



**EMPRENDIMIENTOS INTERURBANOS
BARRIOS CERRADOS y
CLUBES DE CAMPO**

PEDRO A. MARINO
Agrimensor

DISERTACIÓN RELATIVA A:
TEMA:

- SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES- LEY 8912
- SUBDIVISIÓN BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL- LEY 13512
- ESQUEMA DE TRAMITES EN GENERAL

- COMENTARIOS SOBRE DISTINTAS NORMAS LEGALES QUE HACEN A LA CONCRECIÓN DE LAS SUBDIVISIONES

A CARGO DEL AGRIMENSOR PEDRO A. MARINO

NOVIEMBRE de 2005

URBANIZACIONES CERRADAS

CLUBES DE CAMPO

Se encuentran emplazadas en zonas rurales, deben tener una superficie superior a las 10 Has., tiene que tener una superficie equivalente a entre el 30% y 40%, al margen de las vías de circulación interna, destinadas al esparcimiento deportivo.-

BARRIOS CERRADOS

Se encuentran emplazados normalmente en zonas urbanas o periféricas a esta, no cuentan con grandes espacios destinados a esparcimiento, la densidad habitacional es superior a la observada en el Club de Campo.- Se deben ceder las reservas correspondiente a espacios verdes públicos y equipamiento comunitario, conforme a los términos de la Ley 8912.-

RÉGIMEN de SUBDIVISIÓN

En lo referente a los distintos sistemas legales para la subdivisión de las urbanizaciones cerradas, ya sean Barrios Cerrados o Clubes de Campo, tales como el Decreto 9404/86 reglamentario de la Ley Provincial 8912 o bien los Decretos 2489/63 y 947/04, reglamentarios de la Ley Nacional 13512, podemos efectuar, en carácter de primaria, la siguiente comparación:

Ley 13512 – Propiedad Horizontal

DECRETO 2489/63

a-Se originan unidades funcionales

b-Las vías de circulación internas y los espacios destinados al esparcimiento son superficies comunes.-

c-Las normas a cumplir tanto dentro del régimen de convivencia como edilicias se rigen por el Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio.-

Ley 8912 (Tierras)

DECRETO 9404/86

a-Se originan parcelas

b-Las vías de circulación internas de la urbanización conforman parcelas independientes al igual que las superficies destinadas a esparcimiento.-

c-Las normas edilicias a cumplir dentro del complejo como las del régimen de convivencia se encuentran en los estatutos de una sociedad.-

Ley 13512 – Propiedad Horizontal

DECRETO 2489/63

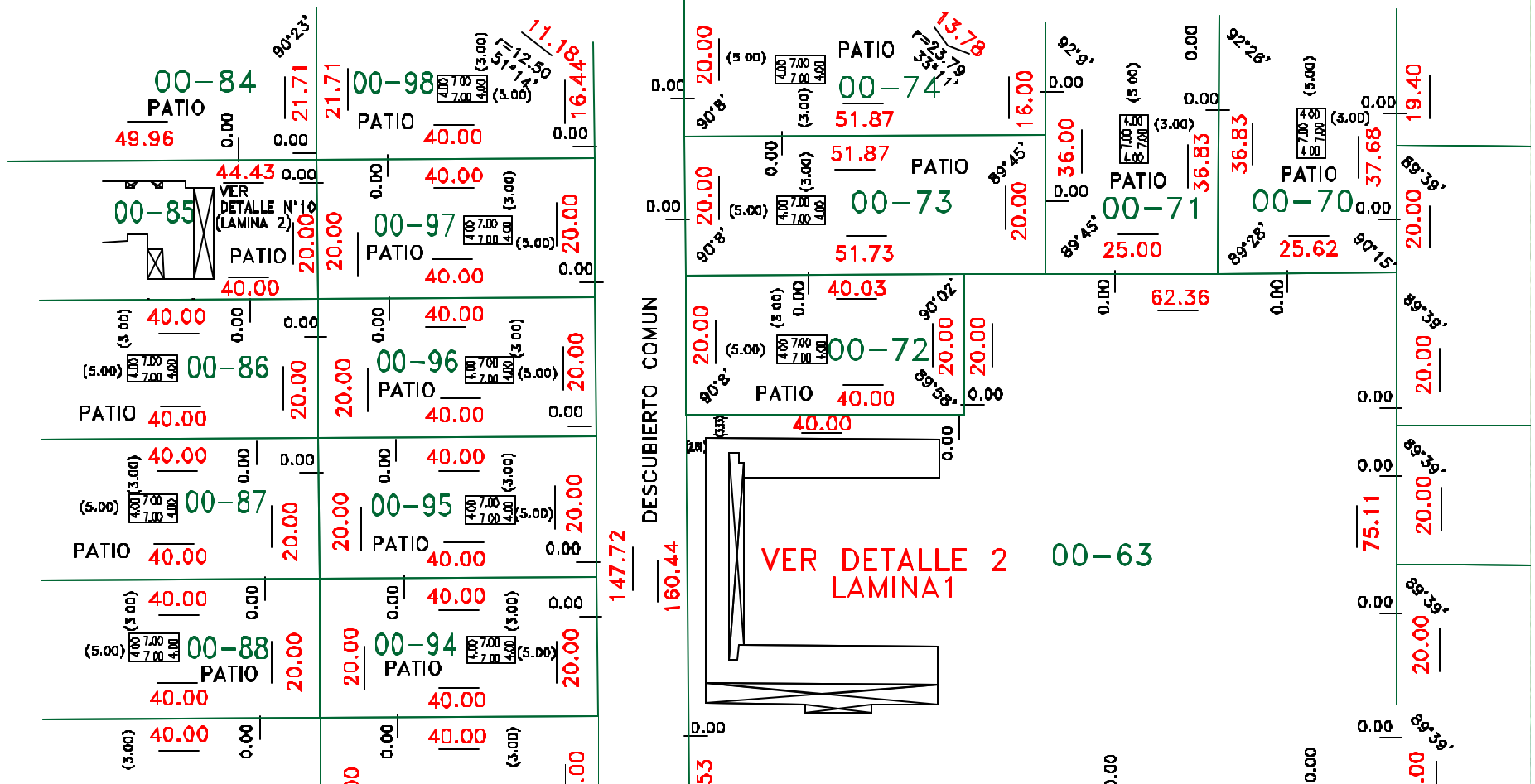
- 1-Cuando se construyen las unidades funcionales se debe modificar el plano de subdivisión y el reglamento de copropiedad a los efectos de ratificar el régimen de la Ley 13512. –
- 2-Para la administración se rigen mediante el consorcio conforme a lo establecido en la Ley 13512. –
- 3-Para poder transmitir el derecho real de propiedad de cada unidad funcional que surge de la subdivisión, es necesario haber cumplimentado lo que surge de la inspección, conforme a lo establecido en el Art. 6° del decreto 2489/63. y 947/04

Ley 8912 (Tierras)

DECRETO 9404/86

- 1-Cuando se construyen las viviendas en las parcelas resultantes de la subdivisión no afectan al régimen de subdivisión.-
- 2-Para la administración se rigen conforme a las normas establecidas en los estatutos de la sociedad administradora.-
- 3-Para poder transmitir el derecho real de propiedad de cada parcela que surge de la subdivisión, es necesario se registre la adquisición del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación en favor de la entidad jurídica creada según se consigna en el artículo 1° del decreto 9404/86

SUBDIVISIÓN BAJO EL RÉGIMEN DE LA LEY 13512 PROP. HORIZONTAL



CLUBES DE CAMPO y BARRIOS CERRADOS

SUBDIVISIÓN

**LEY 8912 TIERRA
DTO. 9404/86**

ART.9° DTO. 9404/86

ESCRITURA

**LEY 13512 PROP.
HORIZONTAL DTOS.
2489/63 y 947/04**

DISP.6010/02 ó 6011/02

ART.6° 2489/63

ESCRITURA

**MODIFICACIÓN DEL ESTADO
CONSTRUCTIVO**

ELECCION DEL PREDIO

PROYECTO del EMPRENDIMIENTO

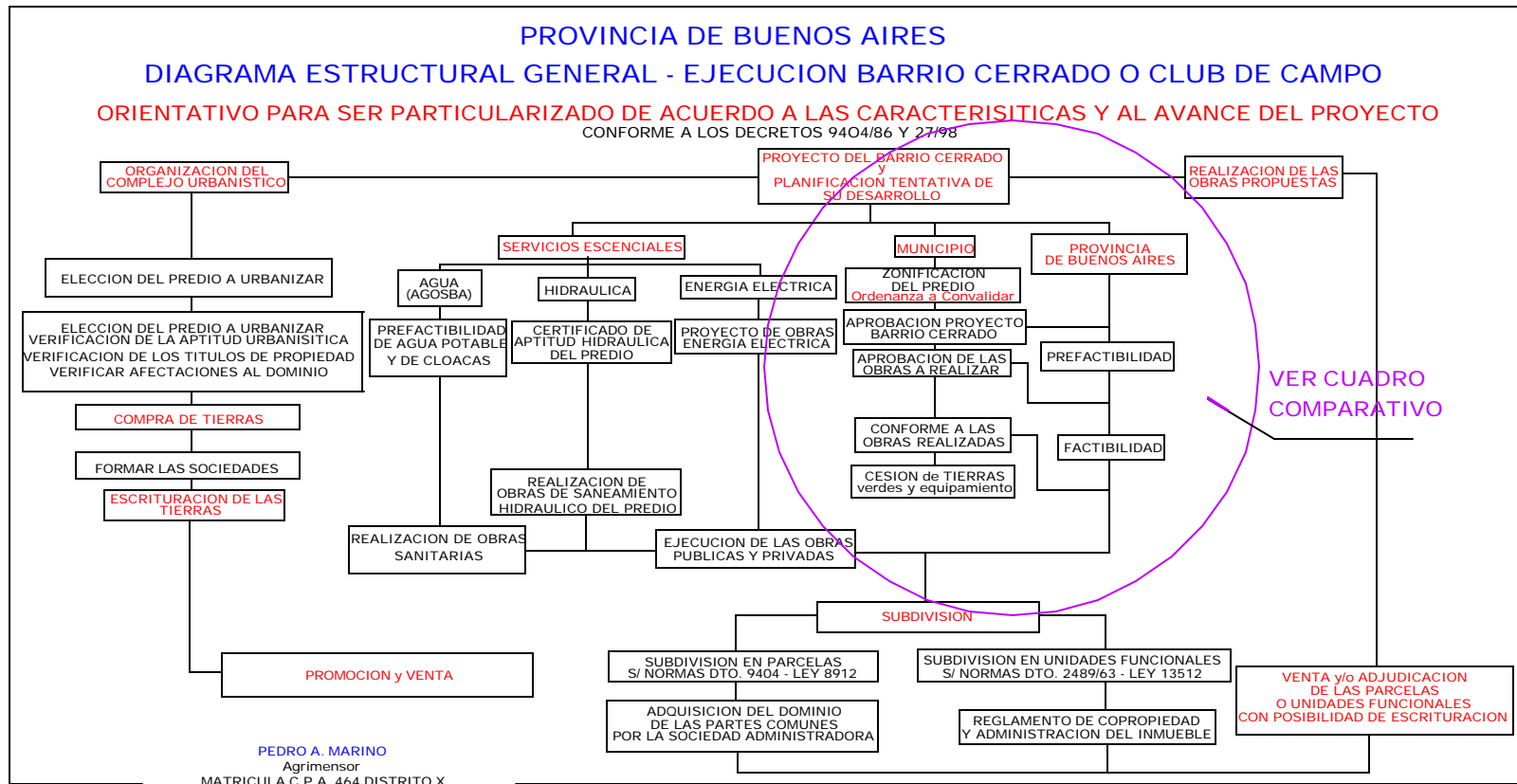
PREFACTIBILIDAD

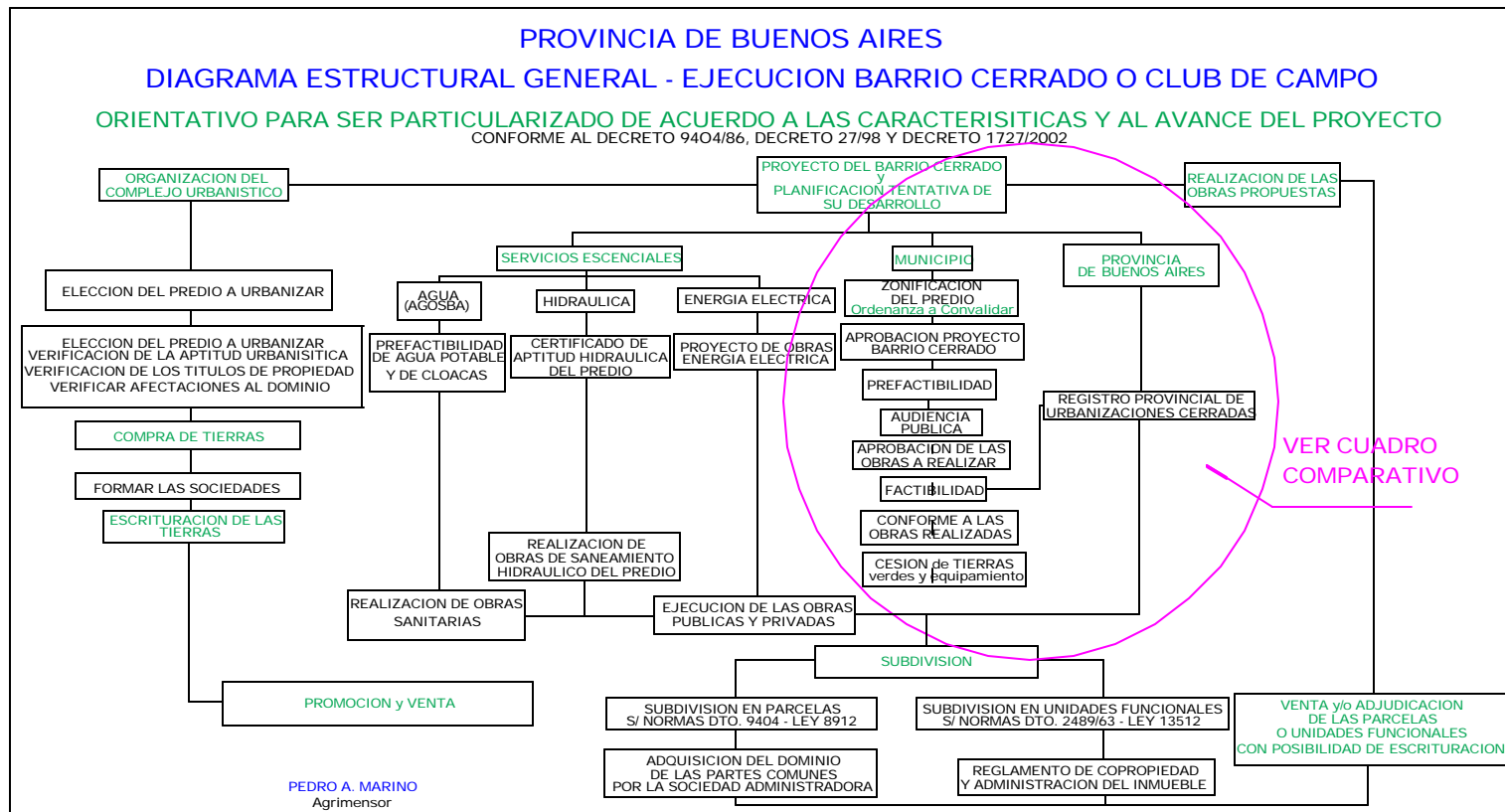
FACTIBILIDAD

EJECUCION DE OBRAS

SUBDIVISION

TRANSMISION DEL DOMINIO

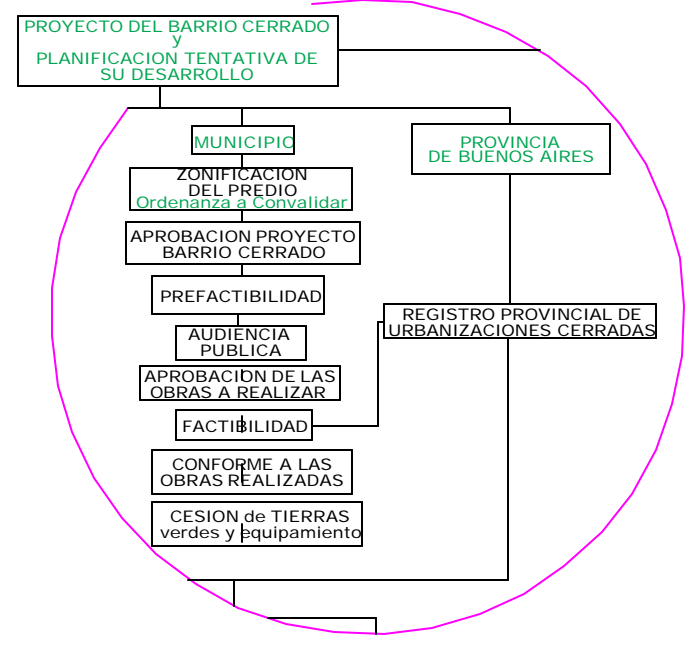
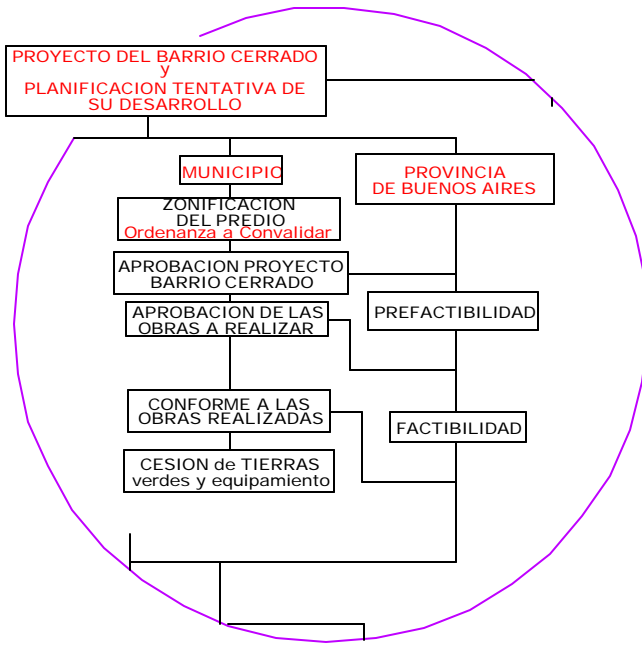




PEDRO A. MARINO
 Agrimensor
 MATRICULA C.P.A. 464 DISTRITO X
 ALBERDI 1409 - OLIVOS - TEL./FAX 4790-6511
 www.estudiomarino.com
 NOVIEMBRE de 2005

SEGUN DECRETO 9404/86 Y DECRETO 27/98

SEGUN DECRETO 9404/86, DECRETO 27/98
DECRETO 1727/2002



PEDRO A. MARINO
 Agrimensor
 MATRICULA C.P.A. 464 DISTRITO X
 ALBERDI 1409 - OLIVOS - TEL./FAX 4790-6511
 www.estudiomarino.com
 NOVIEMBRE de 2005

MUNICIPIOS DESCENTRALIZADOS

Tigre
Lujan
E. de la Cruz
B. Blanca
Campana
San Fernando
Canuelas
Berazategui
Pilar
Zarate
Gral. Pueyrredon
Mercedes

parte de General Rodríguez
F. Varela
Brandsen

**En tramite de
descentralización:**

San Nicolás
Moreno

DECRETO 9404/86

ARTICULO 9º. La aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar, mediante certificación expedida por el municipio respectivo, la ejecución de las obras de infraestructura, parquizacion y forestación y equipamiento deportivo, social y cultural.

En las Disp. 6010 y 6011 del 2002 se establece el mismo criterio para las subdivisiones bajo el régimen de la Ley 13512

UNA VEZ APROBADO EL PLANO DE SUBDIVISION

LEY 13512

✍ VALUACIÓN DE LA TIERRA

✍ COEFICIENTES FISCALES

✍ CEDULA DE CADA UF

✍ REGISTRO DEL PLANO EN LA DPCT

✍ COMUNICACION AL RP

LEY 8912

- VALUACION DE LA TIERRA

- CEDULA DE CADA PARCELA

- REGISTRO DEL PLANO EN LA DPCT

- COMUNICACION AL RP

Apertura de partidas