



COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA

Subdivisiones, PH y Conjuntos Inmobiliarios

Ing. Hugo Bazán – MP 4507

Subdivisiones simples

Ventajas

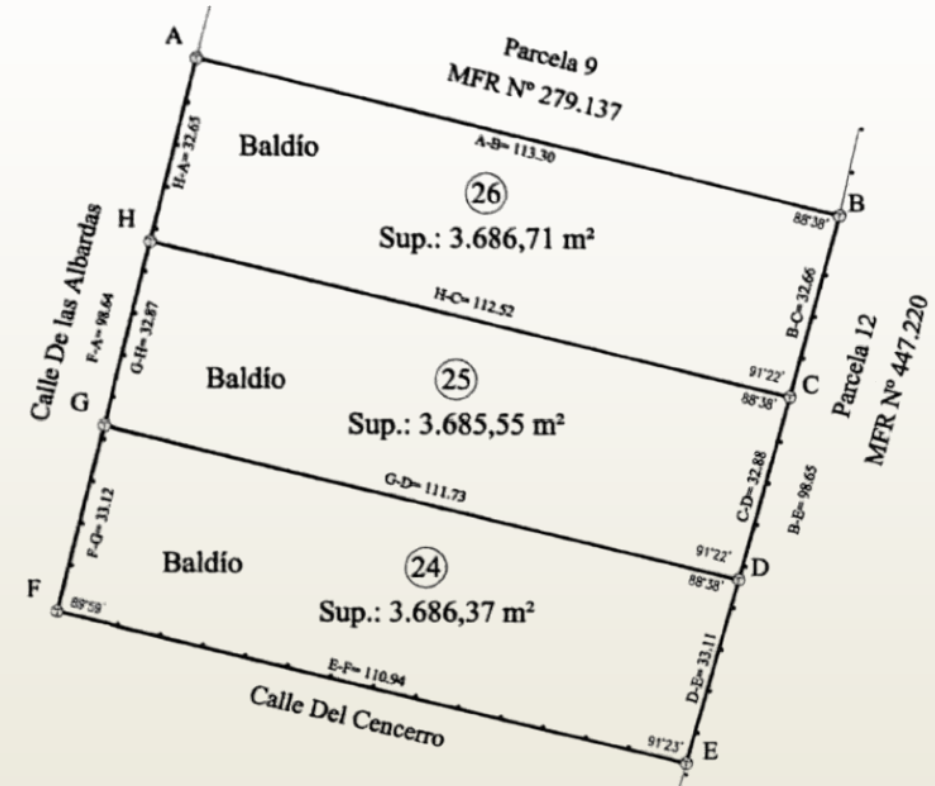
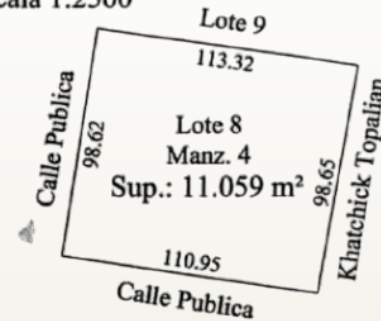
- Fácil de realizar
- Retorno a corto plazo
- No implica infraestructura
- No hay consorcio
- Baja inversión
- Aumento de m²: 50%

Condicionantes:

- Normativa municipal
- Máx. 25 lotes sucesivos ó 10 lotes < 1 Has
- No hay macrolotes disponibles
- El problema de los pasillos
- Cuestiones ambientales

CROQUIS s/ TITULO

Escala 1:2500



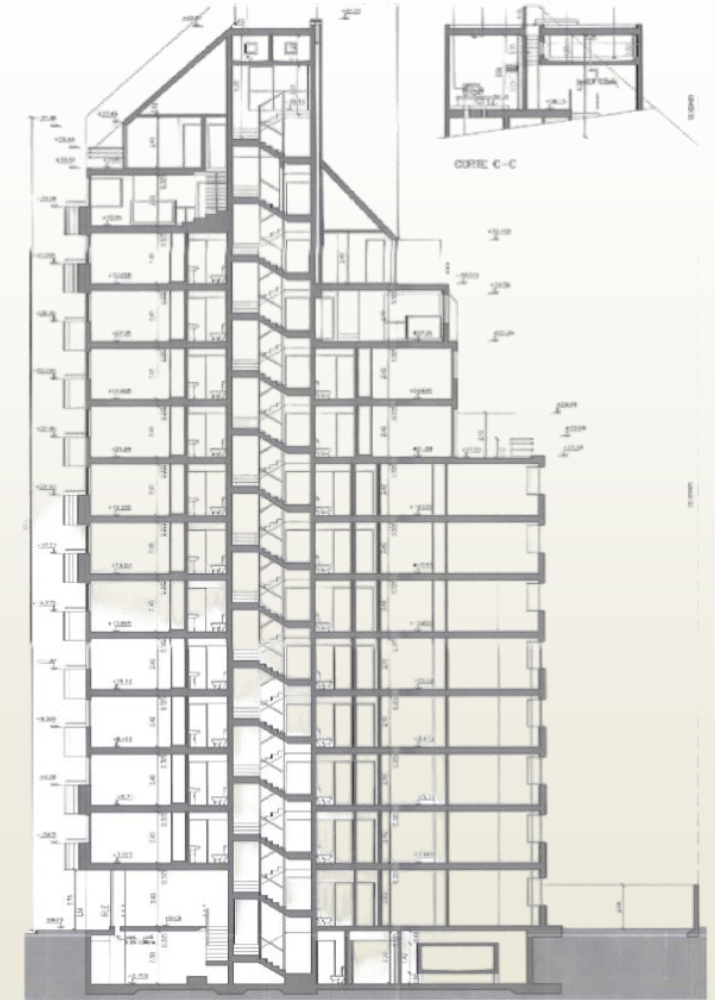
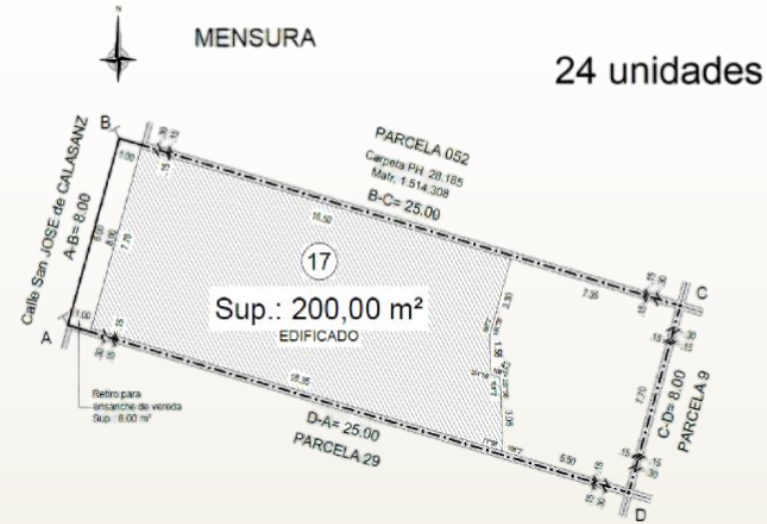
Subdivisión en Prop. Horizontal (PH)

Ventajas

- Inversión tradicional
- Tramitación media
- Aumento de m²: 800%
- Poca incidencia ambiental

Condicionantes:

- Normativa municipal
- Escrituración con final de obra
- Entrega al 90% de la inversión
- Regla pH: mas de 7 básico, menos de 7 ácido (necesario porque no se pudo dividir de otra forma)



Conjunto Inmobiliario

Conceptos

- Es una PH ESPECIAL
- Las sup. propias son "lotes"
- Tiene partes comunes
- Requiere consorcio
- Ideal para countries y parques industriales
- Aplicable a "housings" y subdivisiones con pasillos privados

Ventajas

- Inversión tipo "loteo"
- Tramitación media
- Aumento de m²: 400%
- Administración consorcio



SUBDIVISIÓN PARA AFECTACIÓN A CONJUNTO INMOBILIARIO



Condicionantes:

- Normativa municipal
- Tramitación tipo MEUL
- Cuestiones ambientales

Consideraciones finales

- Las subdivisiones simples a veces es “matar la gallina de los huevos de oro”
- Los pasillos privados no son una buena solución
- Los “countries” administrados por Asoc. Civiles o Sociedades no son buena solución
- Es mas fácil financiar obras de infraestructura que obras de arquitectura
- Es mas fácil administrar conjuntos inmobiliarios que edificios
- El consorcio tiene facultades de cobro superiores a otras formas legales
- La inseguridad ha “privilegiado” deptos. por sobre casas
- La pandemia ha “privilegiado” casas por sobre deptos.
- Es mas fácil vender en pozo un lote que un depto.
- Para el municipio es mas fácil planificar nuevas zonas urbanizables
- Para el municipio es difícil modificar infraestructura en zonas consolidadas
- El municipio casi no interviene en la gestión de los conjuntos inmobiliarios

Muchas gracias por su atención