles resultantes, sin perjuicio de la responsabilidad del profesional sobre las mismas. Es de suma importancia la concordancia de todos los elementos que integran el plano aprobado y protocolizado, Informe Técnico, documento gráfico, descripción de la parcela. Recordar que esta última es la que da origen a la descripción en la Matricula.

☒ **La PDT vía web (digital)** no lleva firma del **titular** en el plano. El titular no interviene en él. ¿Es esto correcto?

El documento gráfico (plano) no lleva la firma del propietario, ya que la Nota de Rogación y Precalificación de antecedentes, por certificación ante escribano público, el titular autoriza al profesional a realizar el trabajo, donde se describe claramente la tarea. No obstante, el profesional tiene otras herramientas para asegurarse sobre qué características y detalles cuenta su encomienda profesional. Es a través de los contratos u órdenes de trabajo que inclusive puede certificar a través de su colegio profesional.

☒ **¿Qué responsabilidad** asume el **profesional al escanear** un documento producido por un organismo u otro profesional (p.e.: escribano)?

Asume la responsabilidad de una Declaración Jurada sobre que la copia que eleva es del documento original, no de lo expresado en el mismo. Puede haber un error grave en el documento que le entregaron, el profesional no da fe del mismo, sino declara bajo juramento que escaneo el documento que le entregaron.

☒ **¿Cuál es la responsabilidad del profesional** de la agrimensura?

La responsabilidad es sobre su labor profesional, que implica aplicación del título al terreno, evaluación técnica de antecedentes, cálculos, informes técnicos y toda otra tarea necesaria para completar su labor profesional.

❑ En el **trámite vía Web** cuando se vuelcan las superficies cubiertas existentes en los bloques constructivos y se genera la “**Declaración Jurada de Mejoras**”, ¿por qué no aparece el número de trámite y por qué aparece en el marco inferior los datos del propietario y profesional y se solicita la certificación de la firma del titular? Son necesarias estas firmas?

Art. 35 de la Ley 10.454, última parte: En todo trabajo de agrimensura que se presente a la Dirección General de Catastro el profesional interviniente debe informar, en la forma que establezca la reglamentación, todos los datos relativos a las mejoras, siendo responsable por los mismos, quedando excluida de su responsabilidad la estimación de la antigüedad. Se va a cambiar el formulario, mientras tanto, no es necesario ni se requiere la firma del propietario; el profesional debe firmarlo

❑ En el trámite **PDT web**, ¿cómo se resuelve el caso de participación en el trabajo de **más de un profesional**? Porque el último que firme digitalmente invalida la firma del que firmó antes.

La firma posterior no invalida la del primer firmante, si uno se posiciona en las firmas, podrá ver las modificaciones que se hicieron al documento entre una firma y la otra-

❑ De igual manera, cuando el **visor aprueba** un plano, **invalida la firma digital** del profesional, como se soluciona?

La firma posterior no invalida la del primer firmante, si uno se posiciona en las firmas, podrá ver las modificaciones que se hicieron al documento entre una firma y la otra-

❑ Como se **verifica** si el documento **firmado digitalmente** fue alterado?

Cuando se abre el documento aparece una leyenda que indica si se ha alterado el documento después de ser firmado; cuando se posiciona el cursor sobre el documento digital aparece la sentencia de que se han realizado cambios en el documento después de la firma y muestra cuales fueron.

❑ **Porque** no se puede **acceder directamente** (PDT) al paso del trámite en que se estaba trabajando sin necesidad de tener pasar por todos los pasos anteriores?

Cada paso de la PDT se corroboran los datos, cualquier cambio puede generar requisitos nuevos, por eso deben ser validados siempre todos los pasos antes de enviar la PDT.

☒ ¿Para la **generación de la Matricula**, se utiliza la descripción de la parcela realizada por el profesional?

Efectivamente, la descripción realizada es lo que conforma la descripción en la Matricula. Por lo tanto es de suma importancia verificar la concordancia de esta con lo que expone el Informe Técnico y la Representación Gráfica.

SUBDIVISIONES, UNIONES Y PROPIEDAD HORIZONTAL

☒ Para la interpretación de **subdivisiones sucesivas**:

De conformidad con el punto 24.1 de la Normativa Catastral, a los fines de computar los 25 lotes o unidades de vivienda, se procederá de la siguiente forma:

a) Se tendrán en cuenta los inmuebles originados en fraccionamientos producidos a partir del uno de julio de dos mil uno (01/07/2001);

b) Se contabilizarán solo los inmuebles finales, no interviniendo en el cómputo las parcelas o subparcelas intermedias sean éstas producto de un mismo trabajo o varios sucesivos;

c) No se contabilizarán los inmuebles destinados a salida a la vía pública (pasos o pasillos comunes), ni ensanches de calles o caminos;

d) Se contabilizará como un solo lote a los inmuebles que queden anexados entre sí y que no puedan ser objeto de tráfico jurídico independiente;

☒ ¿Cómo son los distintos casos de **subdivisiones de entre 11 y 25 lotes**? ¿En qué situaciones no se requiere ninguna intervención de otros organismos?

Pasados los diez lotes se requiere la intervención de la Secretaría de Ambiente, a partir de los 25 lotes se le da tratamiento de loteo.

☒ ¿Cuál es el **criterio** para lotes que están próximos a centros poblados donde no existe **radio urbano** aprobado (por ejemplo San Isidro - San José de la Quintana)?

Para los trabajos sobre inmuebles con destino urbano fuera de radios municipales aprobados rige la Ley de Loteo 4146, sin perjuicio de que se le pueda asignar nomenclatura urbana de localidad más cercana. Existen casos en que, si se acredita que un municipio le presta servicios y le cobra tasa por los mismos, se podrá dar intervención al mismo. En casos de PH y loteos se puede solicitar la intervención de la Comunidad Regional quien dirá que municipio dará el visto bueno.

¿Cuál es el **motivo** por el que todo trabajo de unión, subdivisión, etc., deba ir **precedido** por el de **mensura**?

Por imperio de los artículos 6 y 7 de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y artículos 16 y 17 de la Ley Provincial de Catastro N° 10.454.

¿Cuando el **expediente es 100% digital**, ¿cómo se presenta en los **planos de PH** la parte gráfica correspondiente a la **subdivisión**? ¿Van solo las posiciones y unidades, sin superficies?

Van solo las posiciones y unidades, las superficies propias y comunes de uso exclusivo solo van en la planilla de superficies, las superficies de sectores comunes y de otros sectores que no integran la Unidad Funcional van en el gráfico.

¿En los planos de PH en la gráfica van las medidas de los polígonos interiores y exteriores, cierre angular de los mismos?

Por el momento se sigue trabajando la ph como antes, salvo las superficies de los sectores propios y los de uso exclusivo, que van en la planilla de superficie, y no es obligatorio que vayan en el gráfica.

¿En **subdivisión en PH**, porque se requiere el **plano de obra** siendo que la Municipalidad Visó el plano de subdivisión en PH y al hacerlo es determinante que sus cuerpos técnicos han corroborado la consistencia con la obra y ésta es responsabilidad municipal de que cumpla sus normativas y ordenanzas de uso del suelo?

Se está analizando el no solicitarlo, aún no hay definiciones al respecto, pero el plano de obra será necesario para acompañar al Reglamento.

¿ **Planillas de coordenadas**

En cuanto a las coordenadas no hay ninguna prohibición ni obligación en ponerlas en el gráfico.

¿Cómo es el trámite en los casos de **conjuntos inmobiliarios**? ¿Cómo deben denominarse las sub-parcelas, las circulaciones internas, los espacios comunes?

Se utilizan los criterios de subdivisión en PH y de loteos en cuanto a las exigencias de espacios verdes, calles internas, etc. En general, los son los municipios quienes establecen los requisitos. Las subparcelas se designan como la UF de PH, con números secuenciales; los sectores destinados a circulaciones interna internas, espacios verdes, servicios comunes, etc., se identifican con número de posición y las letras SC (sector común), a criterio del profesional se podrá agregar el destino en el gráfico.

☐ Y en qué casos se requiere la intervención de otros Organismos, o no es necesario?

Es similar a los trámites de loteos, se requieren las mismas intervenciones.

☐ ¿**Cómo** se cargan en la PDT vía web los casos de **Unión**, en parcelas con cuentas unificadas a los fines impositivos?

Previo a la presentación del trabajo, se debe pedir la desunificación de las cuentas.

☐ No hay especificaciones sobre la implementación de los **VEP**, ¿en qué situaciones se deben usar?

Por el momento solo se exige para actualización de la visación de los planos de mensura de posesión y para actualizar los planos a protocolizar cuando el estado parcelario hubiere caducado conforme los plazos previstos en el artículo 18 de la Ley N° 10.454.

☐ ¿Por qué se permiten protocolizaciones de planos con **antigüedad** mayor a 10 años? Se podría salvar con un VEP?, Debería haber claridad de procedimiento para estos casos.

Se actualizan con una VEP, está previsto en la Resolución que regula la protocolización.

☐ ¿En caso de inmuebles con polígonos ocupados por terceros, en la descripción de los mismos debe constar la ocupación y debe describirse la misma?

No, las parcelas resultantes se describen con todos sus componentes geométricos sin importar si están parcialmente ocupadas. No debe constar la ocupación en la descripción, solo debe quedar constancia en el gráfico de la mensura.

☐ En casos que el lote haya sido afectado a un ensanche de una calle y se esté utilizando como calle pero todavía no existe una ordenanza y decreto que regule tal situación? en el registro

de superficie se discrimina el polígono ya afectado a la calle pero se descuenta del total de la mensura? y cuando se realiza la descripción es con o sin el polígono?

Cuando el ensanche de calle se ha llevado efectivamente a cabo, o está previsto en la Ordenanza General, no es necesario una Ordenanza, Resolución o Decreto que regularice la situación. En la planilla de superficie se lo trata como un polígono (no se le da nomenclatura) pero no se lo descuenta de la mensura, es como si se tratara de una subdivisión donde en la parte de debajo de la planilla de superficie va la parcela y el polígono destinado u ocupado por calle.

Los polígonos ocupados por calles, ríos, etc., se designan como polígonos y no se describen ni en forma independiente ni se agregan a la descripción de la parcela.

☐ En caso de una actualización de un plano de posesión, donde el plano tenía más de 5 años, profesional presento un VEP donde no había cambiado nada con respecto a los elementos esenciales pero si había cambio de colindantes, ¿deben actualizarse los colindantes?.

Cualquier modificación en los colindantes debe ser informada en la VEP. Lo mismo con las mejoras.

CASOS ESPECIALES

☐ **Mensura para expropiación:** Planilla de superficies

Para el Registro de Superficie aplica el inciso 7 del artículo 4 de la Resolución 12-2018: Planillas de superficie: Solo se incorporarán al documento gráfico aquellas planillas de superficie que, por sus particularidades, no puedan ser generadas en el reporte de datos alfanuméricos, tal como las planillas de discriminación de superficies por dominio en caso de futura unión. La planilla de superficies para expropiación al igual que las previstas para constitución de servidumbres no pueden ser generadas por el momento en el reporte, por lo que deberá constar en el gráfico o en observaciones.