

LEY DE CATASTRO LEY 6437

CONSTITUCIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

TALLER N° 3

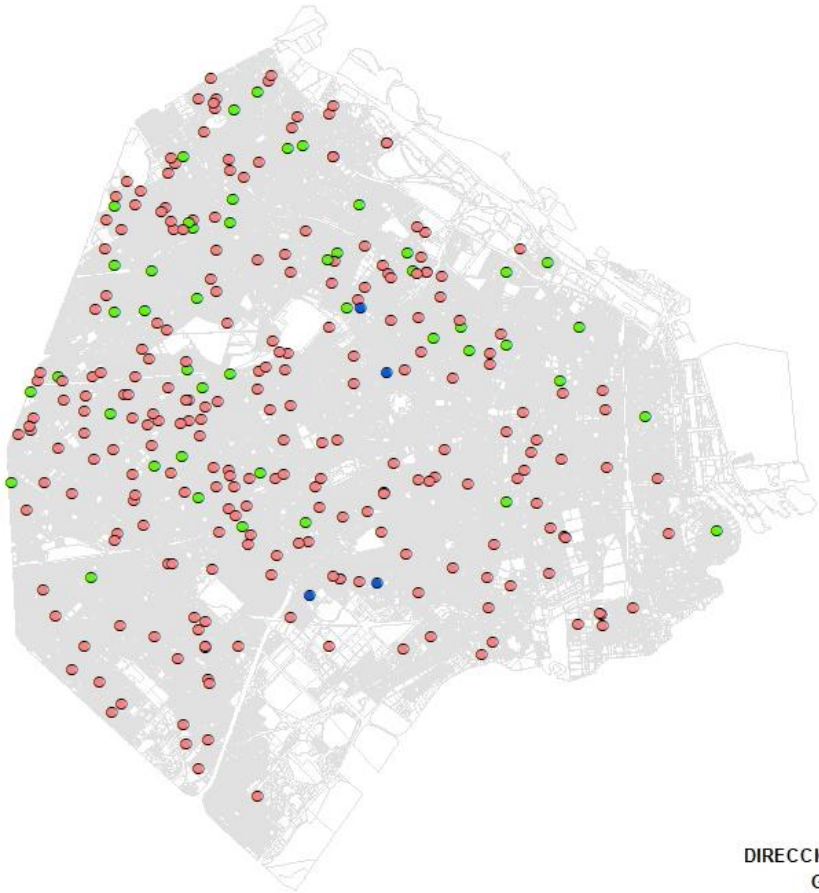
- 25 . 04 . 2023 -

IDEAS FUERZA

- ❑ Estadísticas
- ❑ Claridad de Circuito RENTAS
- ❑ Incorporación de la DDJJ - **CÓDIGO FISCAL (15 días en Agip)**
- ❑ DI-2023-66-GCBA-DGROC
- ❑ Criterios a seguir y Errores frecuentes
- ❑ Auditorías

INGRESOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2023

CONSTITUCIÓN DE ESTADO PARCELARIO (CEP) - 1er TRIMESTRE 2023

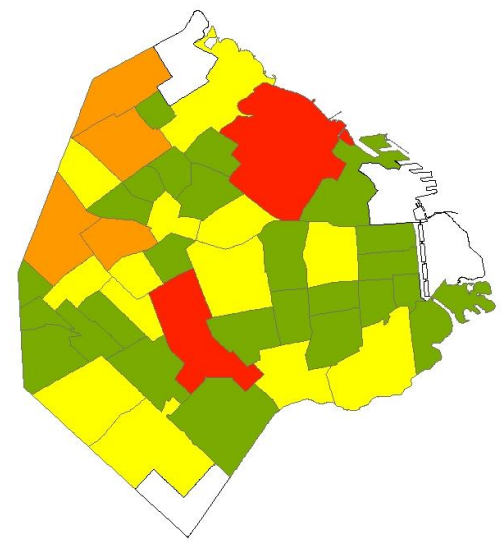


CANTIDAD POR MES:

- ENERO - 4
- FEBRERO - 49
- MARZO - 238

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO

CONSTITUCIÓN DE ESTADO PARCELARIO (CEP) - 1er TRIMESTRE 2023



CANTIDAD POR BARRIOS:

- 0
- 1 - 5
- 6 - 11
- 12 - 17
- 18 - 23

BARRIOS	CEP	BARRIOS	CEP
PALERMO	23	ALMAGRO	4
FLORES	21	SAN CRISTOBAL	4
VILLA DEVOTO	17	VELEZ SARSFIELD	4
VILLA URQUIZA	16	PARQUE CHAS	4
VILLA DEL PARQUE	15	RECOLETA	4
SAAVEDRA	13	VILLA REAL	3
CABALLITO	11	BOEDO	3
MATADEROS	10	VILLA LURO	3
FLORESTA	9	VILLA GRAL. MITRE	3
VILLA SANTA RITA	8	AGRONOMIA	3
BELGRANO	8	VILLA ORTUZAR	3
PATERNAL	7	PARQUE CHACABUCO	3
VILLA LUGANO	7	LIÑERES	3
VILLA CRESPO	6	SAN NICOLAS	2
MONTE CASTRO	6	CONSTITUCION	1
BARRACAS	6	SAN TELMO	1
NUUEVA POMPEYA	6	VERSALLES	1
VILLA PUEYRREDON	6	MONSERRAT	1
CHACARITA	5	BOCA	1
PARQUE PATRICIOS	5	VILLA RIACHUELO	0
COGHLAN	5	PUERTO MADERO	0
COLEGALES	5	RETIRO	0
PARQUE AVELLANEDA	5		

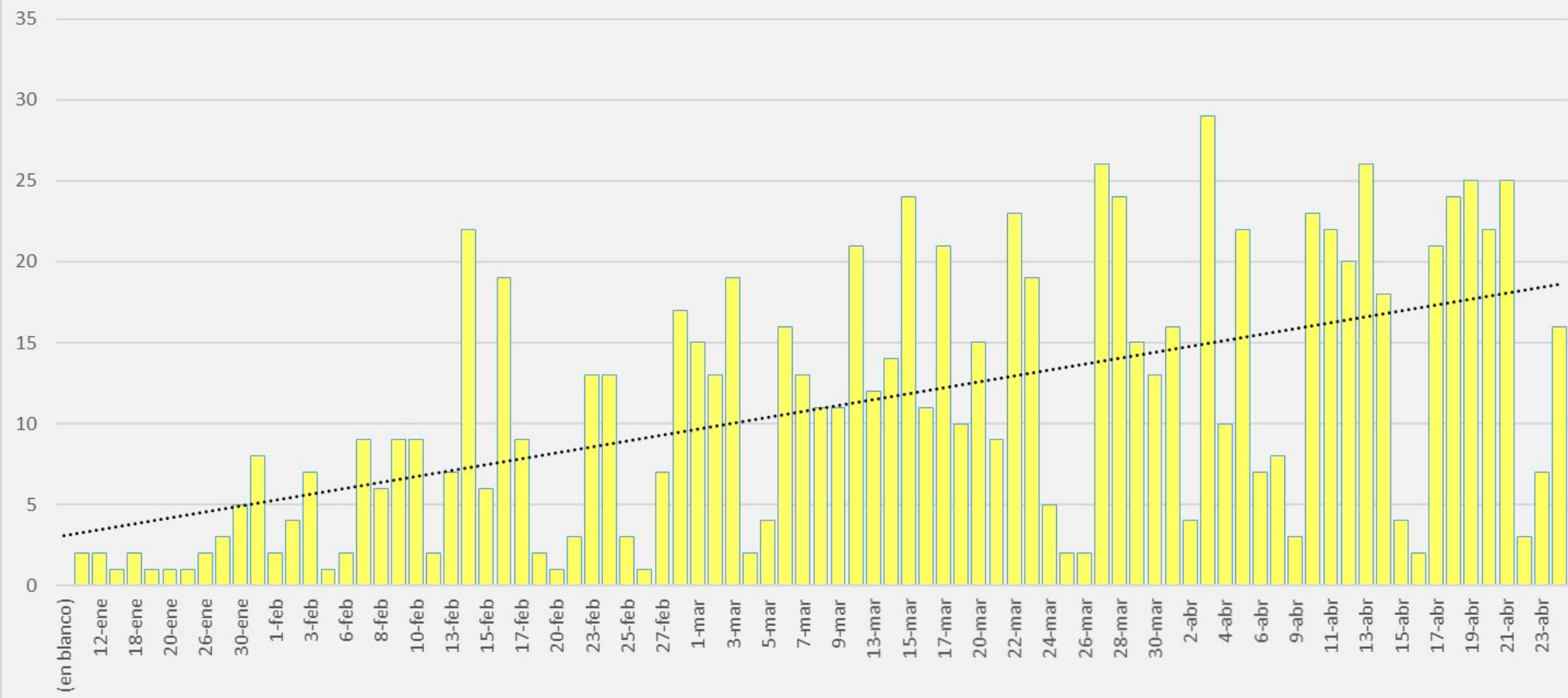
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO

Solo abril: **319**
TOTAL 2023: **907**
a rentas **93**

20% aprox tienen errores a subsanar

INGRESOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2023

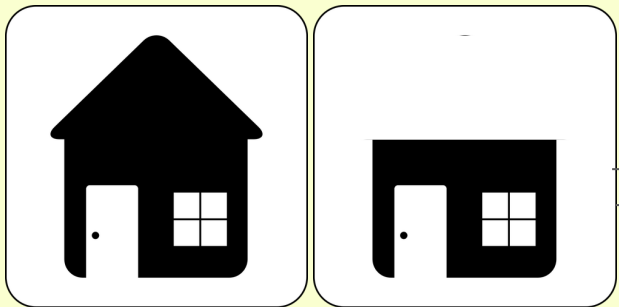
Caratulas CEP por día

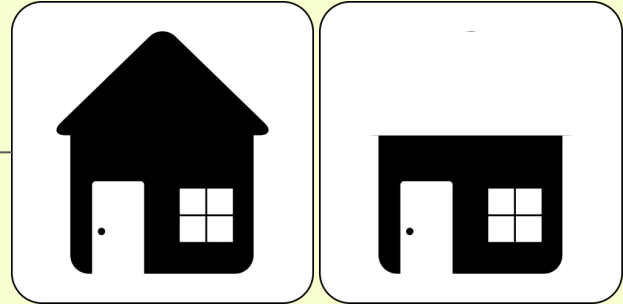
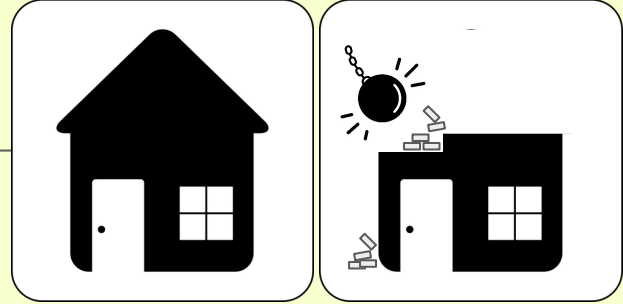


RENTAS&CATASTRO

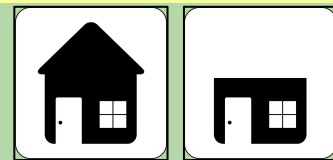
Notas referidas al Empadronamiento & Relevamiento

EL EMPADRONAMIENTO ARROJA MÁS SUPERFICIE QUE LA RELEVADA



CASO	CARACTERÍSTICAS
 <p data-bbox="1141 711 1633 833">LA SUPERFICIE ES MENOR POR ERROR DE EMPADRONAMIENTO</p>	<p data-bbox="1854 434 2423 605">-NO SE CONOCE FECHA (Fecha actual y aclaración en observaciones de formulario de mensura)</p> <p data-bbox="1854 654 2423 776">-SÍ FORMULARIO DE RESUMEN -NO FORMULARIO DE AVALUO -SI NOTA ACLARATORIA</p>
 <p data-bbox="1123 1215 1658 1290">LA SUPERFICIE SE DEMOLIÓ EN PARTE</p>	<p data-bbox="1888 996 2397 1119">SE CONOCE FECHA FORMULARIO DE RESUMEN FORMULARIO DE AVALUO</p>

RENTAS - RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS - baja de sup. por error de empadronamiento



SUP RELEVADA - SUP EMP
184m² - 215m² = -31m²

Referencia: Formulario resumen

¿Difiere con AGIP?: Si

TERRENO BALDÍO

¿Es Terreno Baldío?: No

SUPERFICIE DEMOLIDADA

Superficie Demolida: 31,00

Fecha de Demolición:

OTROS DATOS DE SUPERFICIE

Superficie Total Existente: 184,07

DESTINO

Polígonos dentro del formulario: 0

Destino: 01 - Vivienda Unifamiliar

Superficie Exitente Destino: 184,07

Superficie Nueva / Ampliada: 0,00

Fecha de Construcción de Superficie nueva:

Refacción del Destino: Sin Refacción

Estado del Edificio: Bueno

Documentación presentada

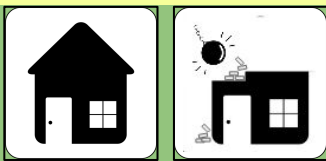
MH: No

PO: Si

PLANO AYSA: No

Como son obligatorias: Colocar
 fecha de Caratulación de
 expediente

				GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES A.G.I.P. - D.G.R. NOTIFICACION DE VALUACION INMOBILIARIA				ACTUACION: 7717994 EE/2023 DOCUMENTO: EE 7717994/2023	
DATOS DEL PROPIETARIO		APELLIDO Y NOMBRE		CALLE		NUMERO		PARTIDA MATRIZ	
		BUSTUOABAD CESAR		PORTILLO		1291		285320	
PISO	DPTO.	COD. POS.	LOCALIDAD		PROVINCIA				
--	---	1407	CAPITAL FEDERAL		CAPITAL FEDERAL				
DATOS DEL INMUEBLE		COD. CALLE		CALLE		NRO.	ZONIF. DIST.	SUP. DEL TERRENO	SUP. TOTAL EDIFICADA
		17112		PORTILLO		1291	R02B2	102 M2	184 M2
MOTIVOS DEL NUEVO AVALUO		RECTIFICACION DE MEDIDAS				/ CERTIFICADO DE ESTADO PARCELARIO			
COMUNICO A UDS. QUE HABIENDO PRACTICADO UNA VERIFICACION SOBRE EL INMUEBLE DESCRIPTO ANTERIORMENTE ESTA ADMINISTRACION LE HA ASIGNADO LA/S SIGUIENTE/S VALUACION/ES EN PESOS SEGUN LEY TARIFARIA VIGENTE, CONFORME A LAS VIGENCIAS Y MOTIVOS QUE SE INDICAN A CONTINUACION:									
VIGENCIA	VAL. FISCAL TERRENO	VAL. FISCAL EDIFICIO	VAL. FISCAL TOTAL	V.F.H.	MOTIVO DEL AVALUO				
02/23				6.942.223,78	RECTIFICACION DE MEDIDAS				
INGRESADO AL PADRON EL:				06/03/2023	IMPUTABLE		PARA EL CONTRIBUYENTE		
				N°: 00206462/6		Cdan. Dorelisa Elati Tupanmiller Director General de Servicios Gobierno de la Ciudad Autonomia de Buenos Aires			
"PARA CONSULTAS DEBERA INGRESAR A LA PAGINA WWW.AGIP.GOB.AR A TRAVES DE INFOAGIP" O AL CORREO ELECTRONICO SGDEI-consultas@agip.gov.ar"				R0291059		Buenos Aires, 14/03/2023			



RENTAS - RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS - baja de sup. por demolición

SUP RELEVADA - SUP EMP

411m² - 465m² = -54m²

SUPERFICIE				
260				
DATOS DEL EDIFICIO: UNIDADES CONSTRUCTIVAS				
SUPERFICIE	DESTINO	CATEG.	ANTIG.	EST.
465	BANCOS	A	2008	B

Referencia: Formulario resumen

¿Difiere con AGIP?: Si

TERRENO BALDÍO

¿Es Terreno Baldío?: No

SUPERFICIE DEMOLIDA

Superficie Demolida: 54,00
Fecha de Demolición: 18/01/2015

OTROS DATOS DE SUPERFICIE

Superficie Total Existente: 411,00

DESTINO

Polígonos dentro del formulario: 1, 2, y 3
Destino: 13 - Banco
Superficie Exitente Destino: 411,00
Superficie Nueva / Ampliada: 0,00
Fecha de Construcción de Superficie nueva: 18/02/2023
Refacción del Destino: Sin Refacción
Estado del Edificio: Bueno

Documentación presentada

MH: No
PO: Si
PLANO AYSA: No

	GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES			ACTUACION: 6053408 EE/2023		
	A.G.I.P. - D.G.R.			DOCUMENTO: EE 6053408/2023		
NOTIFICACION DE VALUACION INMOBILIARIA						
DATOS DEL PROPIETARIO	APELLIDO Y NOMBRE			CALLE	NUMERO	PARTIDA MATRIZ
	SEÑOR PROPIETARIO			CORDOBA AV.	5030	423055
	PISO	DPTO.	COD. POS.	LOCALIDAD	PROVINCIA	SECC. MANZANA PARCELA
--	---	1414	CAPITAL FEDERAL	CAPITAL FEDERAL	31 080 030	
DATOS DEL INMUEBLE	COD. CALLE	CALLE	NRO.	ZONIF. DIST.	SUP. DEL TERRENO	SUP. TOTAL EDIFICADA
	3165	CORDOBA AV.	5030	C032	260 M2	411 M2
MOTIVOS DEL NUEVO AVALUO	RECTIFICACION DE MEDIDAS / CERTIFICADO DE ESTADO PARCELARIO					

COMUNICO A UDS. QUE HABIENDO PRACTICADO UNA VERIFICACION SOBRE EL INMUEBLE DESCRIPTO ANTERIORMENTE ESTA ADMINISTRACION LE HA ASIGNADO LA/S SIGUIENTE/S VALUACION/ES EN PESOS SEGUN LEY TARIFARIA VIGENTE, CONFORME A LAS VIGENCIAS Y MOTIVOS QUE SE INDICAN A CONTINUACION:

VIGENCIA	VAL. FISCAL TERRENO	VAL. FISCAL EDIFICIO	VAL. FISCAL TOTAL	V.F.H.	MOTIVO DEL AVALUO
02/23				51.258.933,24	RECTIFICACION DE MEDIDAS

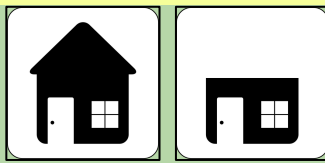
INGRESADO AL PADRON EL: 06/03/2023 IMPUTABLE PARA EL CONTRIBUYENTE

N°: 00206463/4		 César Devian Elías Tujumáider Director General de Rentas Gobierno de la Ciudad Autonoma de Buenos Aires
"PARA CONSULTAS DEBERA INGRESAR A LA PAGINA WWW.AGIP.GOB.AR A TRAVES DE INFOAGIP" O AL CORREO ELECTRONICO SGDEI-consultas@agip.gov.ar"		
M1698506		Buenos Aires, 14/03/2023

Referencia: Formulario Técnico (Actos de Mensura)

Actos de Mensura
Superficie Mts de la Parcela: 265,22





SUP RELEVADA - SUP EMP

184m² - 215m² = -31m²

No se presenta FORMULARIO de AVALÚO en su lugar la Nota del Profesional **SÍ FORMULARIO DE RESUMEN**

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 21 de febrero de 2023

Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Por la presente informo que no se presenta formulario de avalúo ya que la superficie relevada es menor que la que está empadronada en AGIP según IF-2023-XXXXXXX-GCABA-DGR.

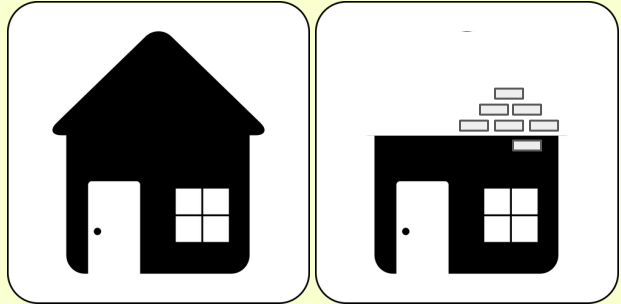
Debido a que la diferencia en menos es del XX% se declara en el formulario resumen una demolición y "0 m²" de superficie nueva. Ambas superficies (demolición y nueva) se les puso fecha actual porque el formulario controlado obliga a declarar una fecha.

Pero en realidad no ha habido demoliciones ni ampliaciones, sino que simplemente nunca hubo mayor superficie a la relevada la presente constitución del estado parcelario.

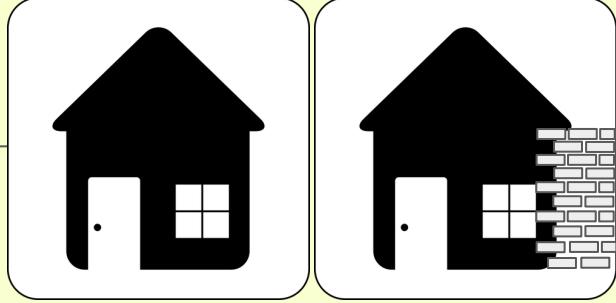
Sin más, saludo al Sr. Director muy atte.,

Notas referidas al Empadronamiento & Relevamiento

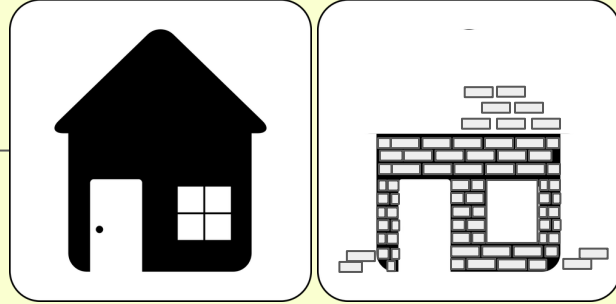
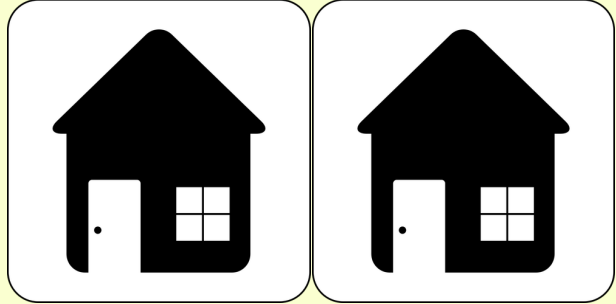
EL EMPADRONAMIENTO ARROJA SUPERFICIE QUE DEL RELEVAMIENTO SURGE EN CONSTRUCCION



CASO	CARACTERÍSTICAS
------	-----------------



LA SUPERFICIE QUE SE AGREGA ESTÁ EN CONSTRUCCIÓN



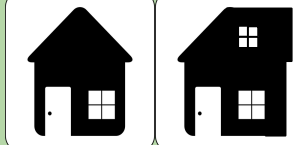
LA SUPERFICIE ESTÁ EN CONSTRUCCIÓN

CROQUIS (sin sup en construcción)

NO FORMULARIO DE AVALÚO

FORMULARIO DE RESUMEN (dando de baja la sup. empadronada en construcción)

RENTAS - RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS



SUP RELEVADA - SUP EMP
129m2 - 120m2 = -9m2

Referencia: Formulario resumen

¿Difiere con AGIP?: Si

TERRENO BALDÍO
 ¿Es Terreno Baldío?: No

SUPERFICIE DEMOLIDADA
 Superficie Demolida: 0,00
 Fecha de Demolición: 14/02/2023

OTROS DATOS DE SUPERFICIE
 Superficie Total Existente: 129,00

DESTINO

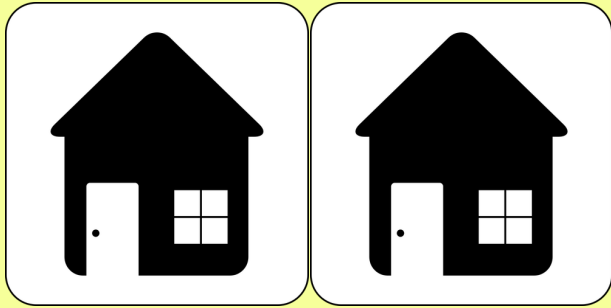
Polígonos dentro del formulario: 01/01
 Destino: 01 - Vivienda Unifamiliar
 Superficie Exitente Destino: 120,00
 Superficie Nueva / Ampliada: 9,00
 Fecha de Construcción de Superficie nueva: 01/02/2023
 Refacción del Destino: Sin Refacción
 Estado del Edificio: Bueno

Documentación presentada

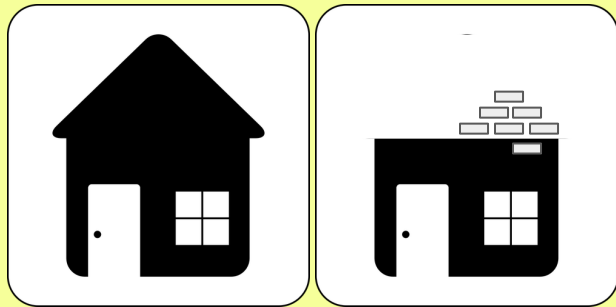
MH: No
 PO: No
 PLANO AYSA: No

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES A.G.I.P. - D.G.R. NOTIFICACION DE VALUACION INMOBILIARIA				ACTUACION: 6600615 EE/2023 DOCUMENTO: EE 6600615/2023	
DATOS DEL PROPIETARIO APELLIDO Y NOMBRE: GURSKY GREGORIO CALLE: OLAYA NUMERO: 1592			PARTIDA MATRIZ: 311618		
PISO: -- DPTO.: --- COD. POS.: 1414 LOCALIDAD: CAPITAL FEDERAL PROVINCIA: CAPITAL FEDERAL			SECC: 47 MANZANA: 065 PARCELA: 001B		
DATOS DEL INMUEBLE COD. CALLE: 16014 CALLE: OLAYA		NRO.: 1592 ZONIF. DIST.: R02B1		SUP. DEL TERRENO: 103 M2 SUP. TOTAL EDIFICADA: 129 M2	
MOTIVOS DEL NUEVO AVALUO: AMPLIACION / CERTIFICADO DE ESTADO PARCELARIO					
COMUNICO A UDS. QUE HABIENDO PRACTICADO UNA VERIFICACION SOBRE EL INMUEBLE DESCRIPTO ANTERIORMENTE ESTA ADMINISTRACION LE HA ASIGNADO LAS SIGUIENTES VALUACIONES EN PESOS SEGUN LEY TARIFARIA VIGENTE, CONFORME A LAS VIGENCIAS Y MOTIVOS QUE SE INDICAN A CONTINUACION:					
VIGENCIA	VAL. FISCAL TERRENO	VAL. FISCAL EDIFICIO	VAL. FISCAL TOTAL	V.F.H.	MOTIVO DEL AVALUO
02/23				5.891.278,57	AMPLIACION
INGRESADO AL PADRON EL: 03/03/2023			IMPUTABLE		PARA EL CONTRIBUYENTE
				N°: 00206433/2	
"PARA CONSULTAS DEBERA INGRESAR A LA PAGINA WWW.AGIP.GOB.AR A TRAVES DE INFOAGIP" O AL CORREO ELECTRONICO SGDEI-consultas@agip.gov.ar"				R0266487	
				Buenos Aires, 03/03/2023	
				 Cdo. Demian Elit Tejmanider Director General de Rentas Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	

Notas referidas al Empadronamiento & Relevamiento

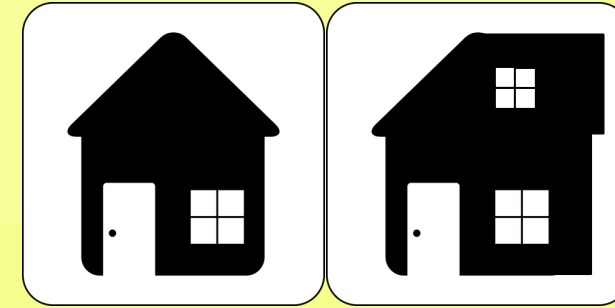


La superficie edificada citada en el presente certificado se encuentra empadronada a la fecha de mensura.



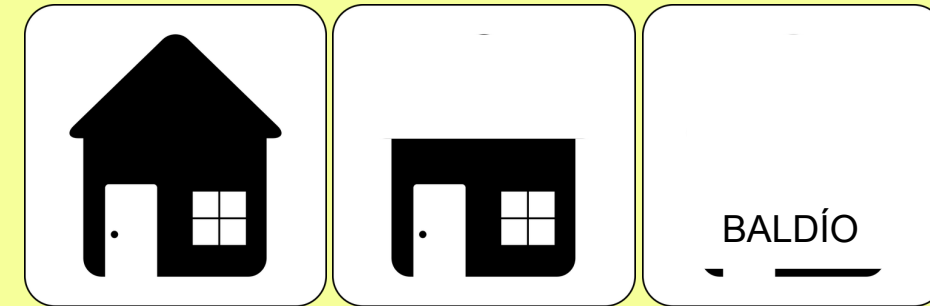
x) Construcciones empadronadas por AGIP & Edificio en

Construcción: Del cotejo con el certificado de empadronamiento surge que el edificio se encuentra en construcción la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos calculará el Valor Fiscal Homogéneo en base al alta de las superficies cuando se finalice el edificio.



3) Construcciones no empadronadas por AGIP:

Del cotejo con el certificado de empadronamiento surge que existen construcciones no empadronadas para las cuales la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos calculará el Valor Fiscal Homogéneo en base al relevamiento efectuado. **Salvo acuerdo de partes en contrario, la deuda que pudiera generarse por las edificaciones no empadronadas serán imputadas al transmitente.**



10) Construcciones en más empadronadas por AGIP:

Del cotejo con el certificado de empadronamiento surge que existen superficies empadronadas las cuales han sido dadas de baja. La Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos calculará el Valor Fiscal Homogéneo de la parcela en base al relevamiento efectuado.

DDJJ obligacion del Código Fiscal

FORMULARIO DE AVALÚO

según el caso en el mismo PDF incorporar

Declaro/amos bajo juramento, en mi/nuestro carácter de **[propietario, representante legal, apoderado, etc.]**, que no realizaré ningún reclamo respecto de la valuación que arroje la actualización del empadronamiento del inmueble sito en calle **[nombre de la calle]** número de puerta **[todos los números de puerta para esa calle completos sin abreviar]** nomenclatura catastral **[sección: XXX, manzana: XXX, parcela: XXX]** partida inmobiliaria **[número de partida]** todo ello, en virtud de la Ley 6437 y el Código de Fiscal vigente.

Asimismo, acompaño/amos a la presente declaración jurada del frente y dorso del documento nacional de identidad, de quienes suscriben.

Declaro conocer las penalidades establecidas en la legislación vigente para el caso de falsedad e incumplimiento de la presente.

[Firma, nombre de los propietarios/apoderado/poseedores]

Carácter

Nota si corresponde explicativa del caso

DDJJ para que los 15 días de espera NO se tengan en cuenta. Frente y dorso del DNI del/los propietarios

Formularios de avalúo.


Tramite curso normal a AGIP

Agip Devuelve discutiendo relevamiento y ratifica sup empadronada

Se le subsana y el Agrimensor insite mejorando las superficies pero con menos sup que empadronada

Catastro devuelve a AGIP.

Finalmente AGIP evalúa según Agrimensor.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES A.G.I.P. - D.G.R. NOTIFICACION DE VALUACION INMOBILIARIA		ACTUACION: 6618577 EE/2023				
DOCUMENTO: EE 6618577/2023						
DATOS DEL PROPIETARIO	APELLIDO Y NOMBRE	CALLE	NUMERO	PARTIDA MATRIZ		
	COOP PROP AUTOMOV ALQUILER	ANCHORENA TOMAS MANUEL	264	195986		
	PISO	DPTO.	COD. POS.	LOCALIDAD	PROVINCIA	
--	---	1170	CAPITAL FEDERAL	CAPITAL FEDERAL		SECC. MANZANA PARCELA
		13	057	010B		
DATOS DEL INMUEBLE	COD. CALLE	CALLE	NRO.	ZONIF. DIST.	SUP. DEL TERRENO	SUP. TOTAL EDIFICADA
	1022	AGUERO	265	E 03	1892 M2	3992 M2
MOTIVOS DEL NUEVO AVALUO	RECTIFICACION DE MEDIDAS / CERTIFICADO DE ESTADO PARCELARIO					
COMUNICO A UDS. QUE HABIENDO PRACTICADO UNA VERIFICACION SOBRE EL INMUEBLE DESCRIPTO ANTERIORMENTE ESTA ADMINISTRACION LE HA ASIGNADO LA/S SIGUIENTE/S VALUACIONES EN PESOS SEGUN LEY TARIFARIA VIGENTE, CONFORME A LAS VIGENCIAS Y MOTIVOS QUE SE INDICAN A CONTINUACION:						
VIGENCIA	VAL. FISCAL TERRENO	VAL. FISCAL EDIFICIO	VAL. FISCAL TOTAL	V.F.H.	MOTIVO DEL AVALUO	
02/23				121.068.271,75	RECTIFICACION DE MEDIDAS	
INGRESADO AL PADRON EL: 10/04/2023			IMPUTABLE	PARA EL CONTRIBUYENTE		
				Nº: 00206777/3		
"PARA CONSULTAS DEBERA INGRESAR A LA PAGINA WWW.AGIP.GOB.AR A TRAVES DE INFOAGIP" O AL CORREO ELECTRONICO SGDEI-consultas@agip.gov.ar"					Buenos Aires, 10/04/2023	
					 Cesar Damian Eliel Tujmalides Director General de Parcelas Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	

Caso devuelto de AGIP EX-2023-06618577- -GCABA-DGROC

Si no hay plano no podemos saber si está en contravención o no porque puede haber plano registrado no encontrado.

Actos de Mensura

Superficie Mts de la Parcela: 138,87

Descripción de la Parcela

Rumbo: NO Medida: 16,78 Tipo de Lado: Costado Lindero: Parte Parcela 036

Rumbo: SO Medida: 08,93 Tipo de Lado: Costado Lindero: Parcela 034

Rumbo: NE Medida: 04,48 Tipo de Lado: Frente Lindero: Calle Avalos

Rumbo: SE Medida: 12,28 Tipo de Lado: Frente Lindero: Calle Yerúa

Rumbo: E Medida: 06,18 Tipo de Lado: Ochava Lindero: Intersección Calles Yerúa y Avalos

Particularidades

Particularidades: No consigna

Cantidad de plantas: 2,00

Superficie cubierta: 115,00

Superficie semicubierta: 9,00

Superficie descubierta: 108,00

Superficie Precaria: 15,00

Superficie en contravención: 20,00

Antecedente

Tipo de antecedente: Obra

Numero de actuacion: EX-1967-507870

Observaciones

Observaciones:

Notas

Notas:

Si no va a la AGIP: La superficie edificada citada en el presente certificado se encuentra empadronada a la fecha de mensura.

En contravención **NO** hay plano

SUP: 0.00

Observaciones poner lo que encontraron

Notas:

No se ha podido realizar el cotejo del relevamiento con plano de obra civil por no encontrarse el mismo en los antecedentes provistos al momento de la constitución del estado parcelario

En contravención **HAY** plano

SUP: XXX.XX

Observaciones poner lo que encontraron

Notas:

Del cotejo con el plano de obra civil registrado que se tuvo a la vista al momento de la constitución, surge que existen construcciones en contravención que no se convalidan y deberán ser demolidas o en su defecto regularizadas con la presentación del respectivo plano de obra civil

DI-2023-66-GCBA-DGROC

CONSTITUCIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

Artículo 1º.- Establecer que para los casos de actos por los cuales se constituya, trasmita, modifique o extinga un derecho real de **Propiedad Horizontal** sobre un Objeto Territorial Legal Parcelario **no se requerirá la verificación de la subsistencia del estado parcelario.**

Artículo 2º.- Aprobar el procedimiento de constitución de estado parcelario para inmuebles cuyo dominio se pretenda adquirir con el fin de proceder a su posterior **demolición total** dentro del plazo improrrogable de un (1) año, conforme los Anexos I y II (IF-2023-12349943-GCABA-DGROC e IF-2023-12349958-GCABA-DGROC) que forman parte integrante de la presente Disposición.

Artículo 3º.- Publicar en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, comuníquese a la Secretaría de Desarrollo Urbano y a la Subsecretaría de Gestión Urbana. Gírese a la Gerencia Operativa de Catastro. Cumplido, archívese. Ciliberto

ANEXO I:

1. Aplicable a inmuebles para *DEMOLER TOTAL*.
2. Que *NO* tienen restricción *APH* de demolición
3. *CONSTITUYE* por 1 año.
4. Se *exceptúa* el relevamiento de *mejoras*.

NOTAS RT:

“El relevamiento de las edificaciones se encuentra exceptuado según Disposición N° DI-2023-66-GCABA-DGROC, la vigencia de la presente constitución de estado parcelario quedará extinta de pleno derecho en el caso de no finalizarse la demolición de las construcciones existentes en el plazo de un (1) año desde la fecha de su constitución”.

Referencia: ANEXO II -DDJJ Compromiso de Demolición.-

ANEXO II

Declaración Jurada de Compromiso de Demolición

Declaro/amos bajo juramento, en mi/nuestro carácter de _____ [propietario, representante legal, apoderado, etc.], mi compromiso a finalizar en el plazo de un (1) año todas las tareas de demolición o en el caso de enajenación con el cargo de _____ [nuevo adquirente lo cumpla en el inmueble sito en calle _____ [nombres de la calle] N° _____ [todos los números de puerta para esa calle completos sin abreviar] nomenclatura catastral [sección: _____, manzana: _____, parcela: _____] partida inmobiliaria _____ [número de partida] todo ello, en virtud de la Ley N° 6.437 y el Código de Edificación vigente.

Declaro/amos además que el inmueble no posee ninguna restricción para ser demolido totalmente, como así tampoco integra el Registro de Bienes Catalogados de la Ciudad, de acuerdo a lo establecido por el Código Urbanístico (Ley N° 6.000) y sus modificatorias).

Queda expresamente establecido que el plazo otorgado no es prorrogable y tampoco admitirá causales para su incumplimiento.

Declaro conocer las penalidades establecidas en la legislación vigente para el caso de falsedad e incumplimiento de la presente.

[Firma, nombre de los propietarios/apoderado/representantes legales]

Carácter _____

CERTIFICADA

DECLARACIÓN JURADA DE COMPROMISO DE DEMOLICIÓN

FICHA APH EN LOS ANTECEDENTES

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
 SUBSECRETARIA DE GESTION URBANA
 DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACION URBANISTICA - GOPAU
 BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 069-013-004

CONDICIÓN JURÍDICA: Protección Catófica BARRIO: VILLA DEL PARQUE COMUNA: 11

CATASTRO

C	S	M	P	DIRECCION
15	009	013	004	BURGOS, 100 3038 (1)

DENOMINACION:

DATOS DE LA PARCELA

SUF. LOTE	SUF. EDIFICADA	EDIF. ABIL. EDAD	FIN	PROTEC.	ALCANT.	OTROS
240 m²	189 m²	USAM	7%	PE = 1 = Subanillo	30 m. (aprox.)	

DATOS DEL EDIFICIO

PROPIEDAD: Edilicio	
CONSTRUCCION: Edilicio	
CORRIENTE ESTRECHA: Patrimonial	
TIPOLOGIA: R. (a)1 - Clases compacto entre medianas	
RÉGIMEN PROPIEDAD: Usos	
BOMENIO: Privado	
USO ACTUAL: Vivienda unifamiliar	
USO ORIGINAL: Vivienda unifamiliar	
AÑO PROYECTA: Clases 1952	
AÑO REHABILITACIÓN: Edilicio	

Página 15 página 1 de 5

Buscar por: Contiene

DENOMINACION		
DIRECCION PRINCIPAL	BAIGORRIA 3038.3040	DIRECCION SECUNDARIA
DIRECCION 3		DIRECCION 4
SECCION-MANZANA-PARCELA	069-013-004	
CATALOGACION		PROTECCION DESESTIMADO
APH Nro y NOMBRE		ESTADO de TRAMITE
IMAGEN PRINCIPAL		IMAGEN COMPLEMENTARIA
IMAGEN de MANZANA		IMAGEN de CUADRA
IMAGEN ADICIONAL		
LEY 3056 - Edificio Anterior a 1941		SI
FICHA del ATLAS		FOTO de FACHADA

[Buenos Aires](#)

Guía de buenas prácticas - Patrimonio Urbano

Mapa del Código Urbanístico

Base de Datos Área de Protección Histórica

Mapa Área de Protección Histórica

Medidas perimetrales y ancho de calles

Secciones Catastrales

Información para tu proyecto

Datos geoespaciales para el planeamiento urbano.

Compartir en redes [f](#) [t](#) [in](#)

La información territorial es el insumo básico de los proyectos y planes urbanos. Los datos geoespaciales permiten conocer mejor el sitio que se desea desarrollar, elaborar políticas más precisas y gestionar de manera inteligente el espacio urbano. En esta sección, presentamos la información mediante los Mapas Temáticos, organizados a partir de conjuntos de datos que destacan aspectos particulares del territorio porteño.

Información

← Datos Básicos

< ANTERIOR SIGUIENTE >

Sección-Manzana-Parcela 069-013-004

Dirección BAIGORRIA 3038

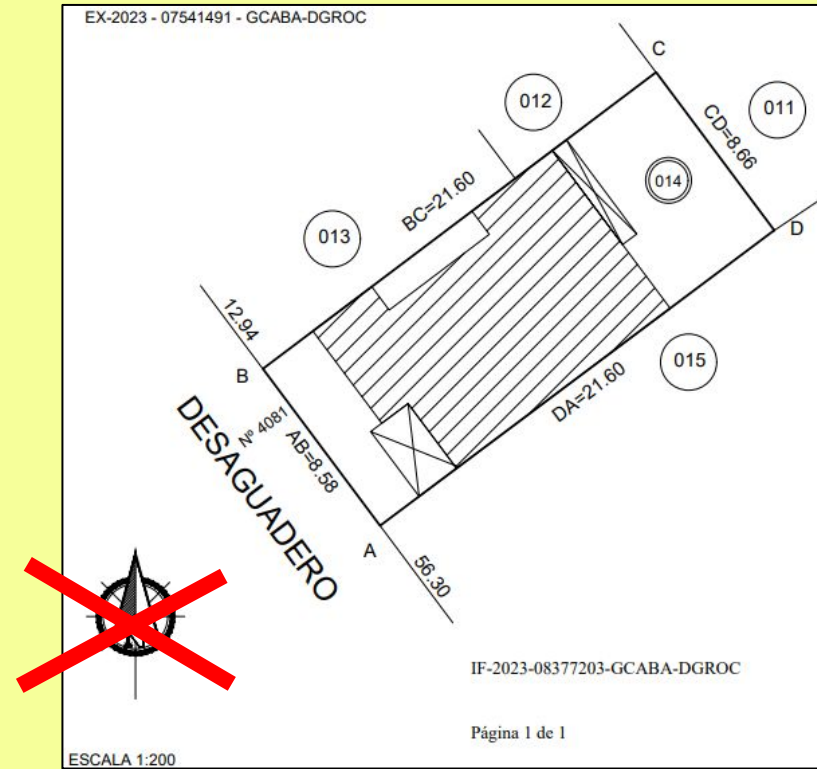
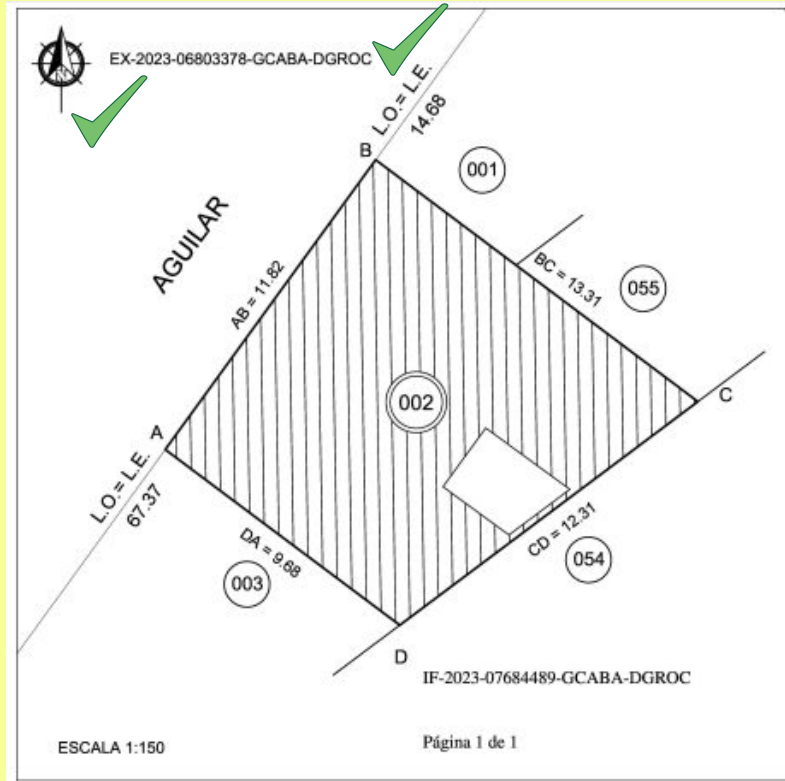
Barrio Villa Del Parque

Comuna Comuna 11

CRITERIOS

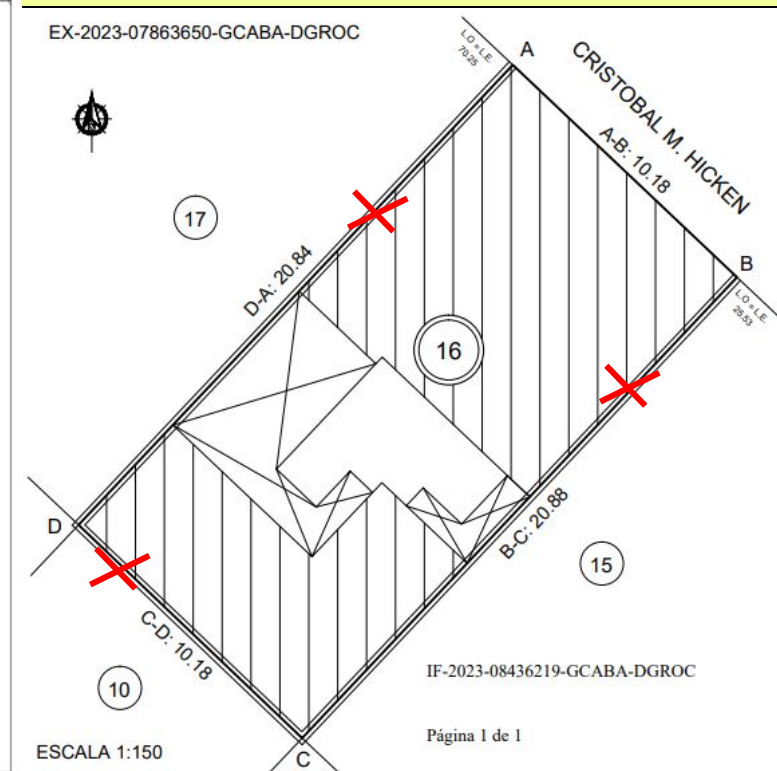
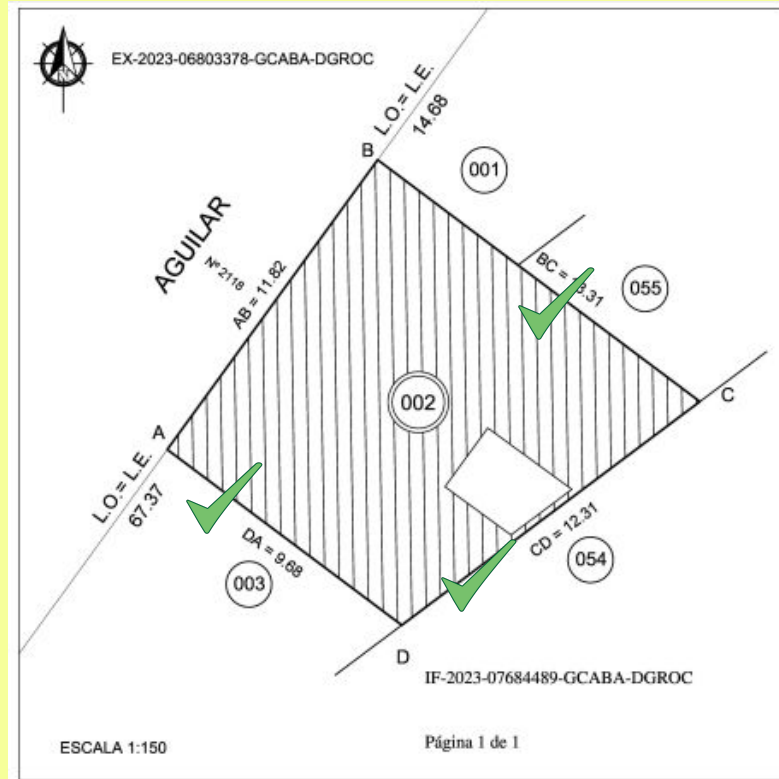
CRITERIOS DE CORRECCION

NORTE ARRIBA A LA IZQUIERDA CON
NUMERO DE EXPEDIENTE



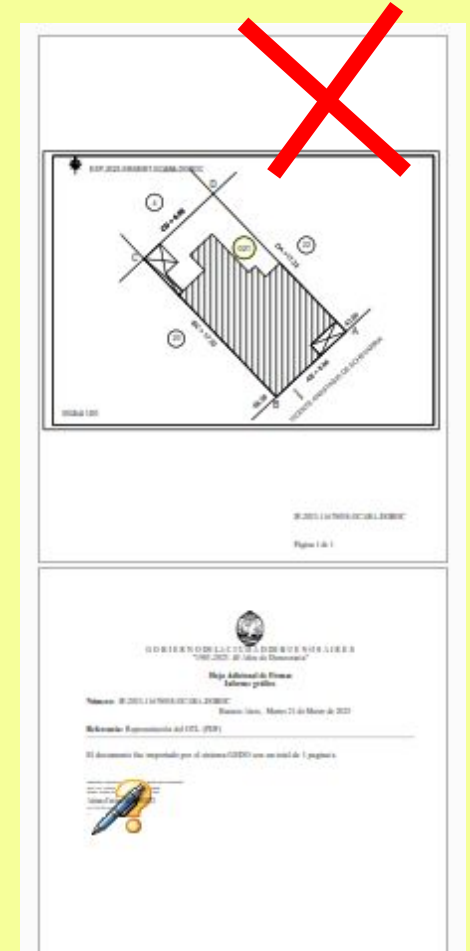
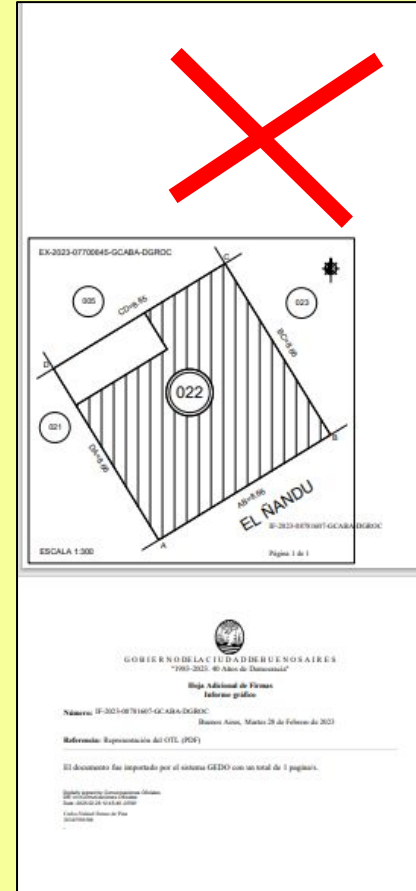
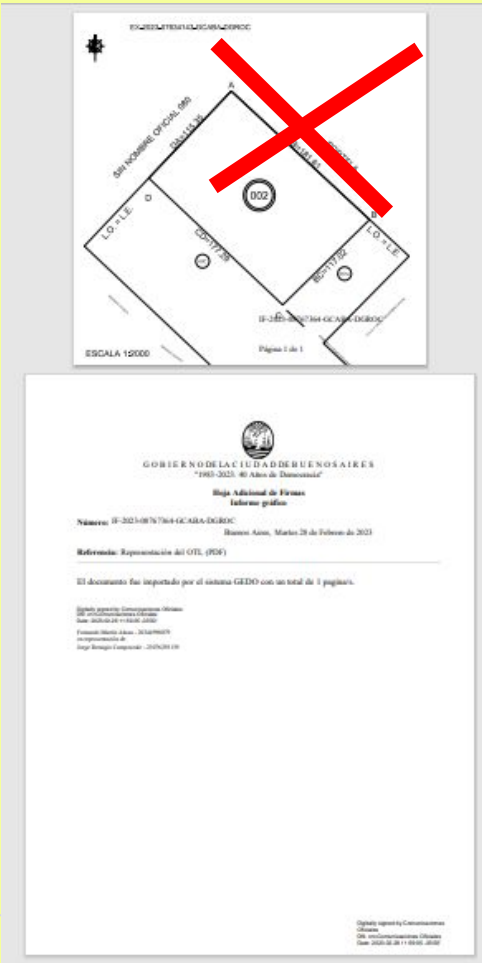
❑ CRITERIOS DE CORRECCION

NO SE REFLEJAN EN EL CROQUIS LOS MUROS DIVISORIOS DE PARCELA



❏ CRITERIOS DE CORRECCIÓN

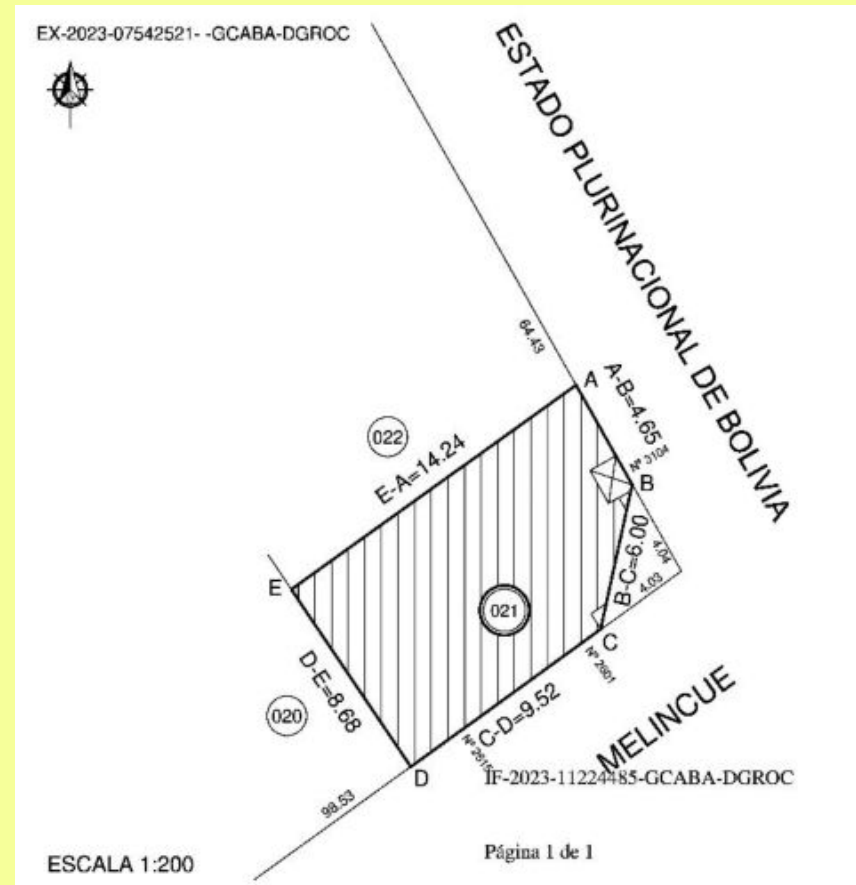
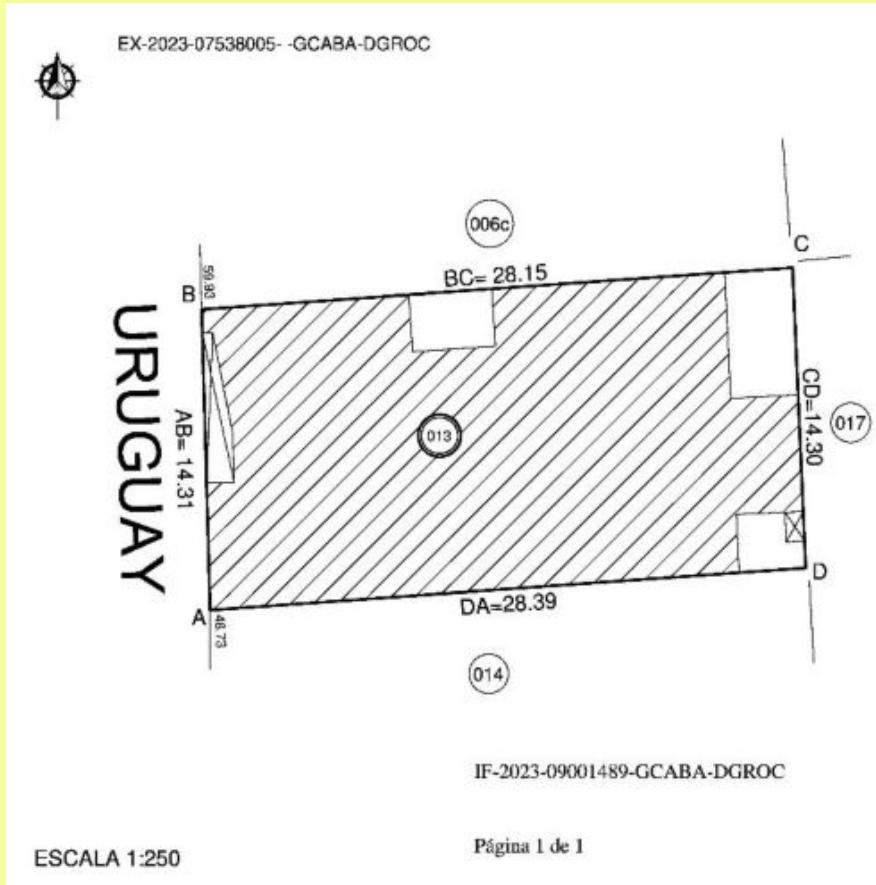
CROQUIS DEBE OCUPAR 17CM por 17CM



❑ CRITERIOS DE CORRECCION

Gigantismo del nombre de la calle. Generalmente es la mitad del del modelo

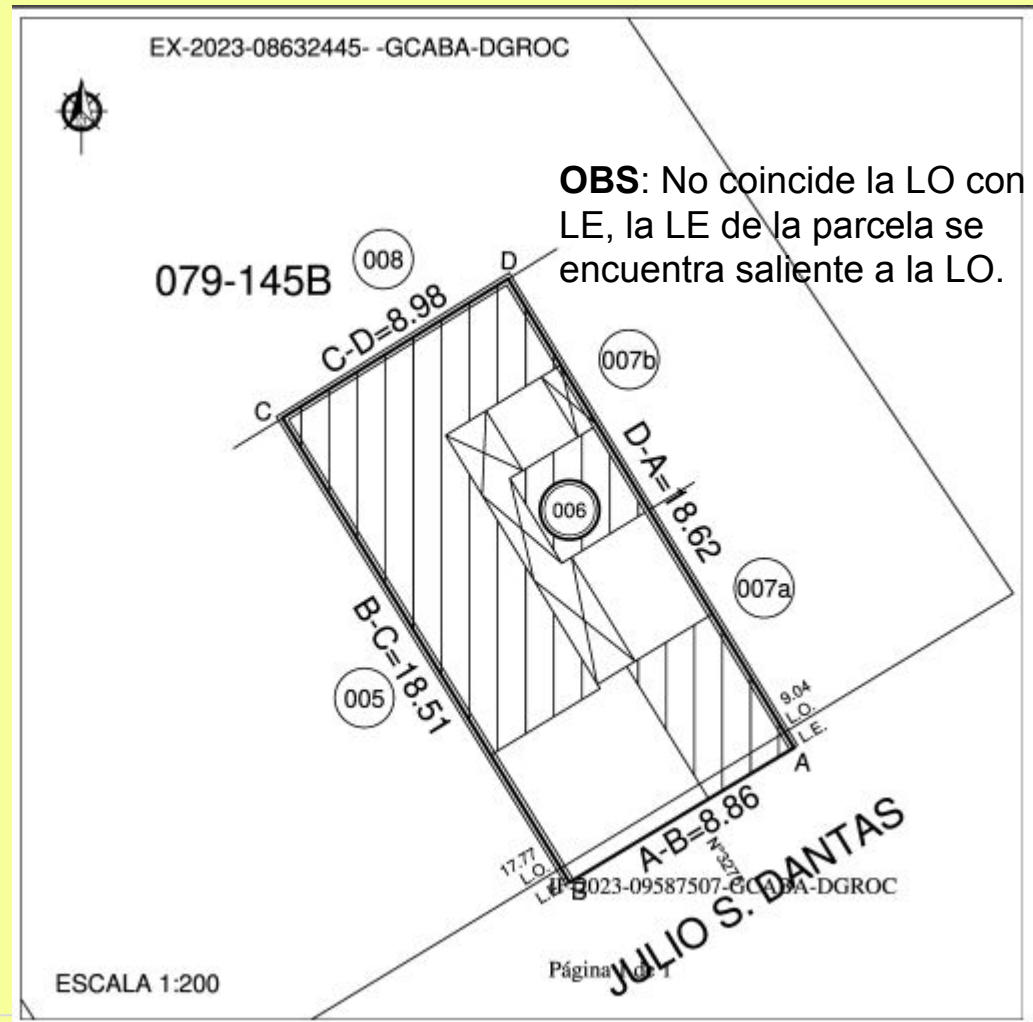
NO colocar guiones entre los vértices de los lados



BUENAS PRÁCTICAS

FTM-FDD

De existir superficies que invadan la vía pública la parcela debe ajustarse a la L.O, por fuera de ella se representa el polígono que invade la vía pública solo a nivel esquemático en el layout no va en los layers de superficies.



REVISAR PUNTOS 19 y 24

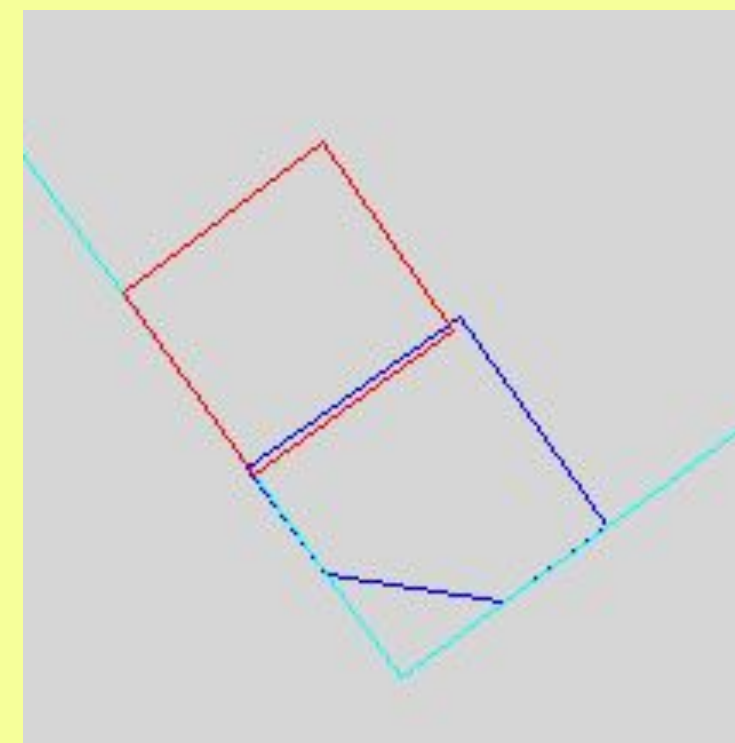
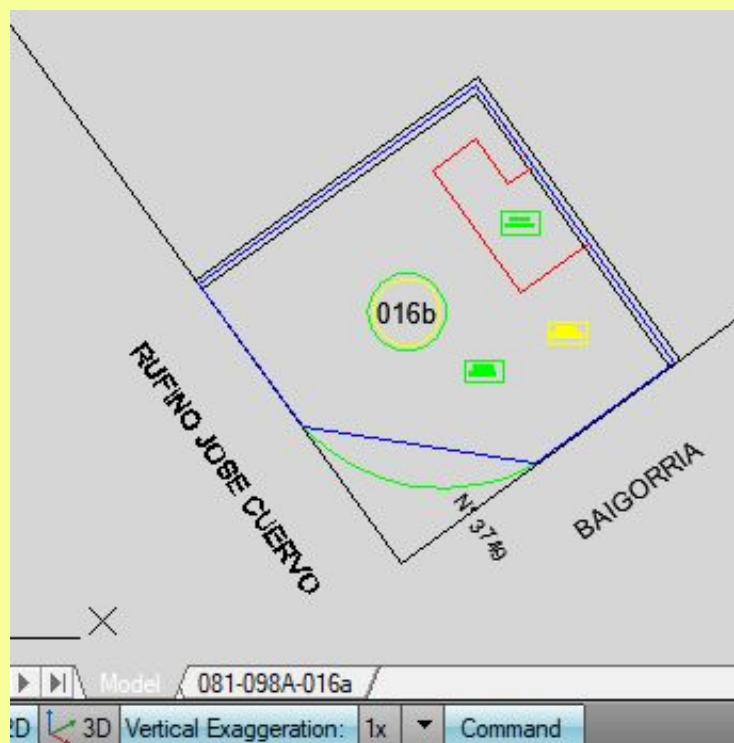
VAC - (Validador Automatico CEP)

VAC - (Validador Automatico CEP)
Subgerencia Operativa de Registro de Mensuras
Gerencia Operativa de Catastro Físico
Dirección General de Registro de Obras y Catastro

[Abrir archivo](#) [Resumen Operacion](#) [Descargar vectores DXF](#) [Procesar DXF CEP](#) [Descargar Resultados en PDF](#)

Validacion

Nº	Validación
6	OK: Se dibujaron polylineas Cerradas en el layer 09-M-PARCELA
7	OK: Se dibujó una unica polylinea en el layer 09-M-PARCELA
8	OK: Se dibujaron polylineas Cerradas configuradas correctamente en el layer 09-M-PARCELA
9	OK: El layer 07-M-MANZANA no se encuentra vacio
10	OK: En el layer 05-M-NOMBRES-DE-CALLE se encuentran indicadas solo entidades de 'TEXT'
11	OK: Validación de excedente no corresponde por encontrarse el layer vacío, verifique que no exista uno para la parcela medida
12	OK: Validación de excedente no corresponde por encontrarse el layer vacío, verifique que no exista uno para la parcela medida
13	OK: Validación de excedente no corresponde por encontrarse el layer vacío, verifique que no exista uno para la parcela medida
14	OK: Exite inserto un unico bloque "PARCELA_SURGENTE"
15	OK: La nomenclatura indicada el bloque "PARCELA_SURGENTE" respeta el formato 000a
16	OK: Se dibujaron polylineas Cerradas en los layers de '-SUP'
17	OK: Se dibujaron polylineas Cerradas configuradas correctamente en los layers de '-SUP'
18	OK: Coinciden la cantidad de polilineas cerradas con la de bloques de formularios
19	Error: Existen poligonos de superficie a fuera de los limites de Parcela
20	OK: No corresponde validar numeración de polig. por no haberse insertado bloques 'forms' o no completado el campo número de polig. del
21	OK: No corresponde validar numeración de polig. por no haberse insertado bloques 'forms' o no completado el campo número de polig. del
22	OK: El Layout de la Ficha catastral posee el nombre SSS-MMMM-PPPP correctamente
23	OK: La parcela medida se encuentradentro de la manzana a la cual pertenece
24	Verificar: La parcela medida excede la tolerancia admitida respecto a la parcela de Ciudad3d
25	OK: Existe un unico Layout de Ficha catastral con nomenclatura en su nombre SSS-MMMM-PPPP



❏ Construcciones no empadronadas por AGIP

NOTA COMPLETA

Del cotejo con el certificado de empadronamiento surge que existen construcciones no empadronadas para las cuales la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos calculará el Valor Fiscal Homogéneo en base al relevamiento efectuado. Salvo acuerdo de partes en contrario, la deuda que pudiera generarse por las edificaciones no empadronadas serán imputadas al transmitente.

Del cotejo con el certificado de empadronamiento surge que existen construcciones no empadronadas para las cuales la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos calculará el Valor Fiscal Homogéneo en base al relevamiento efectuado.



Observaciones del profesional que se relacionen con la constitución.

Notas las del RT y algunas que pueden ser incorporadas en el mismo tenor.

Aclaraciones:

Catastro: Se incorpora en el campo **otra documentación técnica** en un archivo distinto a foto de Fachada o los informes con las notas que se requieran para descargos profesionales.

Rentas: Aclaraciones o descargos relacionadas a la situación de avalúo encontrada y/o la declaración jurada se incorporan en el campo de **formulario de Avalúo** pero en un archivo pdf distinto.

❑ Observaciones & NOTAS y aclaraciones - ALGUNOS EJEMPLOS DE CEPS PRESENTADOS

Observaciones

Observaciones: Existe ochava que a la fecha de mensura no fue cedida. La superficie calculada excluye la superficie de ochava cedida de hecho.

Existe superficie de ochava que a la fecha de mensura no ha sido cedida por plano de mensura. La superficie calculada para la parcela excluye la superficie ocupada por vía pública.

Observaciones

Observaciones: El título incluye superficie de ochava no cedida por plano a la fecha de mensura.

Observaciones

Observaciones: Del levantamiento efectuado surge que existen diferencias entre la superficie relevada y la empadronada.

❑ Observaciones & NOTAS y aclaraciones - ALGUNOS EJEMPLOS DE CEPS PRESENTADOS

Observaciones

Observaciones: Del levantamiento efectuado surge que existen diferencias entre la superficie relevada y la empadronada.

Se le respetó la observación pero se agregó la nota reglamentaria que no había colocado. No se trata de un levantamiento sino de un relevamiento y esto quedaba cubierto solo con la nota.

NOTAS OFICIALES (según RT):

Del cotejo con el certificado de empadronamiento surge que existen construcciones no empadronadas para las cuales la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos calculará el Valor Fiscal Homogéneo en base al relevamiento efectuado. Salvo acuerdo de partes en contrario, la deuda que pudiera generarse por las edificaciones no empadronadas serán imputadas al transmitente.

OBSERVACIONES DEL PROFESIONAL

No fue provista la manzana georreferenciada al momento de la constitución del estado, Lo relevado con respecto a lo informado que consta en el certificado de empadronamiento enviado por la AGIP no supera la tolerancia establecida para la constitución del estado parcelari.

Observaciones & NOTAS y aclaraciones - ALGUNOS EJEMPLOS DE CEPS PRESENTADOS

SUPERFICIES EDIFICADAS					
PLANTAS (cantidad de plantas)	CUBIERTA (m2)	SEMICUBIERTA (m2)	DESCUBIERTA (m2)	PRECARIA (m2)	EN CONTRAVENCIÓN(m2)
2	90	4.33	49.98	7.96	0
ANTECEDENTES		PLANO: Obra		ACTUACIÓN: -	
OBSERVACIONES DEL PROFESIONAL					
La superficie edificada en el presente se encuentra empadronada a la fecha de mensura. Existe superficie cubierta de carácter precario en planta baja por un total de 7.96m2.					

NOTAS OFICIALES (según RT):


De la presente Constitución de Estado Parcelario surge una diferencia de superficie entre título y parcela que supera las tolerancias del Art. 23 de la Ley N° 643734, se deberá realizar mensura para determinar la ubicación del polígono de excedente o realizar el saneo de título previo a realizar cualquier trámite de obra sobre dicho sector.

No se ha podido realizar el cotejo del relevamiento con plano de obra civil por no encontrarse el mismo en los antecedentes provistos al momento de la constitución del estado parcelario

❏ Conceptos consultados - Preguntas frecuentes

- 1-Cuando se encuentra toda la superficie relevada empadronada, solo se separa los polígonos de la superficie cubierta, semi y descubierta. No por fecha como en el certificado.
- 2-Si el edificio se encuentra pre incorporado pero con cambio de destino hay que realizar el avalúo con la novedad.
- 3-La superficie que se incorpora surge como ampliación del destino existente, realizar el avalúo en su conjunto. (En el form de avalúo se tilda lo existente y lo nuevo)
- 4- Si se trata de APH vigente se colocara en Notas RT: La parcela se encuentra afectada a APH.
- 5- Que se hace con las piletas?. Por el momento no va en el dxf ni el croquis si en el form de avalúo si hay que empadronarla.
- 6- Las superficies precarias no llevan polígono en los layers con nombre “-sup”, puede dibujarse esquemáticamente la superficie precaria en el layout del croquis de la ficha.

Mensajes de error más comunes

DATO	Mensaje de error
DO	El informe de dominio debe ser el original, puede obtenerlo de https://informes.dnrpi.jus.gov.ar/sipel/SolicitudDeinforme/ObtencionDeTramite
DXF	Se encontraron algunos errores en el archivo DXF que no pasaron la validación geometría
DXF	El excedente debe estar indicado en el croquis
CRO	Indicar Número de expediente junto al NORTE
CRO	El croquis incorporado en Representación del OTL (PDF) no corresponde con la parcela caratulada.
CRO	La representación del OTL debe respetar la caja de 17cmx17cm y el norte orientado hacia arriba. 
CRO	Utilizar los seteos de impresión correspondientes a la configuración de los TEMPLATE-NORMATIVA-CATASTRO.
CRO	El Croquis debe estar orientado al Norte
CRO	El NORTE debe estar ubicado arriba a la izquierda.
CRO	No se indican los anchos de calle en el croquis
CRO	Indicar afectaciones graficas en Croquis
CRO	Faltan/Revisar indicadores de nombre de vértice en el valor de los lados de parcela y/o vértices de parcela.
CRO	Eliminar superficie y/o ángulos indicados en el croquis.

CRO	Los valores de los lados deben estar indicados por fuera del croquis
CRO	Los muros separativos de parcela, así como sus atributos no se indican en el croquis.
CRO	Mejorar la escala del nombre de la calle/linderos/parcela surgente.
FTM	Las nomenclaturas se indican según Disposición 299, 19.4.2.1 Estructura de la nomenclatura catastral.
FTM	Verificar superficies indicadas en el formulario técnico de mensura.
FTM	Indicar correctamente actuación EX-XXXX-XXXXX (EX-AÑO-NUMERO) o "No consigan"
FTM	Verificar nota de excedente. El plano citado no consigna excedente
FTM	De no existir plano de mensura que ceda ochava, indicar en observaciones: El título incluye superficie de ochava no cedida por plano a la fecha de mensura.
FTM	Indicar afectaciones en campo Particularidades.
FTM	Colocar notas según Reglamento técnico Disposición 299 artículo 32 inciso 1) 0 2) según corresponda respecto del plano de obra antecedente
FTM	NOTAS: No existe apertura a la vía pública para la numeración domiciliaria oficial Calle N° XX
FTM	En el formulario técnico de mensura la ochava tiene como lindero calle 1 esquina calle 2.
FTM	La Nota Construcciones no empadronadas por AGIP debe ir completa según artículo 32 RT
FDD	En el formulario Datos de domino la descripción según título deben estar en mayúscula y minúscula
FA	Foto fachada según Guía Foto Fachada_Constitucion del Estado Parcelario
FA	La foto fachada debe ser tomada en el lugar, no de servicios WEB.

AUDITORIAS

Metodología

1. Tomar al azar Expedientes luego de haber sido constituidos.
2. Verificar que la geometría indicada por el profesional es correcta. (Verificación Topografía/área de Fotogrametría).
3. Verificar las imágenes de Fachada.
4. Verificar si tiene superficies no empadronadas o Cambios de Destino.
5. En caso de encontrar inconsistencias se citará al profesional y se dará comunicación al **CPA**.

Vinculos de INTERES

Ciudad 3d: <https://ciudad3d.buenosaires.gob.ar/>

Información para tu proyecto:

Templates, validador, planos ejemplo:

<https://buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/informacion-para-tu-proyecto/informacion-tecnica>

Manzanas georreferenciadas:

<https://buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/informacion-para-tu-proyecto/dataset>

TAD: <https://buenosaires.gob.ar/guia-de-tramites/iniciar-nuevo-tramite-distancia-tad>

Imágenes aéreas: http://ssplan.buenosaires.gob.ar/webfiles/mapa_aereas2

Mail de consultas: ssgu.consultas@buenosaires.gob.ar

GRACIAS