

# TRATAMIENTO DE PARCELAS DE ESQUINA Y OCHAVAS EN MENSURA Y CEP

---



Agrim. Mónica Trouboul

Ing. Agrim. Agustín Raffo

Consejo Profesional de Agrimensura JN y CABA

28/08/2025

# Un poco de historia

- En diciembre de 1821, el entonces Ministro de Gobierno y Relaciones Exteriores de Buenos Aires, Bernardino Rivadavia, firmó el decreto “Edificios y calles de las ciudades y pueblos”, que implementaba lo que hoy se conoce como ochava.

3.º El Ingeniero en Gefe hará se observe rigorosamente el que en las mismas cuadras de la demarcacion, las esquinas ó ángulos de ellas no se edifiquen ó reedifiquen sino bajo el plano que dicho Ingeniero en Gefe presentó al Gobierno, esto es, ochavando la esquina por el corte de un triángulo isósceles, cuyos lados tengan tres varas cada uno.

([https://x.com/agustin\\_avenali/status/1319385783019724800?t=n711iANvWS-sdC5-8mgrPw&s=19](https://x.com/agustin_avenali/status/1319385783019724800?t=n711iANvWS-sdC5-8mgrPw&s=19))

- Se buscó facilitar la circulación de los peatones, evitando que la gente se chocara y previniendo hurtos callejeros.

# Un poco de historia

Existen múltiples esquinas que no cuentan con ochavas, en algunos casos por ser edificaciones previas a 1821, aunque no necesariamente sea esta la causa.

Adolfo Alsina y Defensa



Av. Independencia y Salta

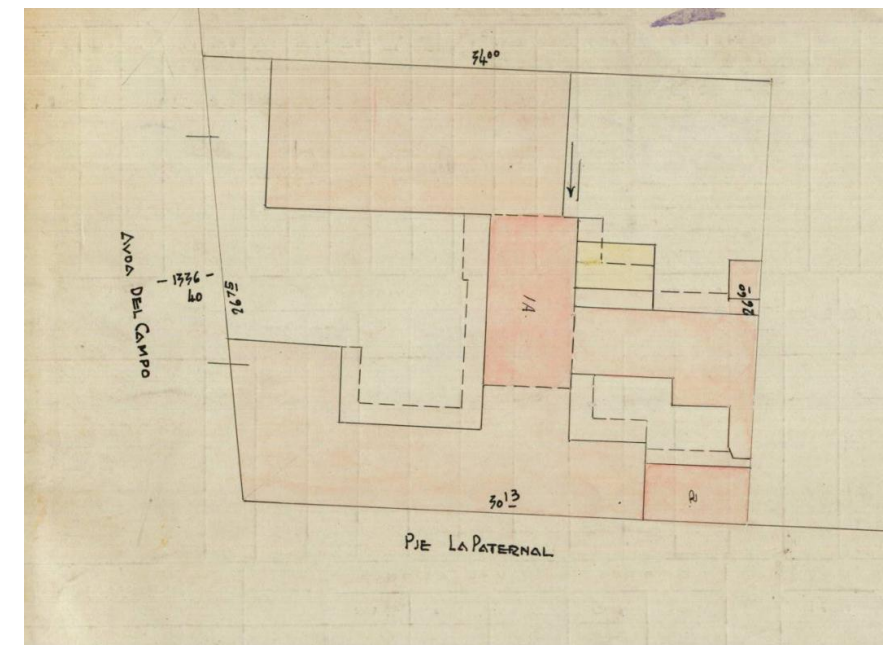
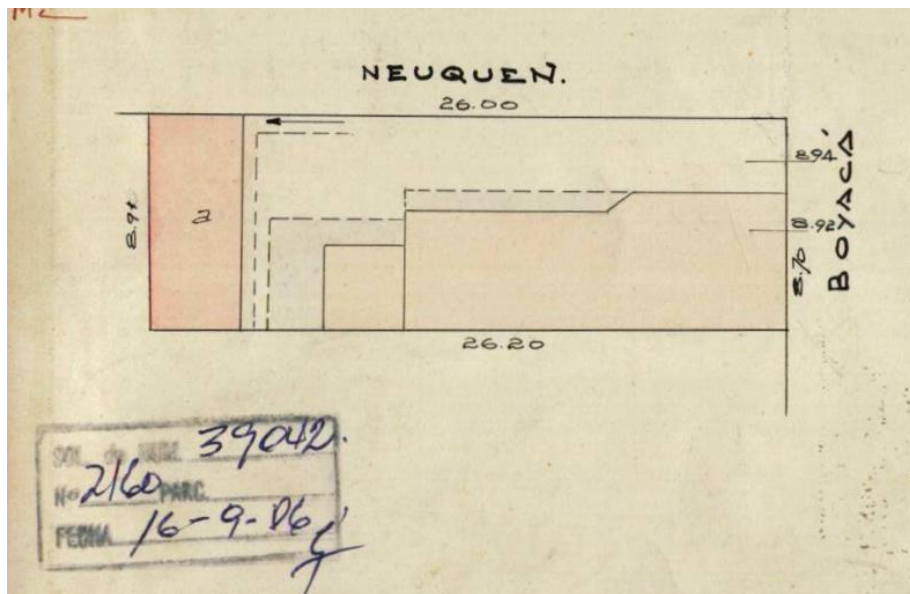




Boyacá 894 esq.  
Neuquén



Av. Del Campo 1336  
esq. Juan Chassaing

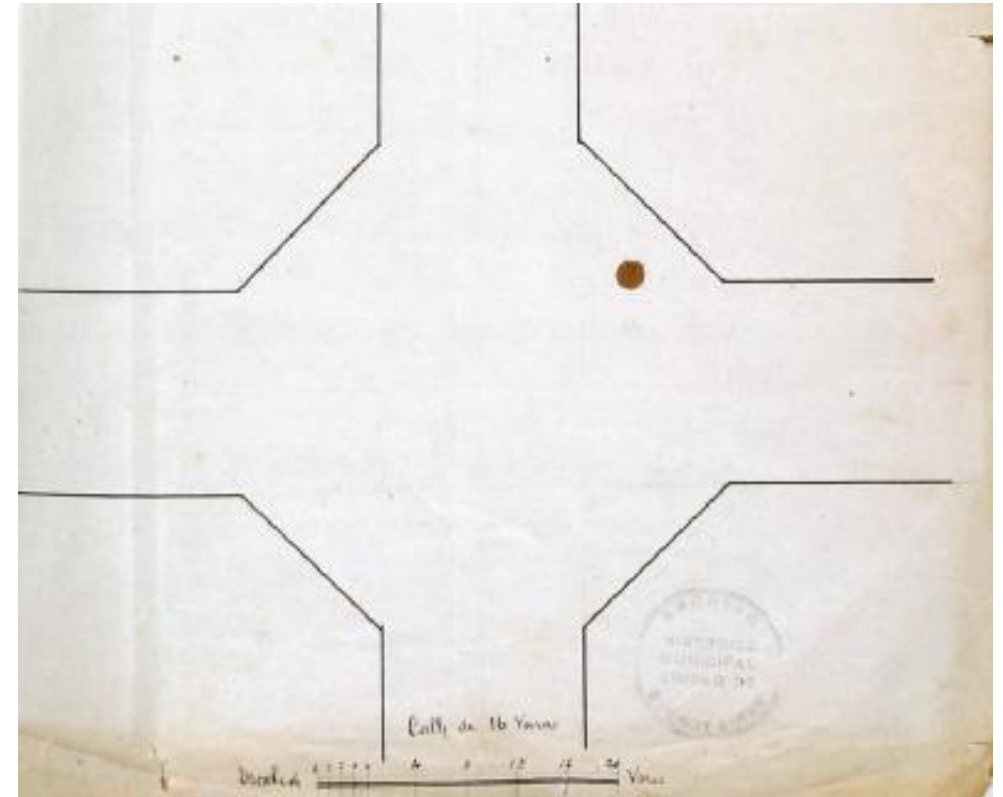
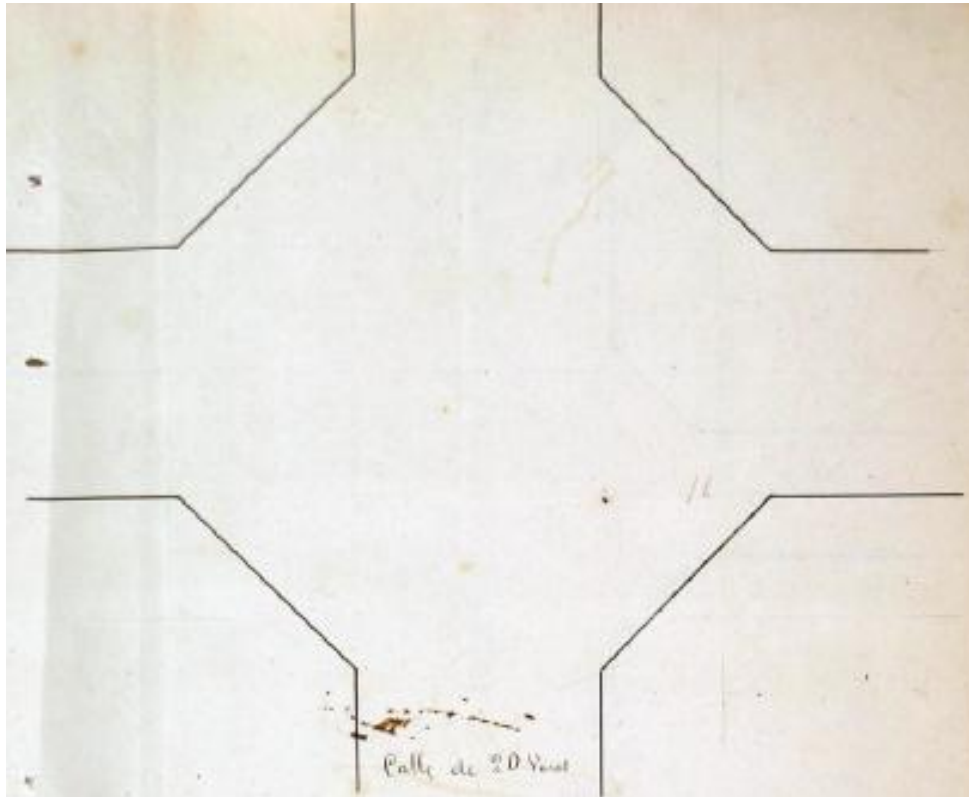




Av. Don Pedro de Mendoza 1497 esq. Necochea

“... Algo de lo que entrevistamos perdura —el rojizo paredón de la Recoleta, el amarillo paredón de la cárcel, **una pareja de hombres bailando en una esquina sin ochava**, un atrio ajedrezado con una verja, las barreras del tren, mi casa...”

*Jorge Luis Borges – El Congreso (El Libro de Arena – 1975)*



- Legajo 2 – 1881 Obras Públicas – Carpeta 1430: disposición de cruces de calles de 20 y 16 varas, con misma medida para las ochavas. *Guía digital Cartografía Histórica de la Ciudad de Buenos Aires (1854 – 1900).*
- Hoy por hoy la ochava es un elemento esencial para la **seguridad vial**, además de componer un elemento distintivo del paisaje urbano.

# Ochava

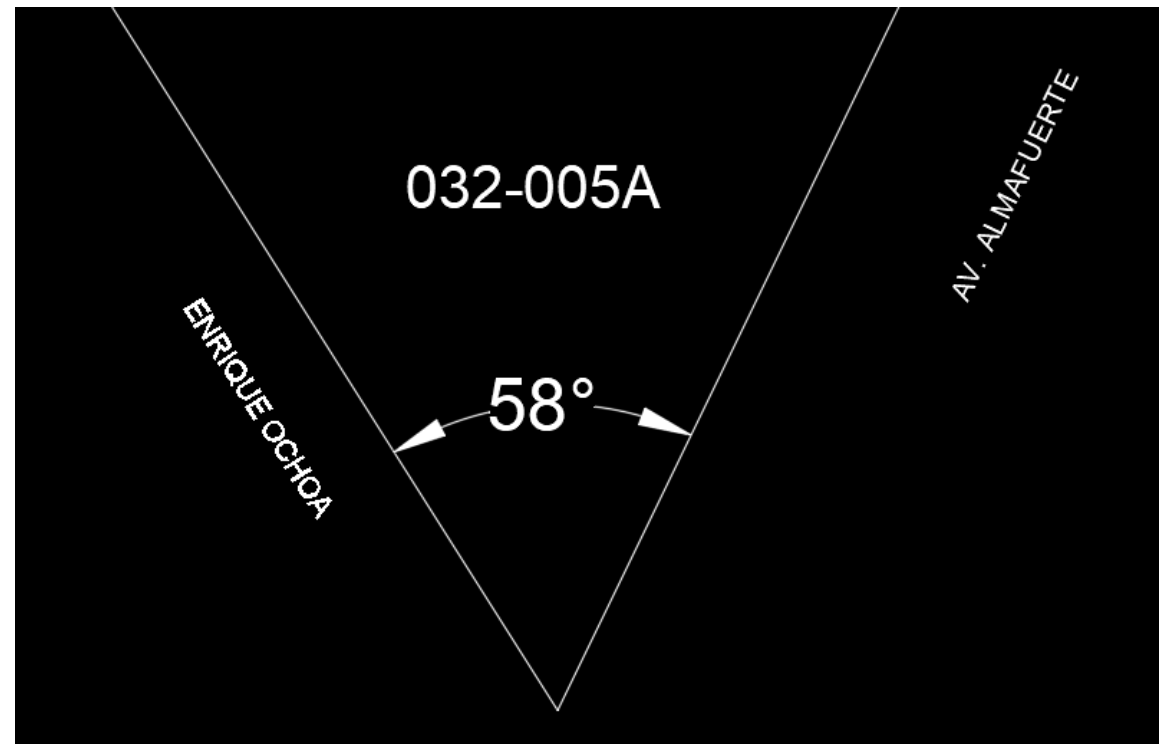
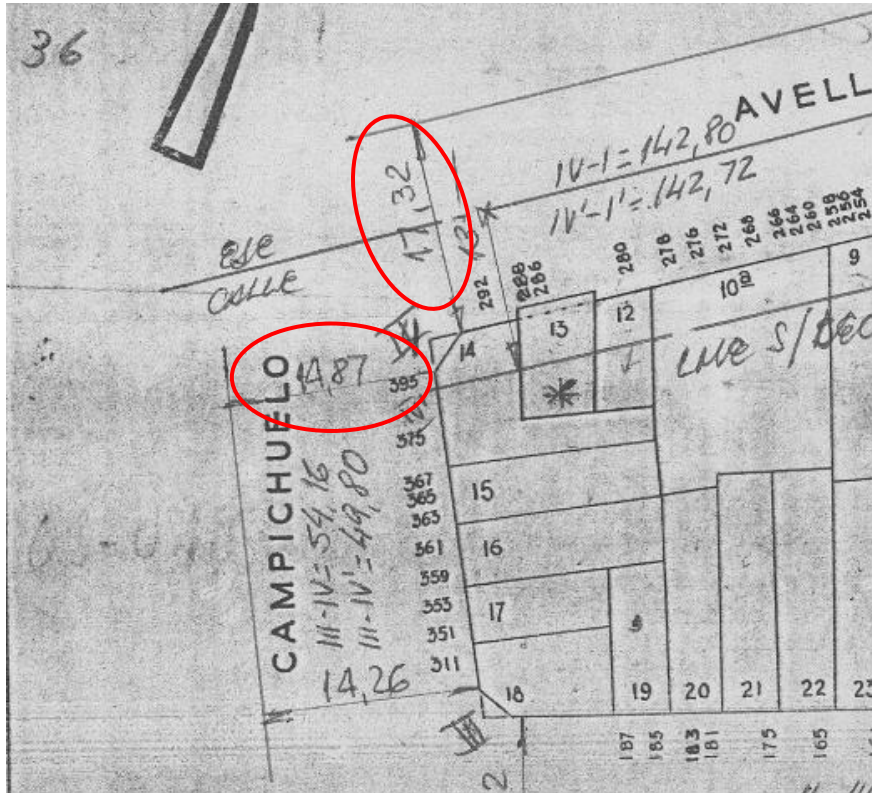
- Porción triangular del espacio urbano delimitada por las líneas oficiales confluyentes en un vértice de manzana y una línea oblicua que determina un triángulo isósceles, lindero con una parcela, cuya superficie se encuentra emplazada sobre el dominio público o el privado, o parcialmente sobre uno y otro. Sus dimensiones teóricas y la relación con los hechos existentes se ve regulada por el organismo catastral y las disposiciones urbanísticas vigentes, en un todo de acuerdo al título de propiedad del inmueble.
- Su existencia persigue fines de seguridad vial y diseño urbano.

# Decálogo de la ochava

- El título de propiedad establece un límite infranqueable, más allá de cualquier disposición urbanística o hecho existente.
- Los triángulos de ochava oficial según CUR deben tener los catetos iguales, mientras que la ochava (hipotenusa) debe ser perpendicular a la bisectriz del ángulo del vértice de manzana → L.O.E.
- La longitud de la L.O.E. se verá determinada según la normativa vigente.
- El tratamiento de las parcelas de esquina tiende a la conformación de la L.O.E. (siempre que el título lo permita):
  - ✓ Cesión de ochava (total o parcial según el título haya o no descargado ochava)
  - ✓ Previsión de L.O.E. ante futura obra en caso de edificación que avanza sobre L.O.E.
  - ✓ Amojonamiento de L.O.E. si el hecho existente estuviera retirado.

# Ángulo y anchos de calle oficial

- Para determinar la longitud de la LOE según CUR, los ángulos del vértice de manzana y los anchos oficiales de calle deben obtenerse del archivo DXF de la manzana y del Perímetro de manzana oficial.



### 6.4.1.3.1. Traza y dimensión de la L.O.E.

La traza y dimensión de la L.O.E. se rige por las siguientes reglas:

a) Caso General (forma ochavada): La traza de la L.O.E. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.O. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.O. según el siguiente cuadro:

**Cuadro N° 6.4.1.3.1. Traza y Dimensión L.O.E.**

| S (suma de los anchos de las calles concurrentes en la encrucijada) | Menor de 75° | De 75° a 105° | De 105° a 135° | Mayor a 135° |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| $S \leq 24\text{m}$                                                 | 4m           | 7m            | 5m             | 0            |
| $24\text{m} < S \leq 42\text{m}$                                    | 4m           | 6m            | 4m             | 0            |
| $42\text{m} < S \leq 70\text{m}$                                    | 4m           | 5m            | 4m             | 0            |
| $S > 70\text{m}$                                                    | 4m           | 0             | 0              | 0            |

4) Cuando el título de propiedad describa una ochava cuya suma de los anchos de calles concurrentes en la encrucijada o su dimensión sea superior a la establecida en el Cuadro N° 6.4.1.3.1., debe respetarse la ochava que surja del título de propiedad.

### **4.1.1. Cesiones relativas a la Línea Oficial de Esquina (L.O.E.)**

La cesión en la conformación de la Línea Oficial de Esquina se realiza a título gratuito y su conformación queda determinada según lo dispuesto en el punto 6.4.1.3.1.

Cuando existan edificaciones sobre el triángulo que forman la L.O.E y las prolongaciones de las L.E concurrentes, se debe prever la cesión futura a título gratuito de dicha superficie una vez que se retiren las edificaciones existentes.

La aceptación de la cesión por parte de la Ciudad se entenderá cumplida con el registro del plano de mensura que realice la cesión.

### **6.4.1.3. Línea Oficial de Esquina (L.O.E.)**

En la parcela de esquina se prohíbe la construcción en la superficie de terreno comprendida entre las L.O. y la L.O.E. concurrentes a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

# Notas de Ochava en CEP

- Existe ochava librada al uso que no ha sido cedida al dominio público.
- No se ha conformado a la fecha ochava reglamentaria según código urbanístico, en caso de obra nueva deberá conformarse la misma según la medida reglamentaria.
- Ochava cedida: Existe superficie de ochava a ceder según plano

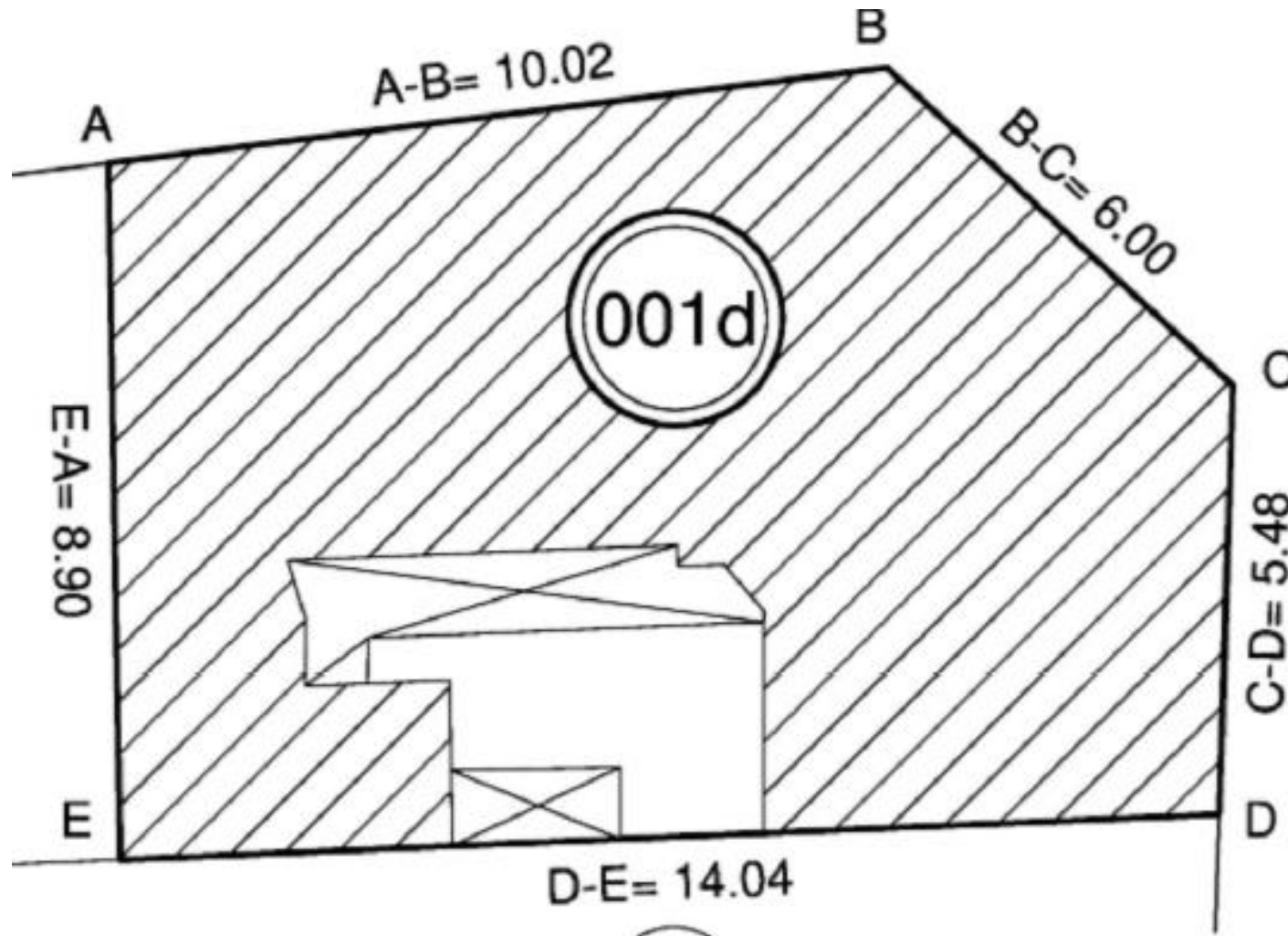


6.00 m = L.O.E. = L.E.M.

Título: 5.97 m de ochava

Si bien el título avanza respecto al hecho existente, el CUR indica una ochava mayor, implicando la cesión de la porción de ochava aún no cedida.

OCHAVA LIBRADA AL  
USO – CESIÓN PARCIAL



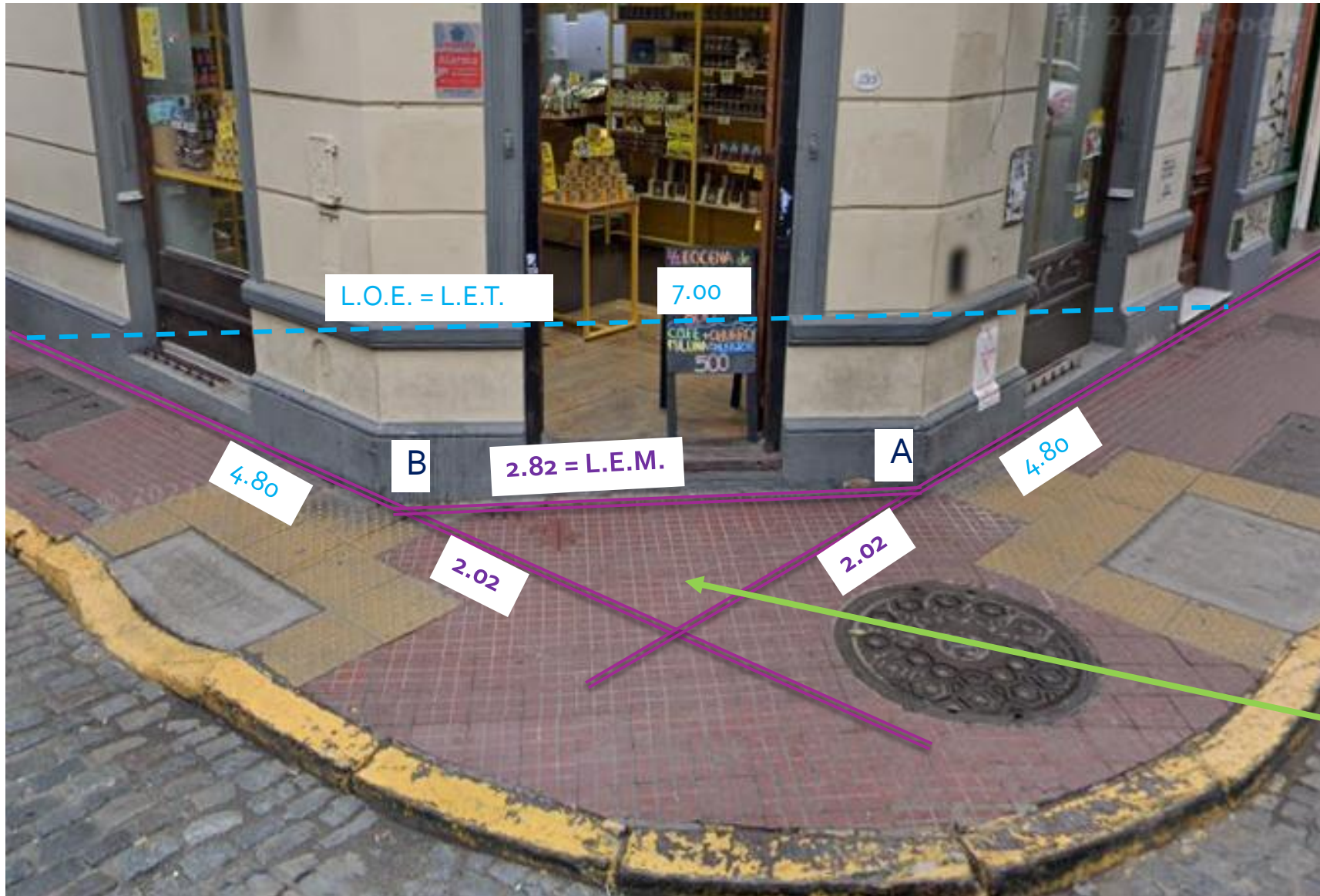
- Notas oficiales:  
Ochava librada al uso.
- En una mensura habría que realizar el detalle de la pequeña porción de ochava a ceder.

## Caso 2

- Si L.E.T. fuera cero, sería un caso 1, cesión total.

Título: sin ochava

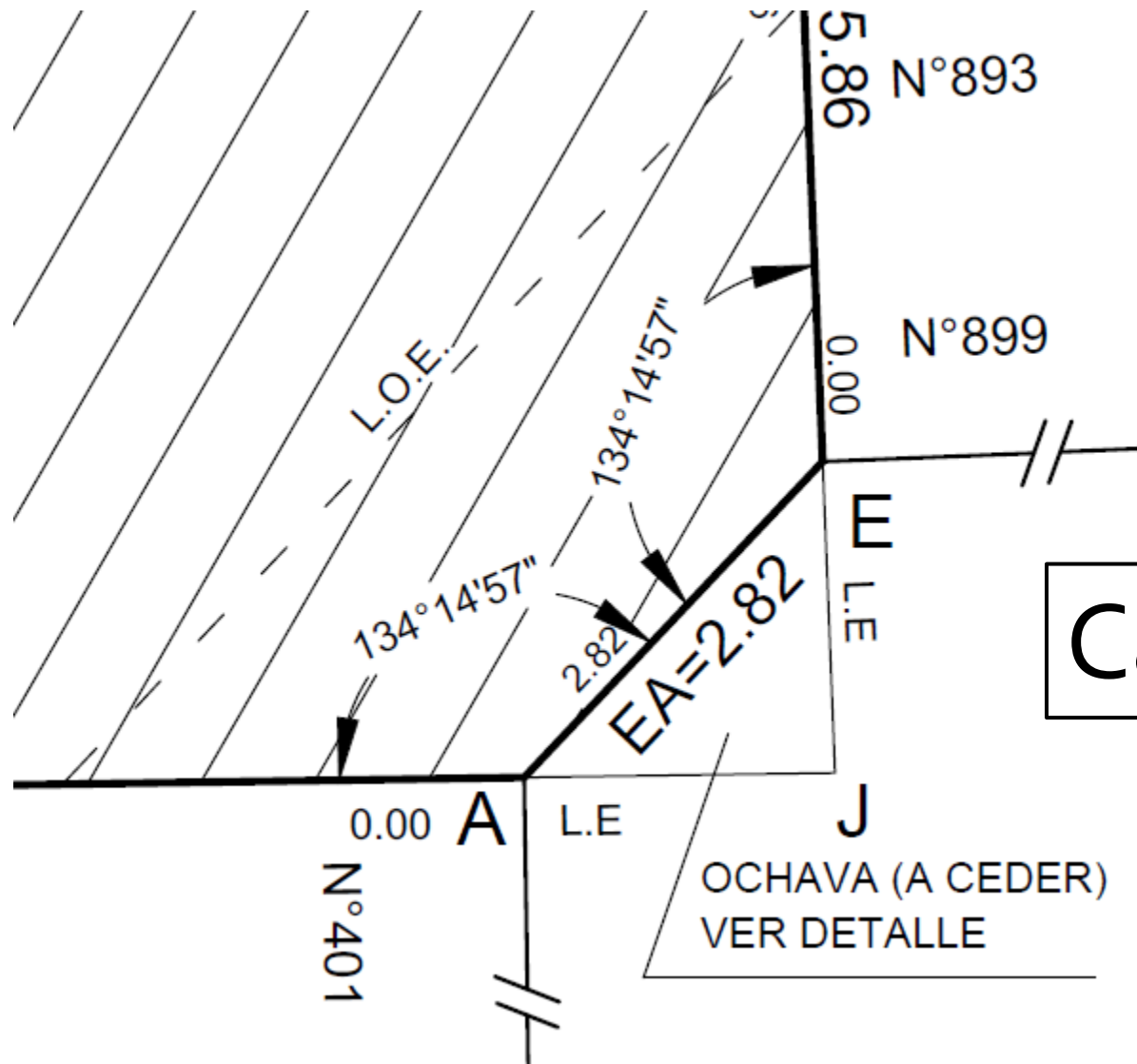
CUR: 7.00 m = L.O.E.



El CUR prescribe una ochava de 7 m, que deberá ser respetada en caso de obra nueva. Existe una ochava mucho más chica, pero como el título no indica ochava, la parcela llega hasta este hecho.

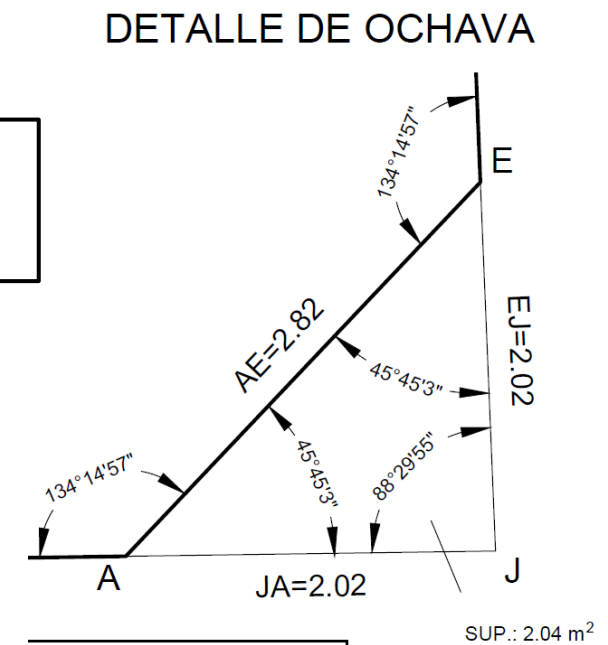
Se cede ochava hasta los 2.82 m. Ante una futura obra y posterior mensura se cedería la ochava entre los 2.82 y los 6.00.

Cesión de  
ochava



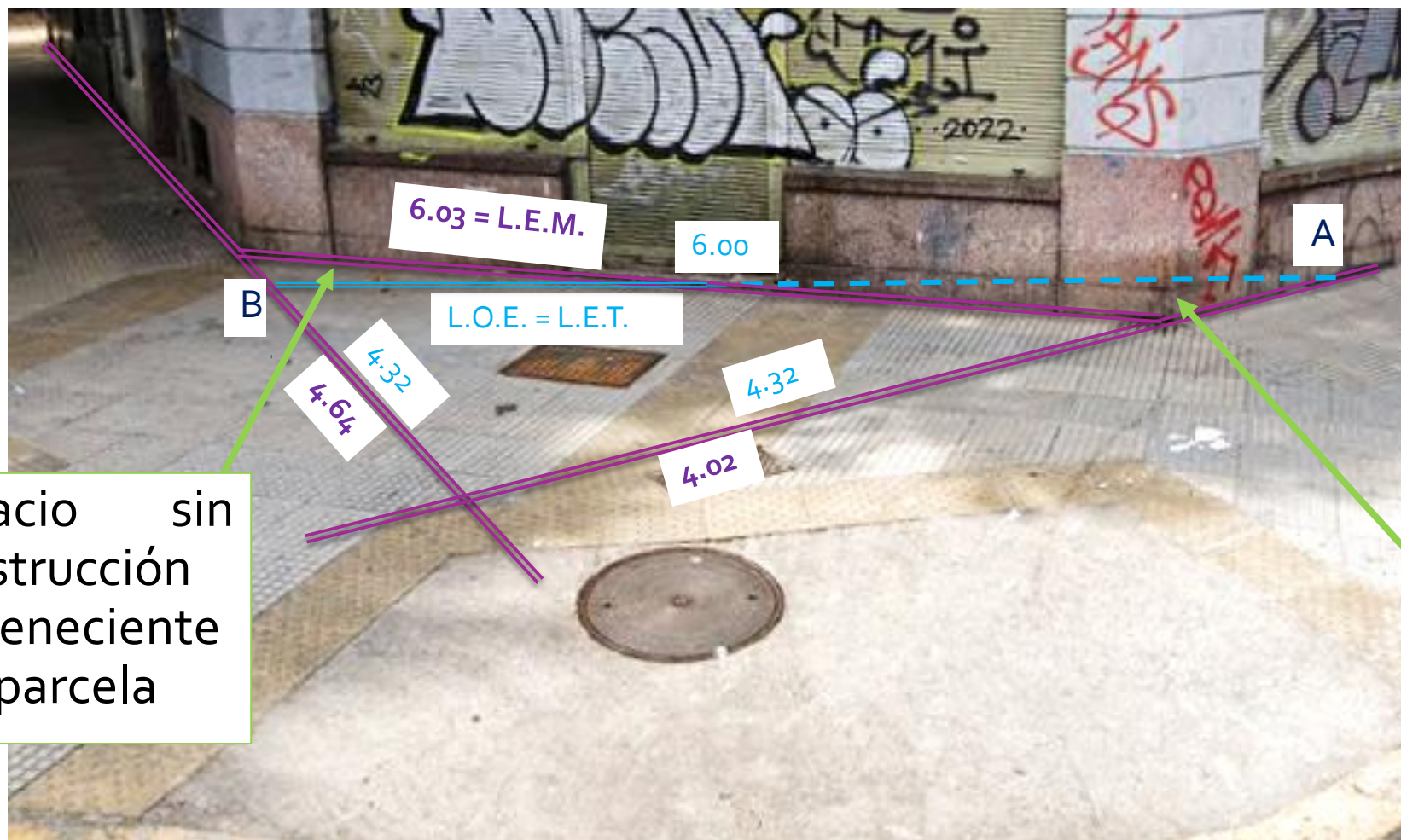
### Caso 3

- Si fuera CEP:
- Existe ochava librada al uso.
- Existe ochava no reglamentaria.



Título: 6.00 m de ochava

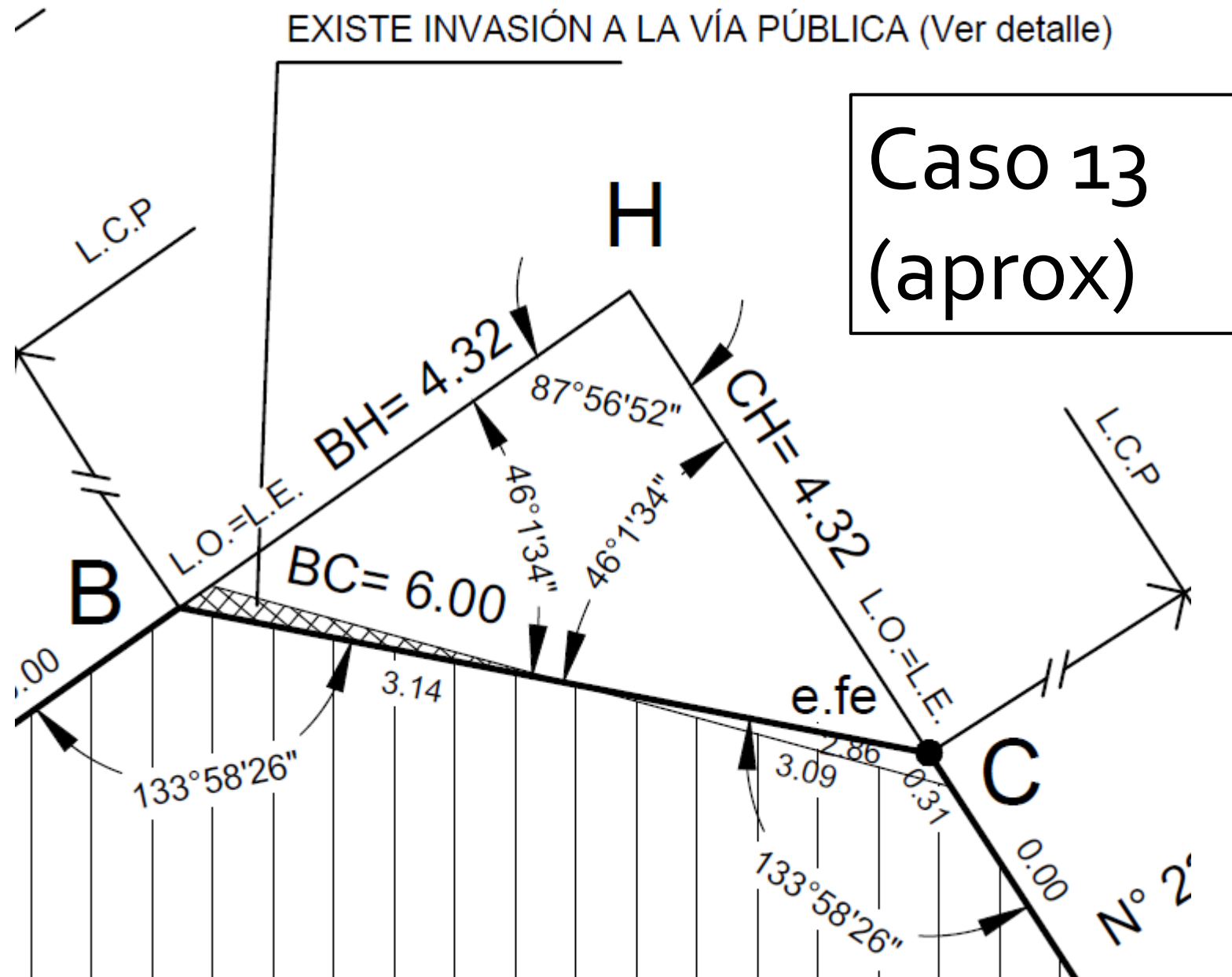
CUR: 5.00 m  $\rightarrow$  Excede título  $\rightarrow$  L.O.E. = L.E.T. = 6.00 m



Espacio sin construcción perteneciente a la parcela

El CUR habilita una ochava de 5 m, pero el título impide aprovechar esto, por lo que la ochava oficial será de 6 m. En cuanto al hecho existente, la LEM está alabeada respecto a la LOE, por lo que se da una doble situación.

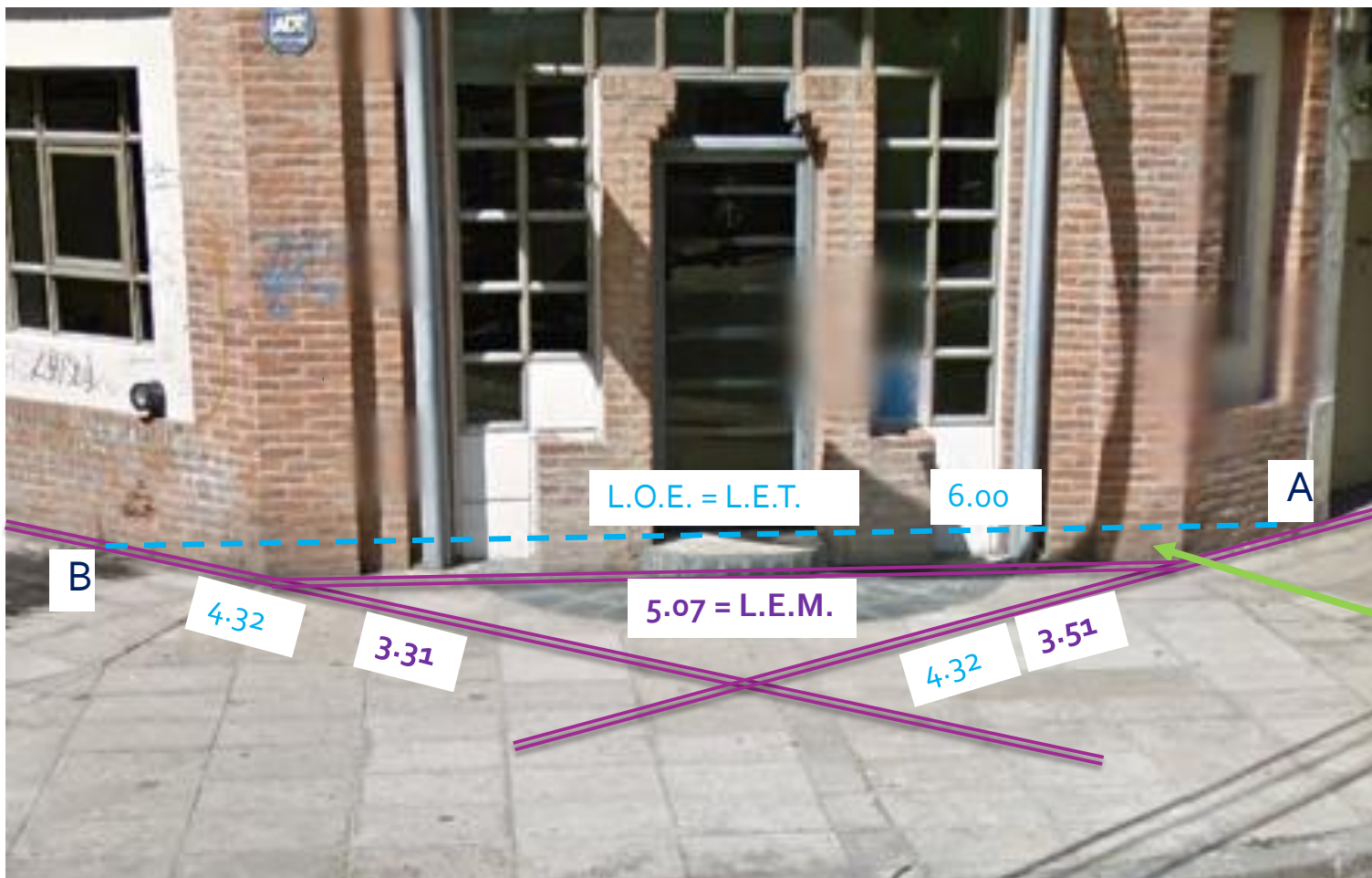
## Invasión a la vía pública



- Nota en carátula:  
Existe invasión.
- No se cede ochava ya que el título ya la había descargado.
- Si fuera CEP:
  - Nota de invasión
  - Nota de ochava no reglamentaria

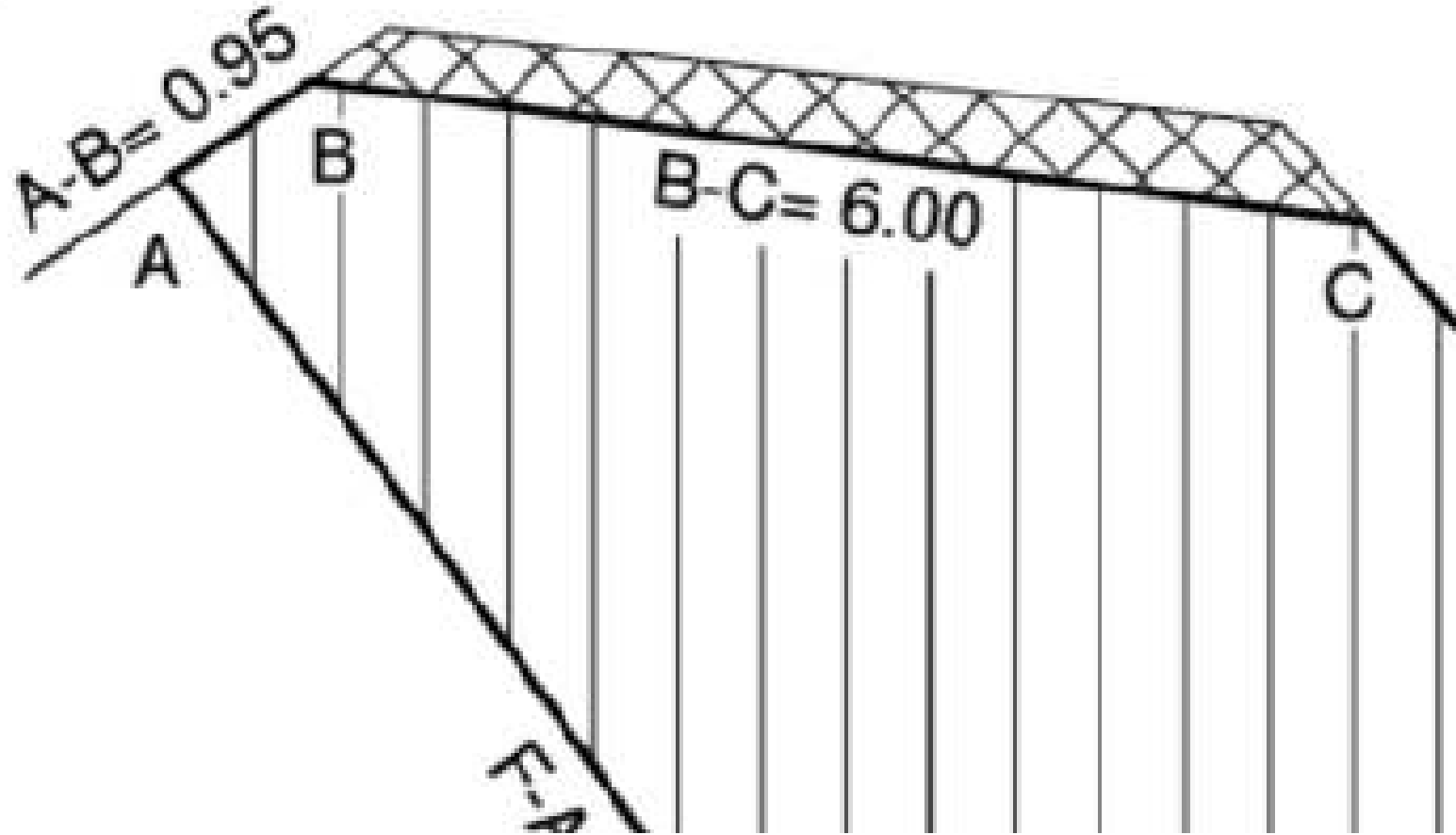
Título: 6.00 m de ochava

CUR: 6.00 m = L.O.E. = L.E.T.



El CUR habilita una ochava de 6 m, coincidente con la medida de la ochava según título. En cuanto al hecho existente, la LEM está invadiendo la vía pública. La porción entre los 5.07 y los 6.00 es invasión, sin importar que sea un hecho existente.

## Invasión a la vía pública



- Notas oficiales:
  - Existe invasión a la vía pública.
  - Existe ochava no reglamentaria.

Caso 7

Título no tiene ochava

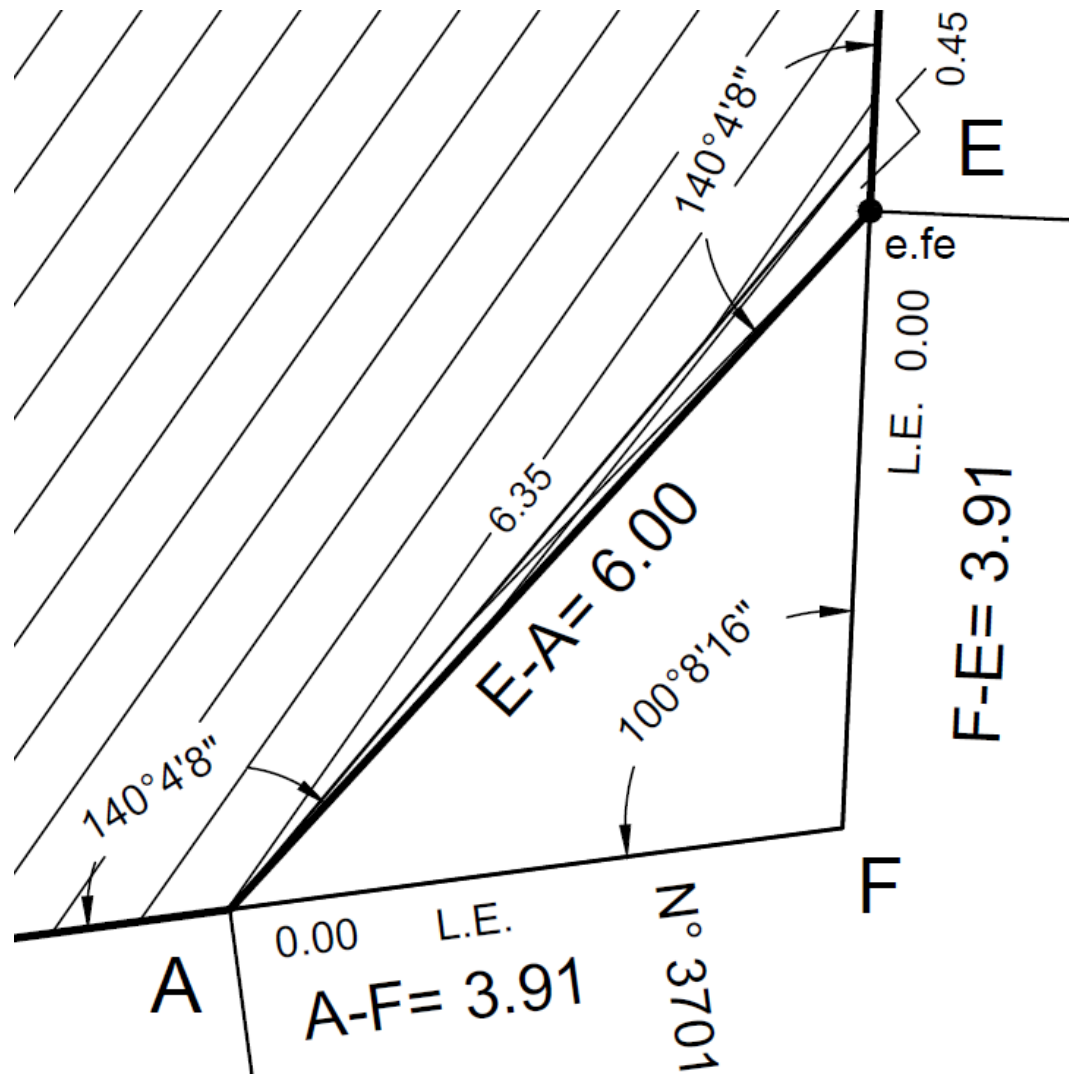
CUR: 6.00 m = L.O.E.



Existe una ochava mayor a la indicada por CUR, con catetos irregulares. Al disponer la LOE, resulta coincidir uno de sus vértices con el hecho existente, y otro no, por lo cual, al tratarse de mensura, deberá ser amojonado.

La ausencia de ochava según título hace que deba respetarse la LOE.

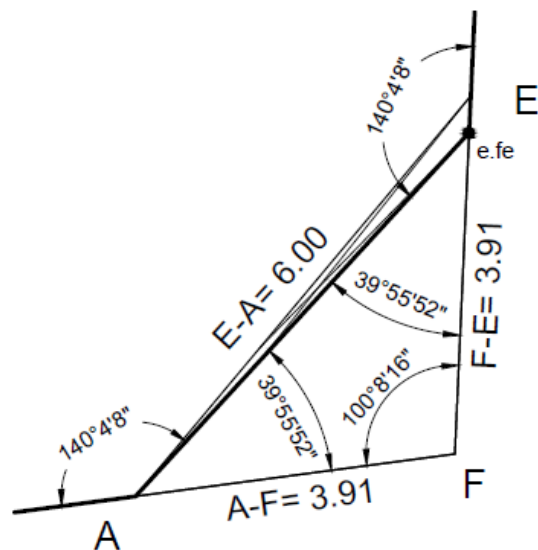
Vértice a amojonar en caso de mensura.



## DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA

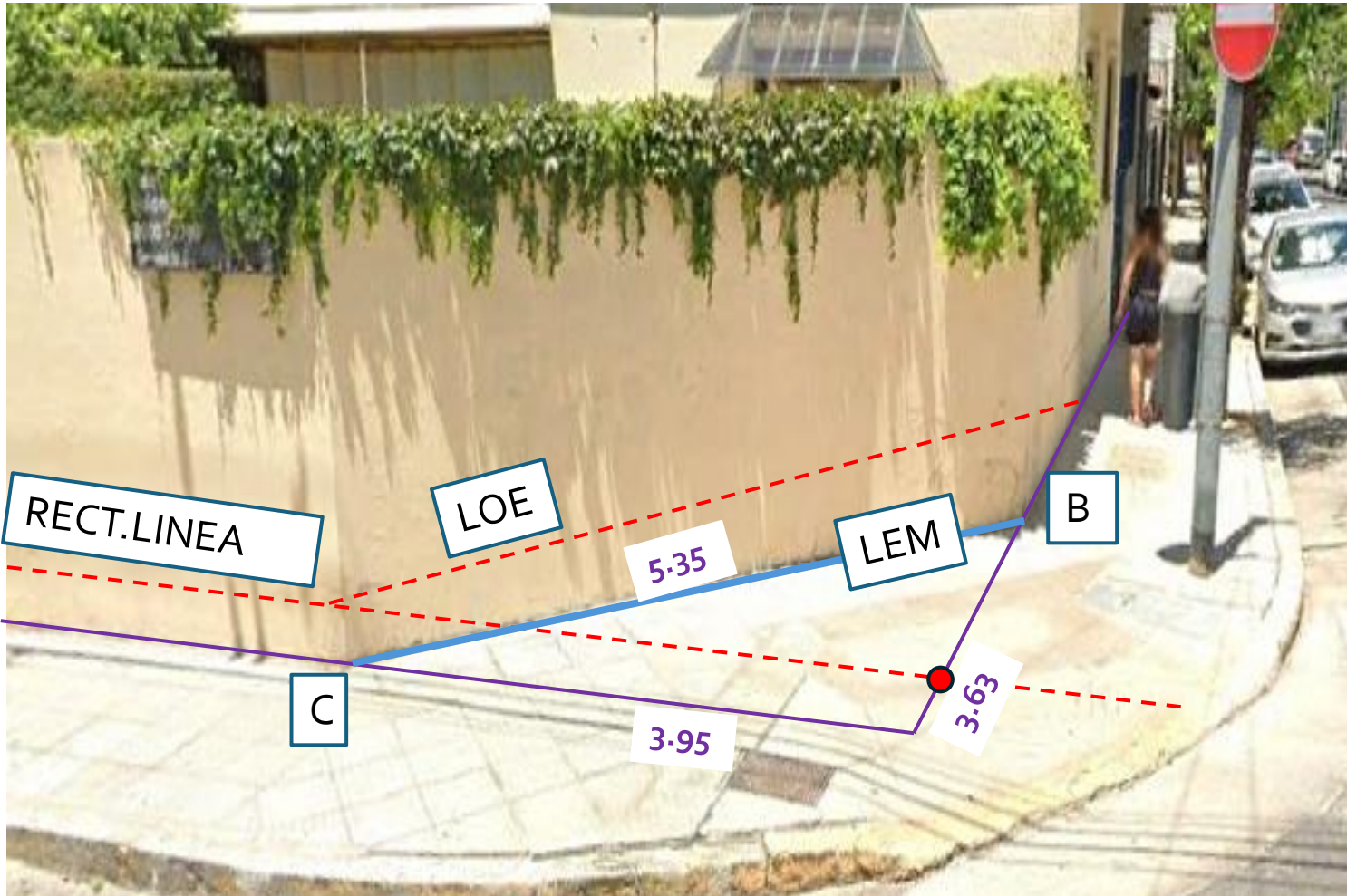
|                                              |                         |
|----------------------------------------------|-------------------------|
| SUP. S/ MENSURA PARC. 31                     | = 131.36 m <sup>2</sup> |
| SUP. S/ MENSURA OCHAVA LIBRADA A VÍA PÚBLICA | = 7.53 m <sup>2</sup>   |
| SUP. TOTAL S/ MENSURA                        | = 138.89 m <sup>2</sup> |

## DETALLE DE OCHAVA



- Si fuera CEP:
- Ochava librada al uso.

Caso 5  
(aprox)

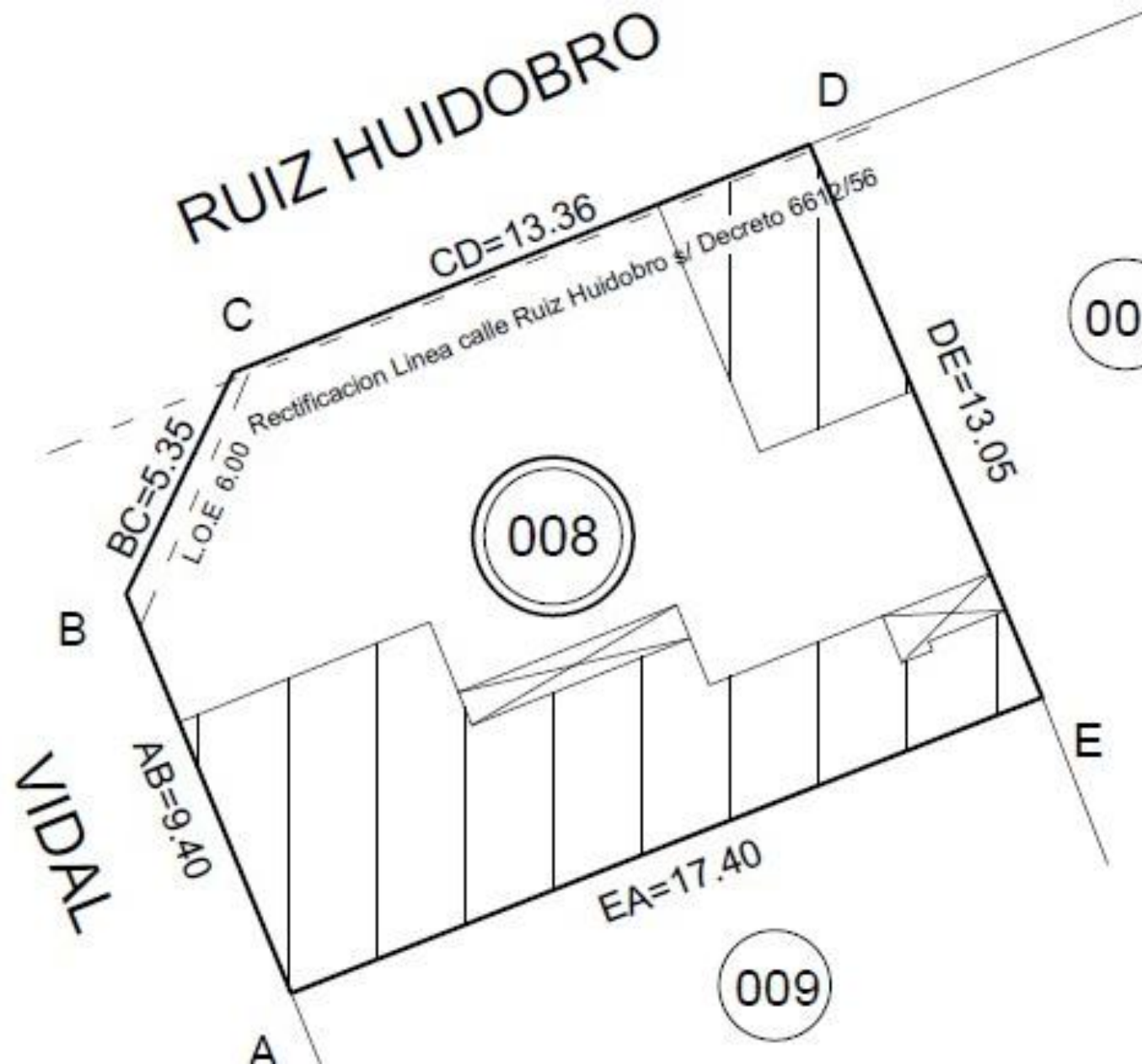


L.O.E.=6.00m L.E.M.=5.35m

Título: No descuenta ochava  
Rectificación de Linea de calle  
Ruiz Huidobro.

Se debe prever Linea Rectificada y ochava según CUR trazada a partir de la Linea Rectificada, implicando la cesión completa de ochava y franja comprendida entre dicha linea y LEM

OCHAVA LIBRADA AL USO –  
CESIÓN TOTAL



### Notas oficiales:

- Previsión de Retiro Obligatorio de la L.O.E.
- Ochava librada al uso.
- Afectación por Rectificación de Linea.

Caso 12

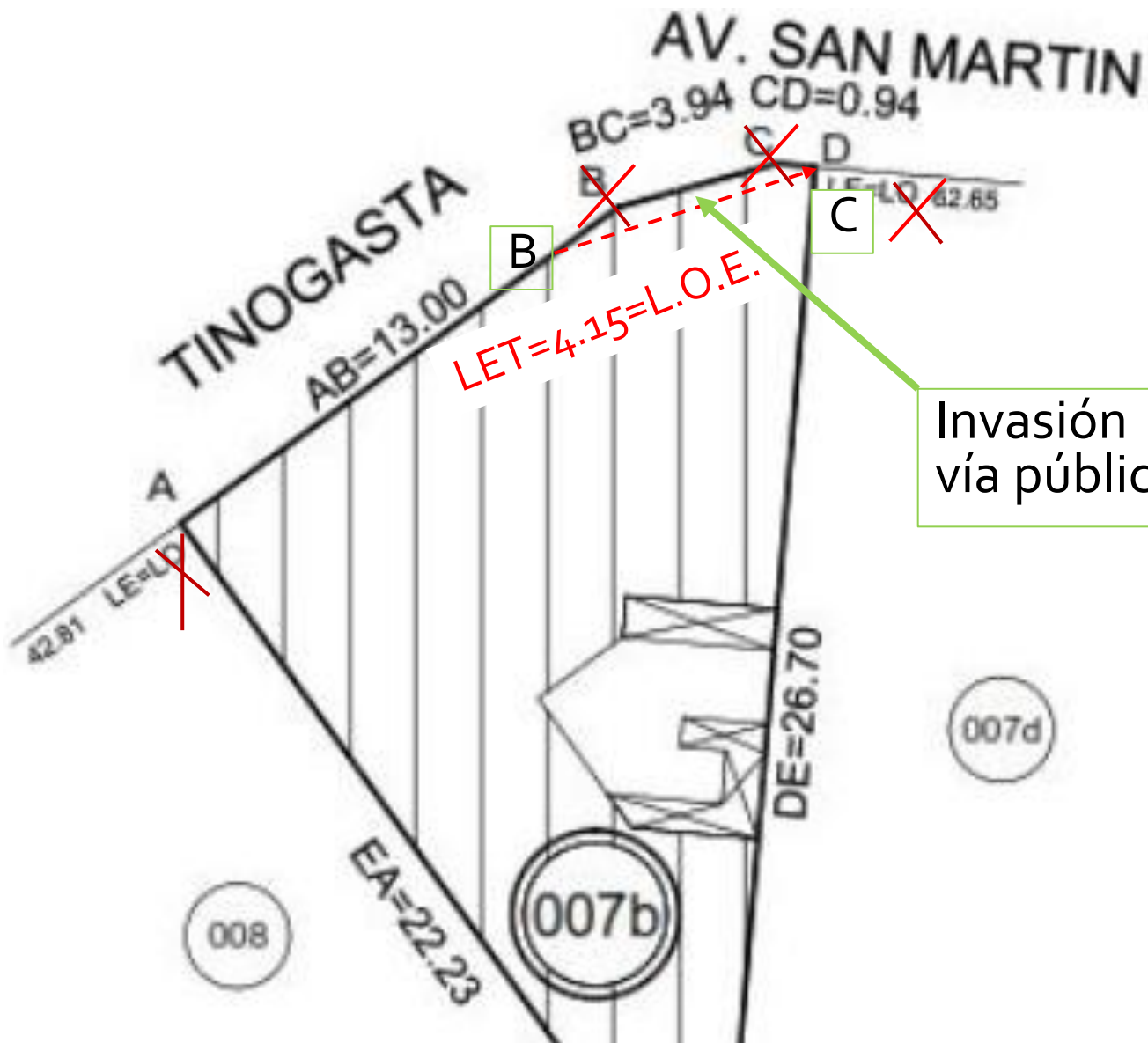


L.E.M.=3.94m

CUR= 0 m !!!

**Título: 4.15 m de ochava**

El CUR indica que no debe existir ochava, pero el título sí posee ochava. El hecho existente avanza sobre el título configurando invasión. A futuro deberán respetarse los 4.15 m. del título.



### Notas oficiales:

- Invasión a la vía pública.
- Existe ochava no reglamentaria.

La L.O.E. pasa a medir 4.15 m, ya que no puede valer cero por invasión.

Caso no contemplado RT



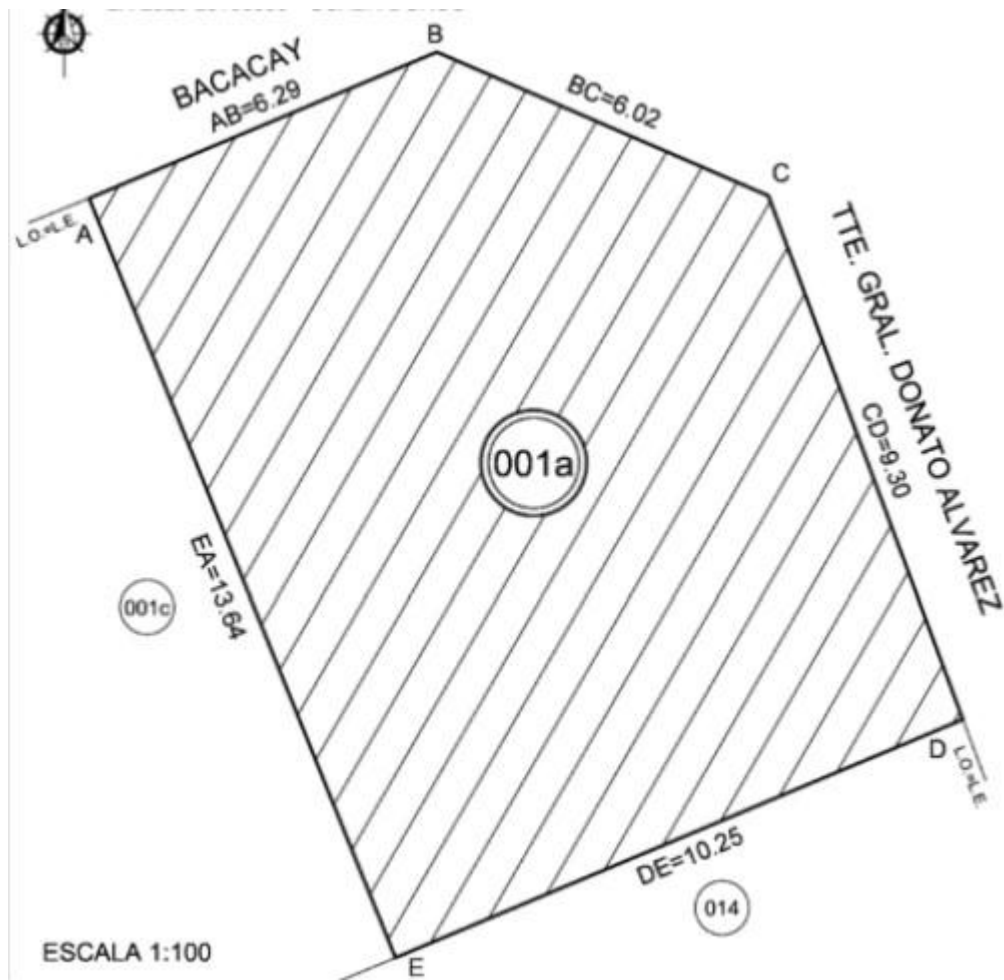
L.O.E.=6.00 m

L.E.M.=6.01 m

Título: 6.02 m de ochava

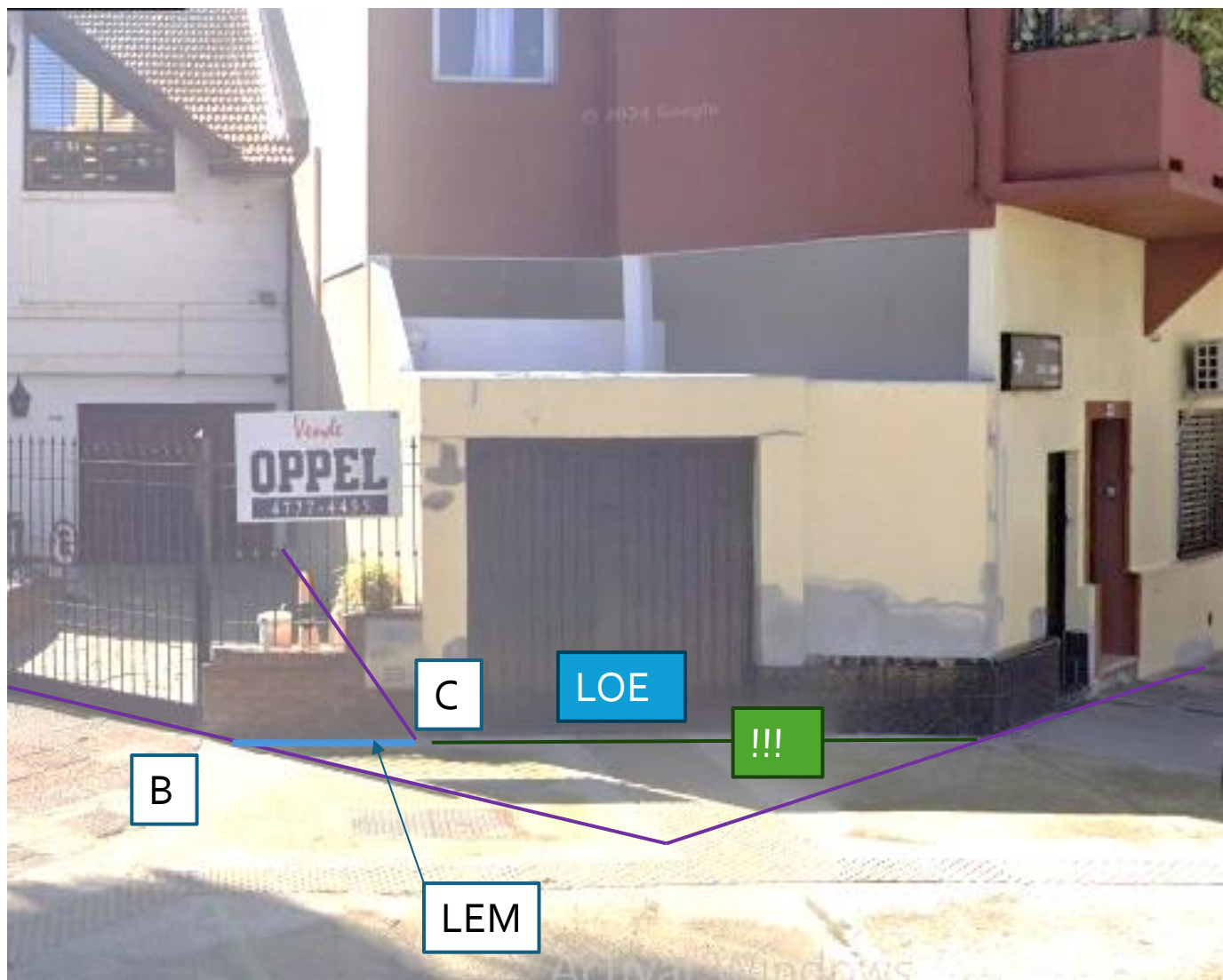
Imposible cumplir con el CUR, porque habría invasión.

Tolerancia de medición.



Notas oficiales: Va nota?

Caso no  
contemplado RT



OCHAVA COMPARTIDA CON EL  
VECINO

L.O.E.=6.00m

Compartida entre las 2 parcelas  
L.E.M.=1.67m

**Título: No descuenta ochava**

Se deberá prever una ochava tal que, conjuntamente con la parte del vecino, cumpla la medida según CUR.

Tratamiento conjunto de ambas parcelas para llegar a la solución.



### Notas oficiales:

- Existe ochava librada al uso.

En observaciones indicar existencia de ochava compartida (No existe nota oficial sobre este caso).

$$1.67 + 4.33 = 6.00$$



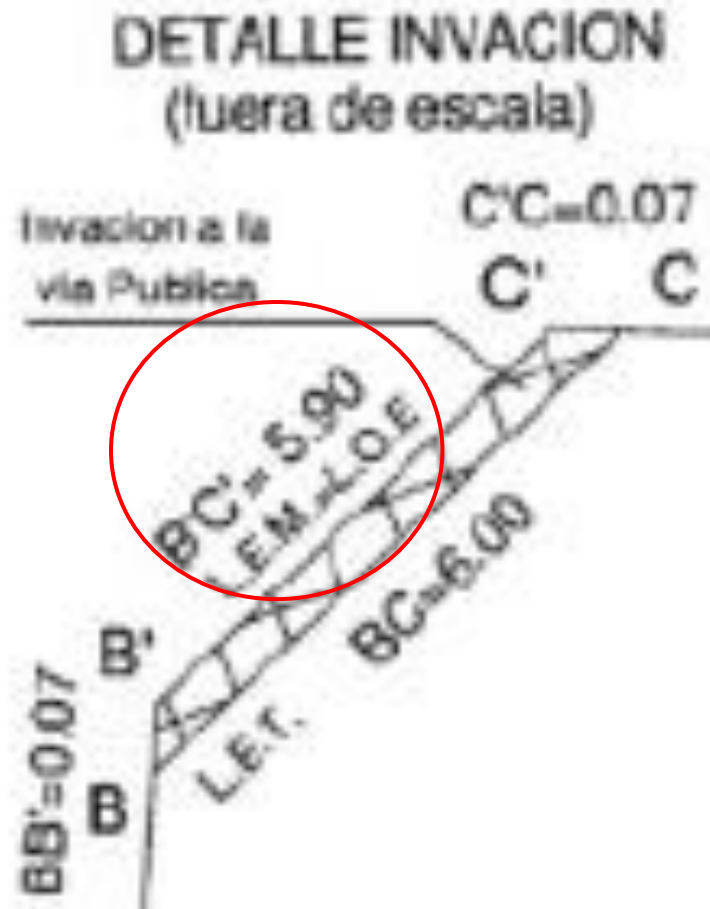
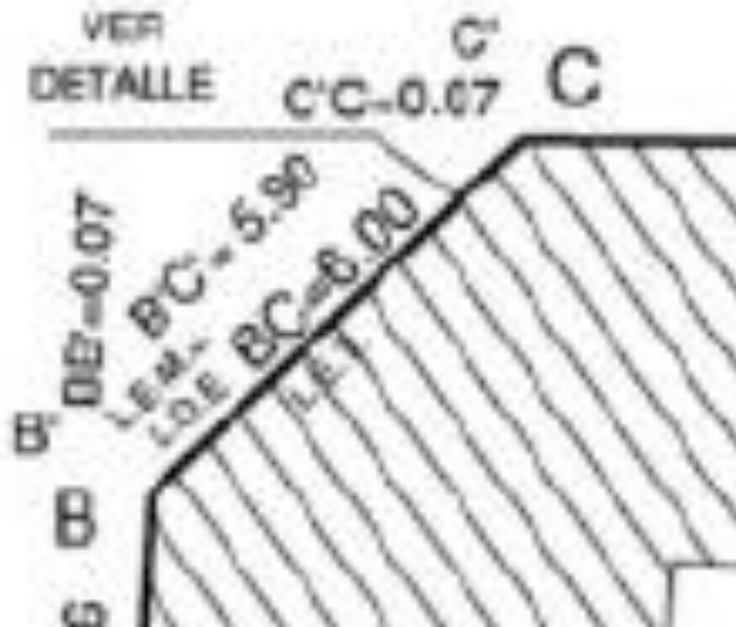
Título: 6.00 m de ochava

L.O.E.=6.00m=L.E.T.

L.E.M.=5.90m

El título coincide con L.O.E.  
El límite físico de la parcela  
avanza sobre el título.

Existe Invasión.

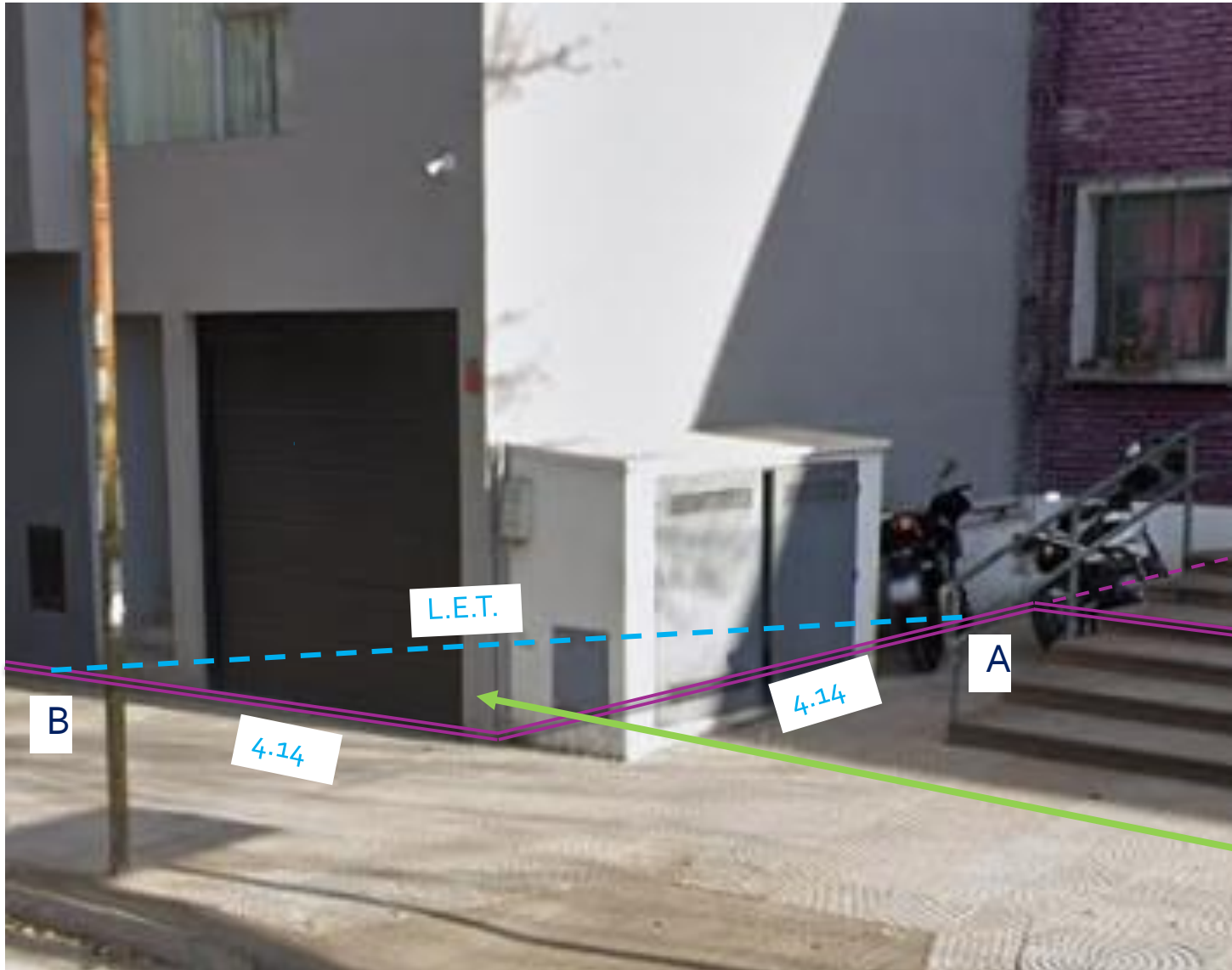


## Notas oficiales:

- Invasión a la vía pública.
- Ochava no reglamentaria.

Caso 7

## Título: 6.00 m de ochava

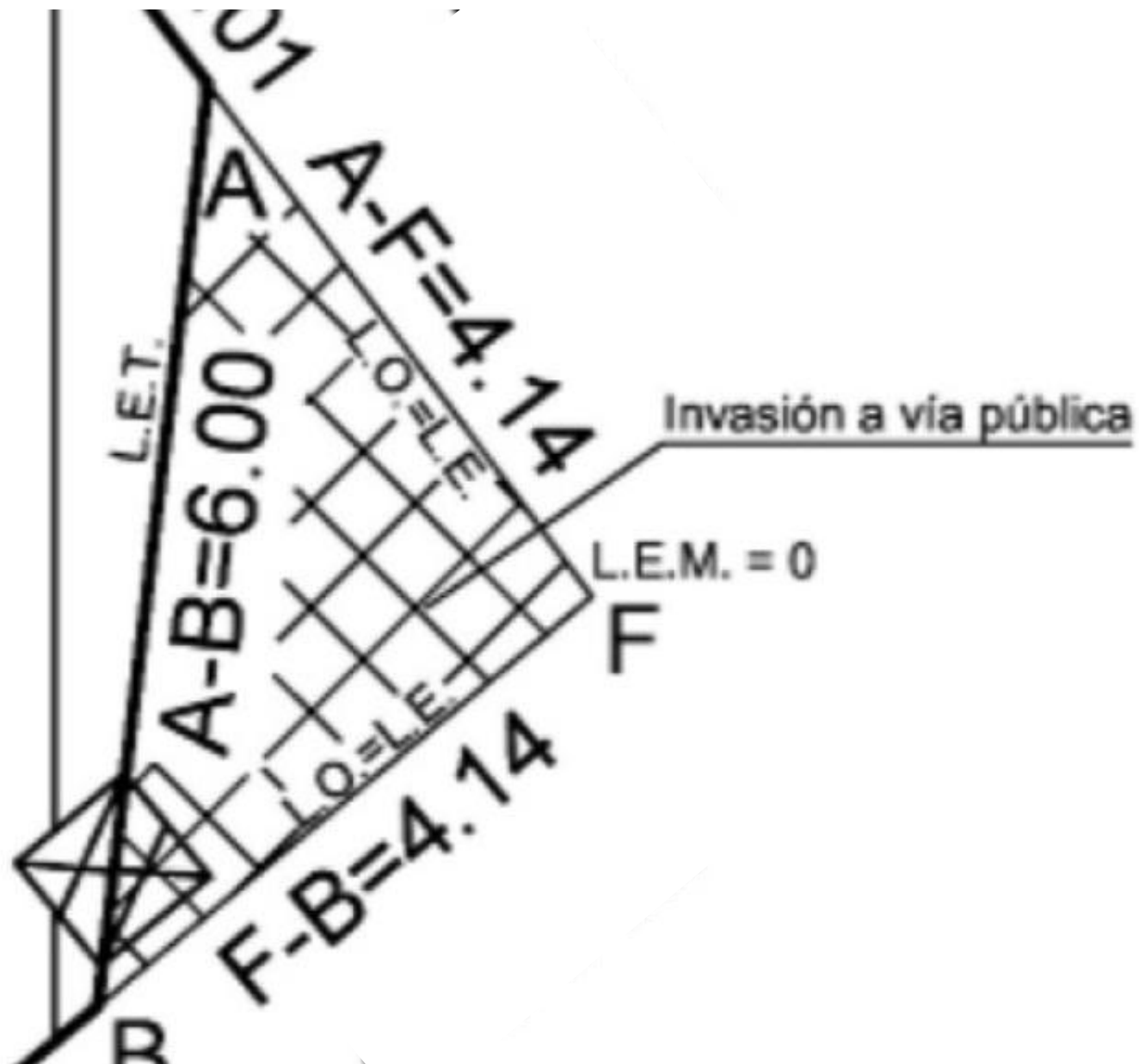


En el año 1968 se anuló la previsión de apertura de calle, existiendo actualmente una escuela.

Desde el punto de vista urbanístico no corresponde ochava.

Se registró P.O. en 2021 habilitando a edificar sin ochava. Se construyó en consonancia, todo acorde a P.O.

Invasión a la vía pública



- Notas oficiales:
  - Existe invasión a la vía pública.
  - Existe ochava no reglamentaria.

Caso 7

# !!!MUCHAS GRACIAS!!!

---



Agrim. Mónica Trouboul

Ing. Agrim. Agustín Raffo

Consejo Profesional de Agrimensura JN y CABA

28/08/2025