

Arq. Germán Hugo **ZULOAGA**

Conjuntos inmobiliarios:

trazabilidad entre
proyecto urbanístico,
Catastro y Registro

XXIII CNDR
Congreso Nacional de Derecho Registral

Colegio de Arquitectura y Urbanismo
provincia de Buenos Aires
Distrito Uno

40
Años **caubauno** 



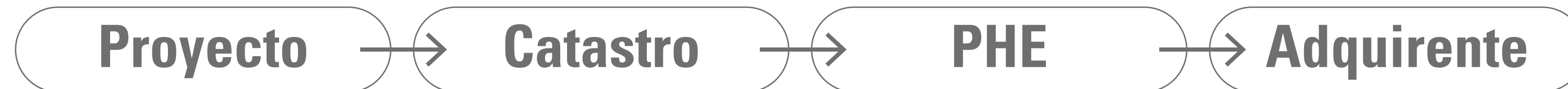
Conjuntos inmobiliarios: trazabilidad entre proyecto urbanístico, Catastro y Registro

El reglamento urbanístico y de edificación como vínculo
entre la configuración aprobada y la publicidad inmobiliaria

Eje Temático 2

Incidencia del Catastro Territorial
en las Registraciones Inmobiliarias

**¿Cómo garantizar la continuidad y publicidad
suficiente de las condiciones urbanísticas
aprobadas entre el proyecto, Catastro, la PHE y
la adquisición de las unidades?**



PROYECTO URBANÍSTICO

Determina
urbanísticamente

MENSURA

Determina
territorial y
catastralmente

CATASTRO

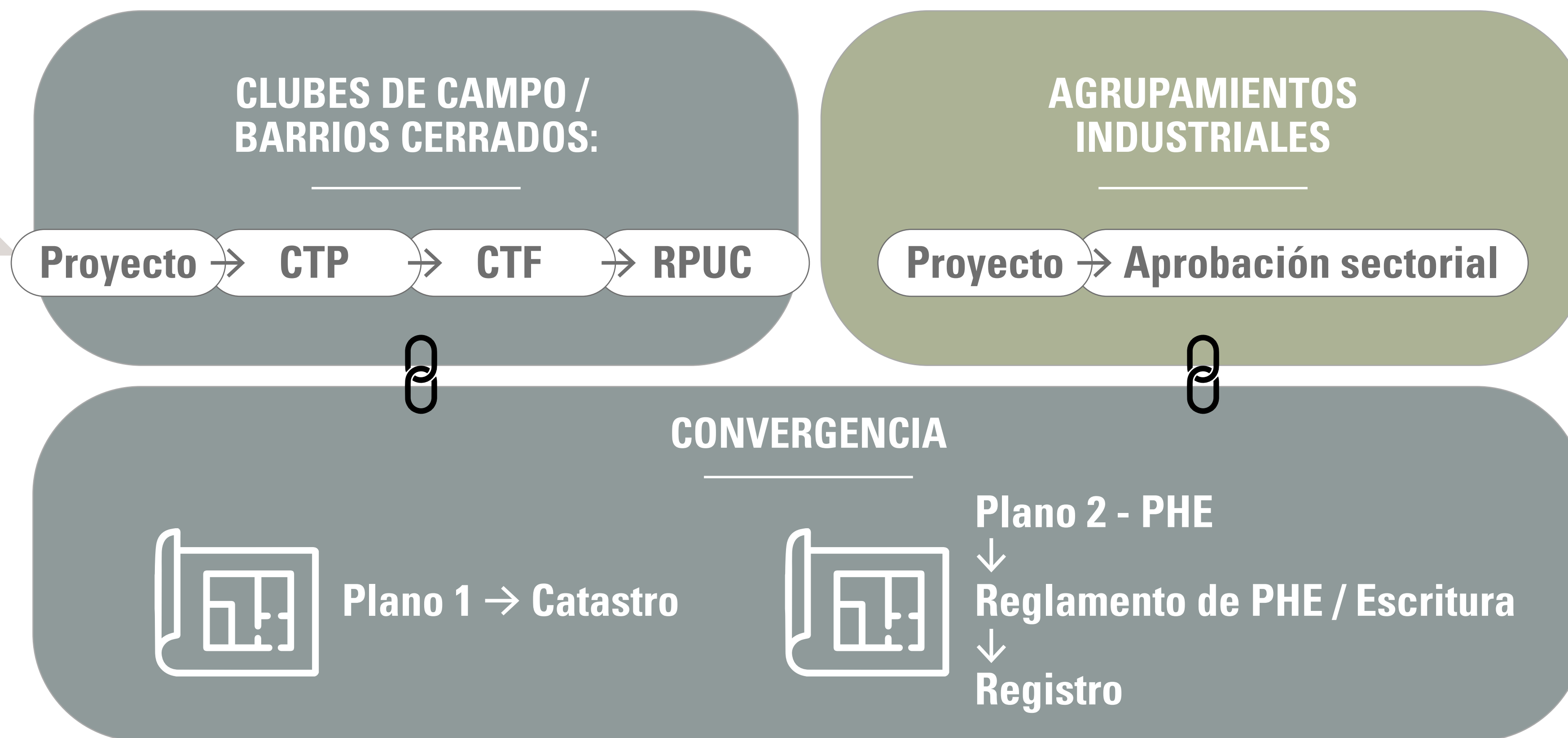
Registra y publicita
el objeto territorial

ESCRITURA

Instrumenta
el acto jurídico

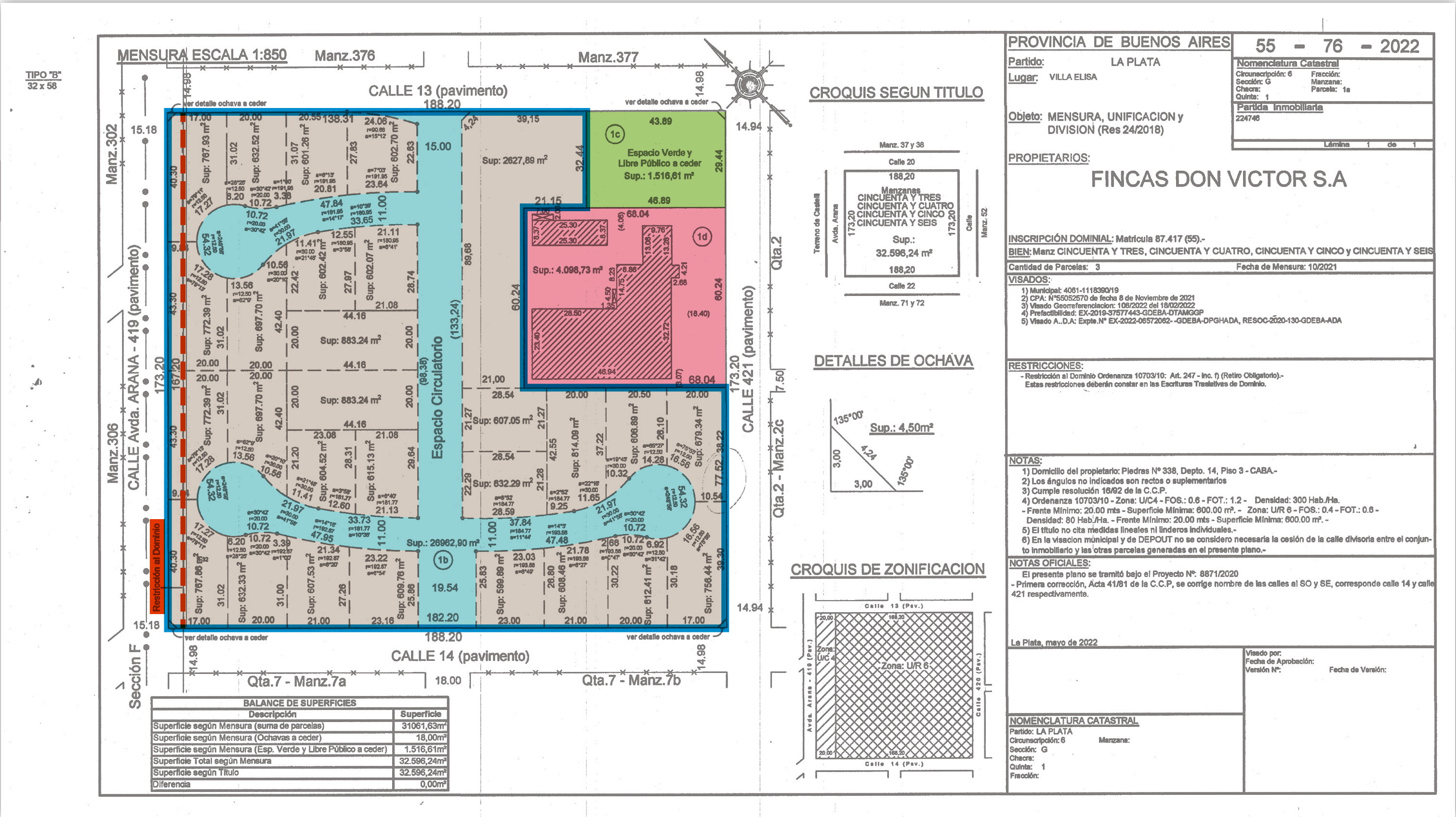
REGISTRO

Publicita jurídicamente
derechos y restricciones
registrables



Plano de mensura de la tierra

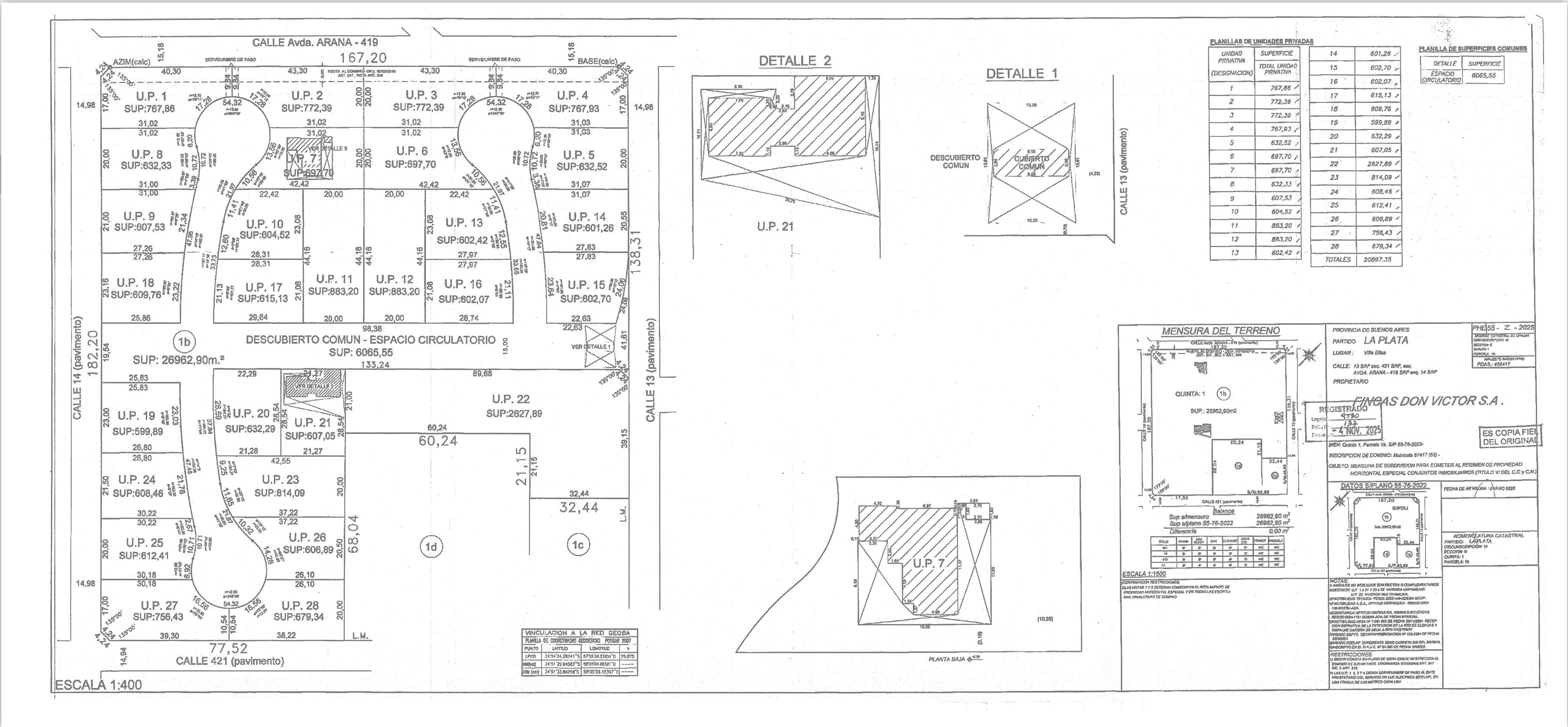
Cesiones / reservas / restricciones / circulaciones / parcela resultante



Referencias:

- Restricción al dominio
- Reserva de equipamiento comunitario
- Espacio verde público
- Circulaciones
- Parcela resultante
- Unidades privativas

Plano de propiedad horizontal especial
Unidades privativas / sectores comunes / superficies



**¿Dónde están el FOS, el FOT,
la densidad, las alturas, los retiros,
los usos, las tipologías y la
morfología?**



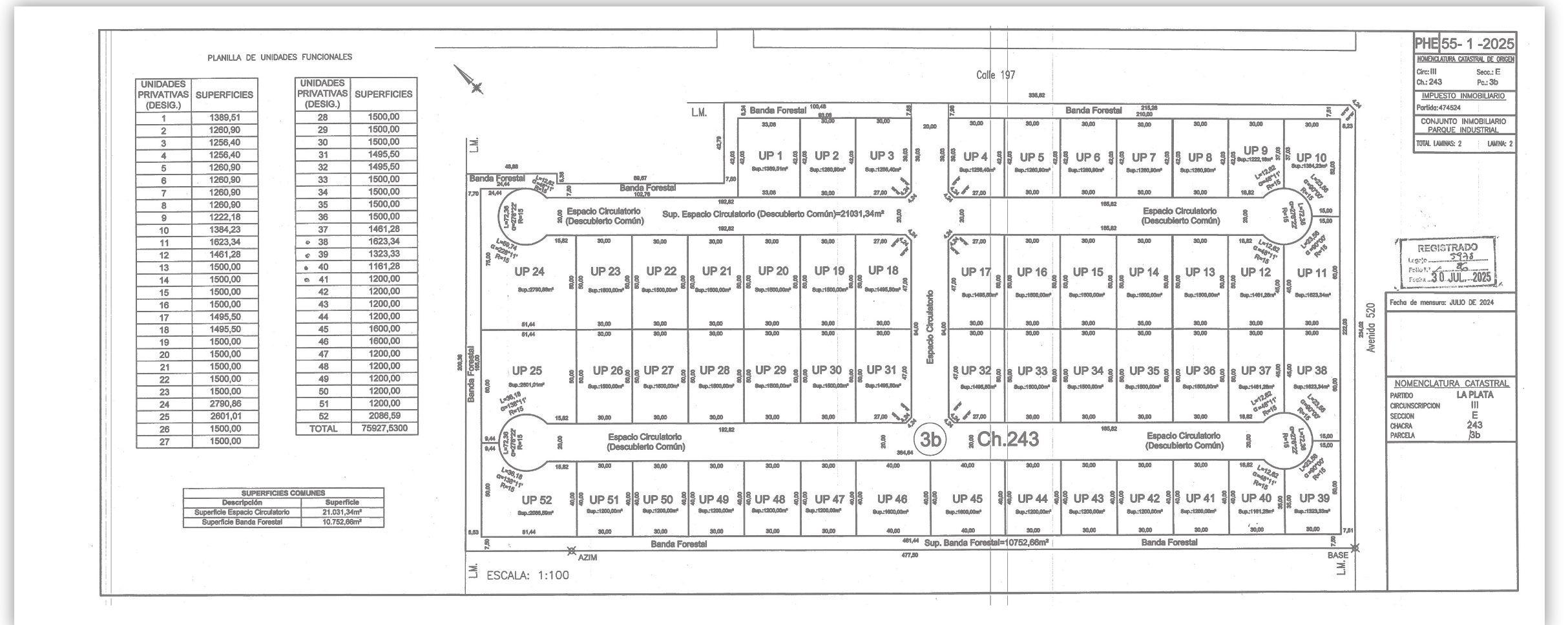
Re: No están contenidos plenamente
en el plano 1 ni en el plano 2



FOS / FOT / densidad / alturas / retiros / usos / tipologías / morfología



Decreto 9404/86
Decreto 27/98



Legend:

- Restricción al dominio
- Reserva de equipamiento industrial
- Banda forestal
- Circulaciones
- Parcela resultante
- Unidades privadas



NO

Catastro haciendo
urbanismo

Registro controlando
FOS-FOT

Nuevas competencias
por vía indirecta

SI

Identificación inequívoca
Referencias documentales

Continuidad
entre antecedentes

Posibilidad de reconstruir
la cadena

Trazabilidad es poder reconstruir **qué fue aprobado, qué fue mensurado y qué condiciones alcanzan finalmente** a la unidad adquirida



 Sede cabecera distrital
Calle 10 # 689
La Plata | Argentina

 0221 423 2821 / 426 1533 /
423 4282 / 422 4484

 info@caubauno.org

 caubauno.org



40
Años **caubauno** 