



**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

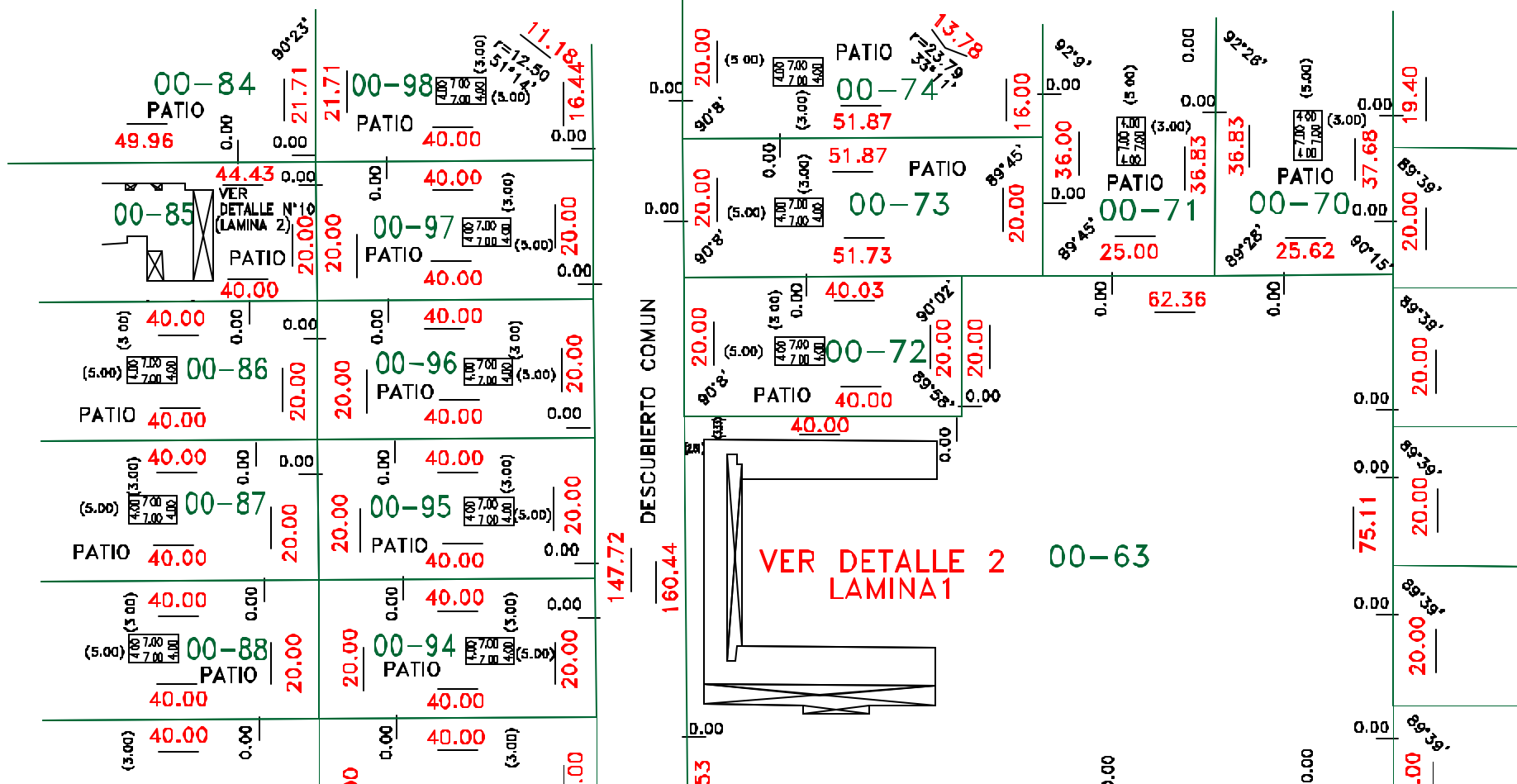
## **Ley 8912 (Tierras)**

### **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  
D.T.O. 9404/86**

**ART.9° D.T.O. 9404/86**

**ESCRITURA**

**LEY 13512 PROP.  
HORIZONTAL D.T.O.S.  
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**

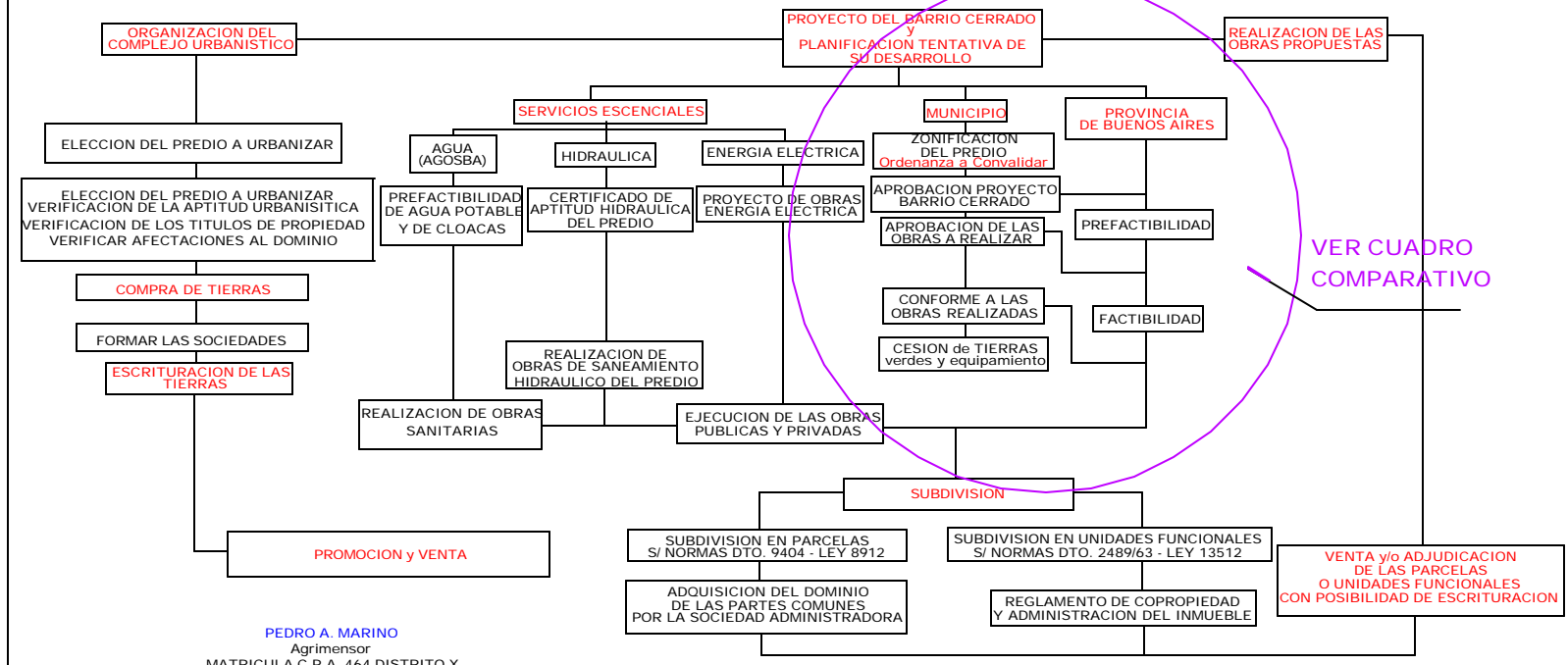
**FACTIBILIDAD**

**EJECUCION DE OBRAS**

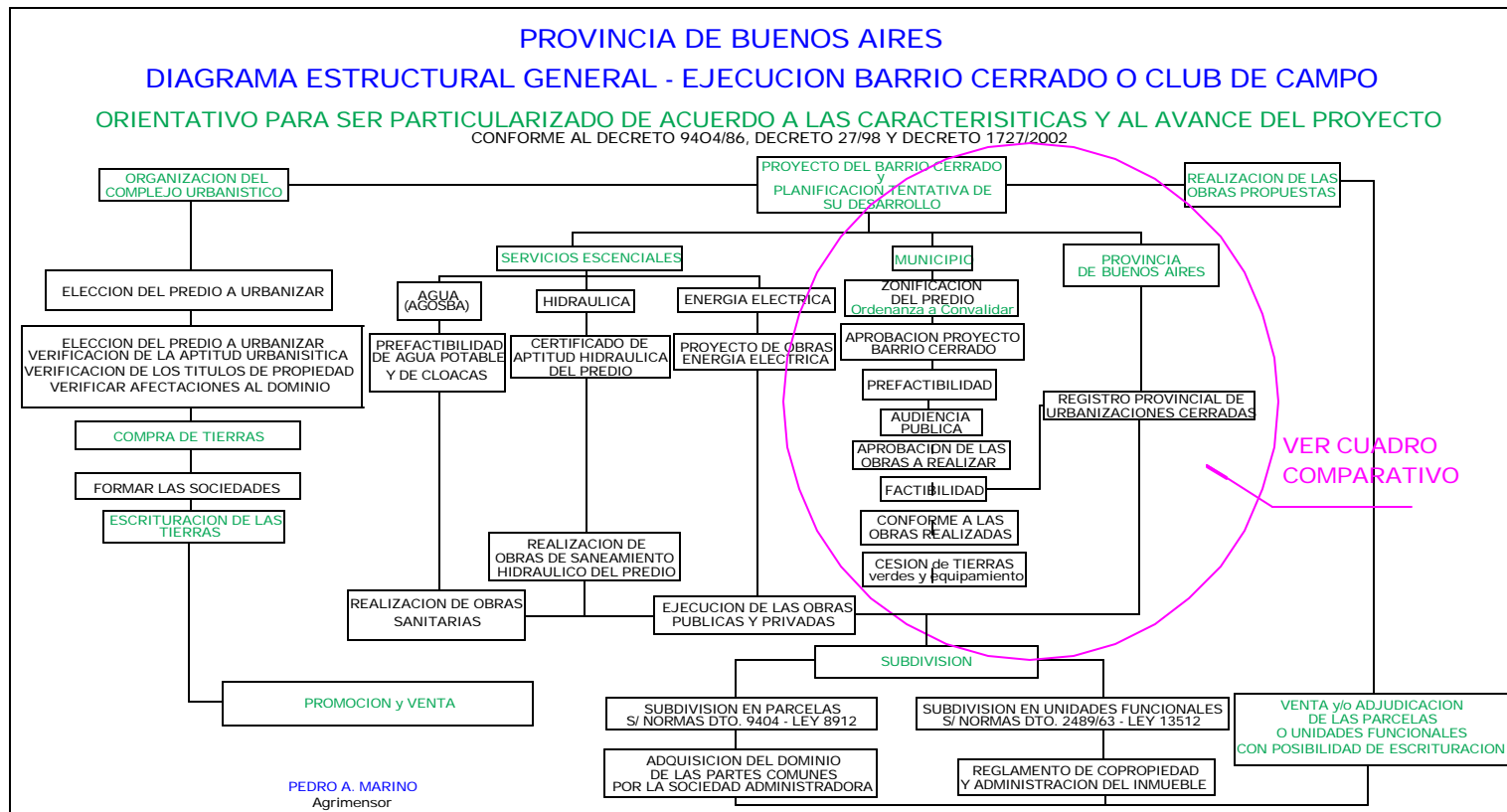
**SUBDIVISION**

**TRANSMISION DEL DOMINIO**

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**DIAGRAMA ESTRUCTURAL GENERAL - EJECUCION BARRIO CERRADO O CLUB DE CAMPO**  
 ORIENTATIVO PARA SER PARTICULARIZADO DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS Y AL AVANCE DEL PROYECTO  
 CONFORME A LOS DECRETOS 9404/86 Y 27/98



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

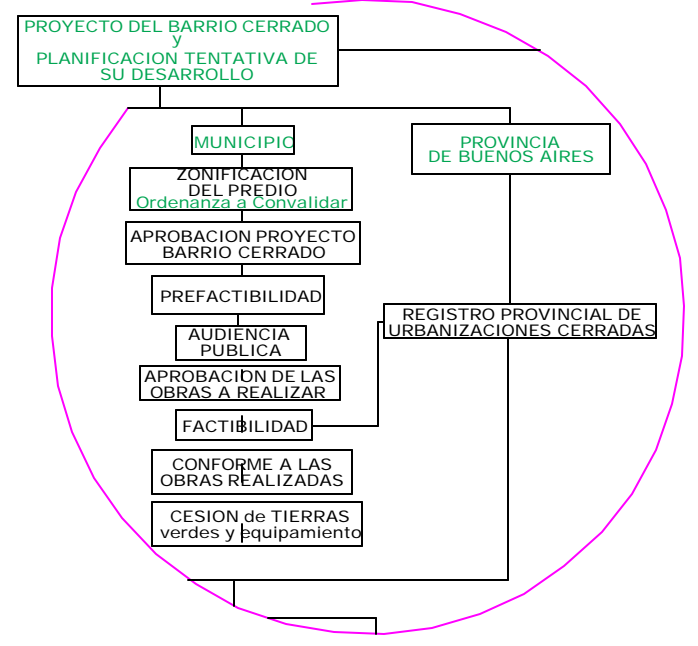
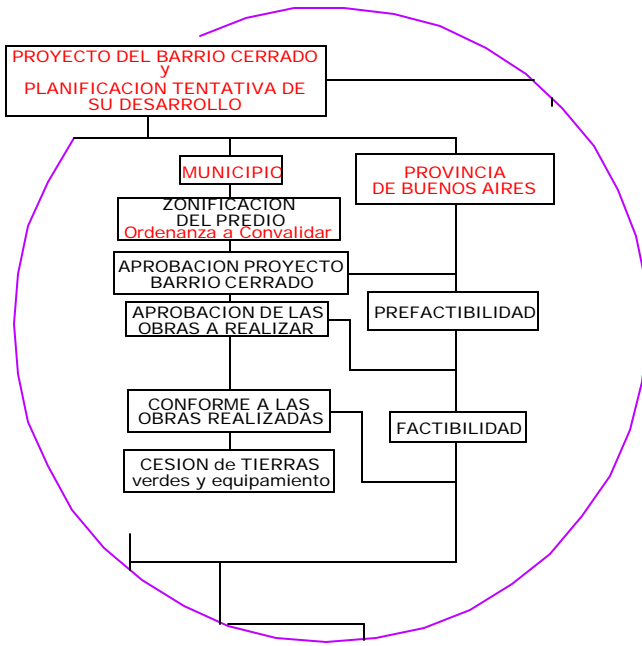


VER CUADRO COMPARATIVO

**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