

# Agenda interinstitucional

## Propuestas 2° semestre 22

- *Ing. Graciela Palacios*
- *Dra. Laura Mondadori*
- *Arq. Diego Bonne*
- *Agrim. Mariano Erreacar*



Direcciones de urbanismo, edificación,  
y obras privadas.

## 7 CHARLAS - VIERNES CADA 15 DÍAS -

### - Sistema de tramitación de edificaciones privadas

Viernes 08 /04 19:00 hs

### - Control del estado de dominio y parcelario

Viernes 22 /04 19:00 hs

### - Control de veredas, cuencas y cloacas

Viernes 13 /05 19:00 hs

### - Locales comerciales

Viernes 27/05 19:00 hs

### - Circulaciones, medios de salida e instalaciones de seguridad

Viernes 10/06 19:00 hs

### - Instalaciones eléctricas

Viernes 24/06 19:00 hs

### - Propiedad horizontal y consorcios

Viernes 08/07 19:00 hs



# Agenda interinstitucional 2022

9SUM Cacique Andresito CPIM/CAM - Av. Francisco de Haro N°2745

## ABRIL

### VIERNES 08 - 19:00 hs

**Sistema de tramitación de edificaciones privadas.**

- Tipos de trámites.
- Proceso de tramitación e inspecciones.
- Manuales.

**Ponentes:**  
Arq. Alina Silva Directora de Urbanismo.  
Mgter. Arq. Mariela Rodríguez Directora de Edificación.  
Arq. Diego Bonne Director de Obras Privadas.

### VIERNES 22 - 19:00 hs

**Control del estado de dominio y parcelario.**

- Documentación dominial a presentar en el proceso de tramitación.
- Registro.
- Mensuras.
- Actas de amojonamiento.
- Invasiones a linderos y al espacio público.
- Regularización de Loteos.

**Ponentes:**  
Dra. Laura Mondadori. Asesoría legal.  
Agr. Mariano Errecar. Director de Catastro.

## MAYO

### VIERNES 13 - 19:00 hs

**Control de veredas, cuencas y cloacas.**

- Tipos de trámites.
- Proceso de tramitación e inspecciones.
- Manuales.

**Ponentes:**  
Arq. Alina Silva Directora de Urbanismo.  
Mgter. Arq. Mariela Rodríguez Directora de Edificación.  
Arq. Diego Bonne Director de Obras Privadas.  
Arq. Rodrigo Ibañez Schaefer. Secretaria de Movilidad Urbana.  
Ing. Karen Schmidgal. Secretaria de Movilidad Urbana.

### VIERNES 27 - 19:00 hs

**Locales comerciales.**

- Locales comerciales requisitos de salubridad.
- Equipos de acondicionamiento de aire.
- Locales comerciales con ordenanzas especiales.
- Trámites de Habilitación comercial.

**Ponentes:**  
Arq. María Elena Hitce. Jefa del departamento de Visaciones.  
Téc. Electromecánico. Dente Carlos.  
Mgter. Arq. Mariela Rodríguez Directora de Edificación.  
Arq. Diego Bonne Director de Obras Privadas.

## JUNIO

### VIERNES 10 - 19:00 hs

**Circulaciones, medios de salida e instalaciones de seguridad.**

- Circulaciones verticales y horizontales.
- Puertas.
- Escaleras y ascensores.
- Tráfico y salas de máquinas.
- Tanques Mixtos.
- Ley de Higiene y seguridad.

**Ponentes:**  
Arq. María Elena Hitce. Jefa del departamento de Visaciones.  
Téc. Electromecánico. Soto Manuel. Jefe de la división de instalaciones electromecánicas.  
Arq. Germán Muzalski. Departamento de Instalaciones complementarias.  
Ing. Sommariva División de Bomberos de la Policía de Misiones.

### VIERNES 24 - 19:00 hs

**Instalaciones eléctricas.**

- Transformadores.
- Interruptores termomagnéticos y diferenciales.
- Selectividad.
- Diagramas unifilares.
- Conductores y acometidas.
- Consumos y potencias.

**Ponentes:**  
Téc. Electromecánico. Dente Carlos. Jefe de la División de instalaciones eléctricas.  
Ing. Ares. Energía de Misiones S.A.

## JULIO

### VIERNES 08 - 19:00 hs

**Propiedad horizontal y Consorcios.**

- Ordenanza 3032/12 y Decreto 1570/12.
- Registro de administradores de consorcio.
- Intervención del municipio de la Ciudad de Posadas.
- Consorcios. Formación. Administradores. Viviendas colectivas.
- Mensuras de propiedad horizontal y barrios cerrados.
- Habilitación de Edificios.
- Finales de Obra.

**Ponentes:**  
Dra. Laura Mondadori Asesoría Legal y técnica.  
Agr. Mariano Errecar Director de Catastro.  
Ing. Graciela Palacios Jefa del departamentos de Inspectores  
Arq. Bonne Diego Director de Obras privadas.

**Hacé tu trámite online**  
[posadas.gestiondeobrasprivadas.com.ar](https://posadas.gestiondeobrasprivadas.com.ar)

Ingresá Manuales y capacitaciones



Meza de soporte: +54 9 3764 139167

POSADAS Linda de Nuevo

Consejo Profesional de Inspectores de la Provincia de Misiones

COLEGIO PROFESIONAL DE INGENIEROS EN ELECTRICIDAD Y ELECTRONICA DE MISIONES

ENERGIA DE MISIONES



**Finales de Obras-Tramitación Sistema Digital  
Propiedad horizontal - Mensuras de propiedad  
horizontal y barrios cerrados.  
Habilitación de Edificios– Consorcios . Ordenanza  
3032/12 y Decreto 1570/12  
Registro de administradores de consorcio.  
Intervención del municipio de la Ciudad de Posadas.  
Consorcios , Formación .Administradores. Viviendas  
colectivas.  
Conjuntos Inmobiliarios**

# Direcciones de Catastro y Obras Privadas

**Propiedad Horizontal–Consortios y Finales de Obra**



Secretaría de Planificación  
Estratégica y Territorial.

# 12- Certificado Final de Obra



**POSADAS**  
linda de nuevo

Dirección de Obras Privadas.



## **NORMATIVA**

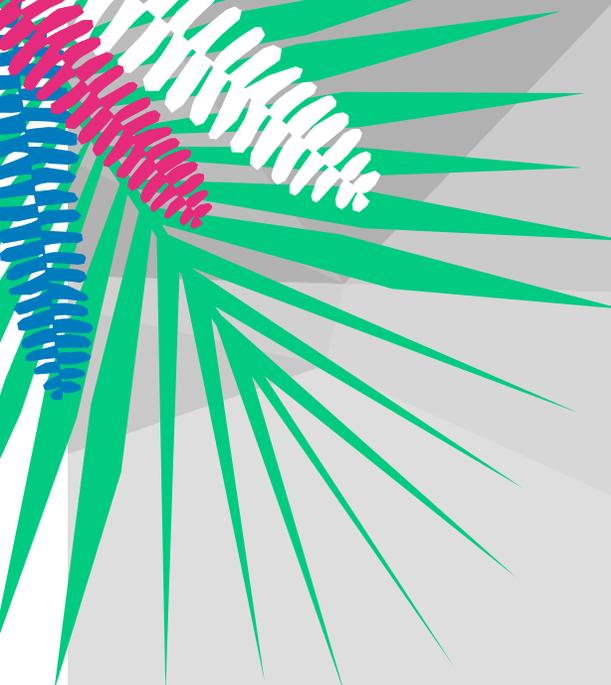
**Código Edificación de Posadas y Digesto Municipal**

**Código de Planeamiento**

**Reglamentación NAG 200-Instalaciones de gas envasado**

**Reglamento AEA –Instalaciones eléctricas**

**Reglamento de OSN-Instalaciones complementarias**



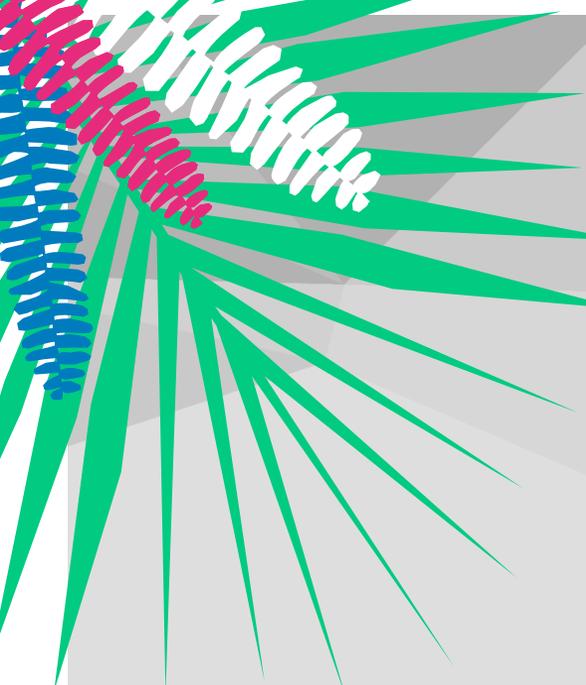
El final de obra es un certificado (declaración jurada) que acredita que la obra para la cual se pidieron todos los permisos y presentaron todos los planos de obra pertinentes en un legajo, se terminó y finalizó. Mediante inspección visual municipal, se corrobora que los trabajos realizados correspondan a lo indicado en los planos conforme a obra y entonces se emite certificado final de obra.

## **NORMATIVA – DIGESTO MUNICIPAL**

### **2.1.8.11. Ejecución por Etapas.**

Se puede autorizar la construcción de edificios por etapas, siempre que la magnitud del mismo así lo requiera o bien, cuando medien inconvenientes de índole económica.

Una vez aprobada la documentación técnica, la primera etapa debe iniciarse dentro de un (1) año en que fue aprobado el expediente y se pueden otorgar certificados de inspección final por etapas concluidas, debiendo terminarse la última etapa de la obra, dentro de los diez (10) años de iniciada.



### **2.2.10. Inspección Final.**

Al término de la obra debe solicitarse inspección final , a la Dirección de Obras Privadas , disponiendo para tal situación , un término de ocho (8) días. Los edificios en general no pueden ser utilizados hasta tanto no se otorgue el certificado final , salvo el caso de viviendas para lo que debe solicitarse autorización municipal .

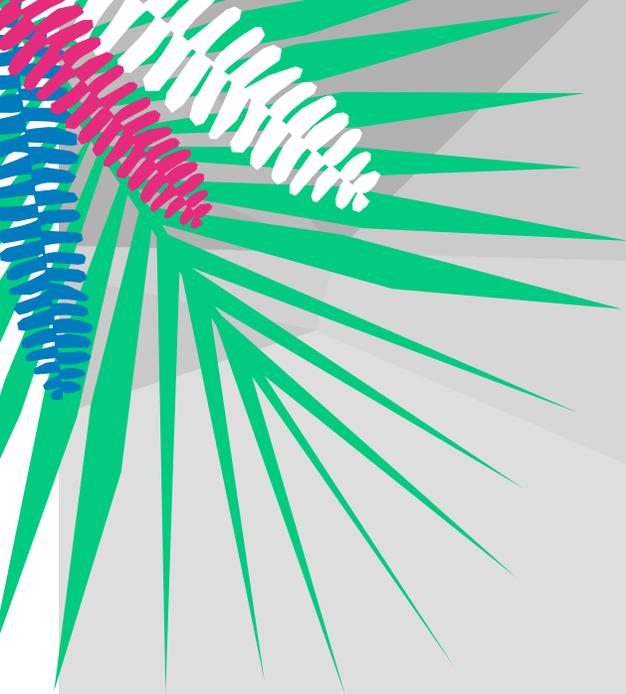
### **2.2.11. Certificado Final.**

a) La inspección final se solicita una vez concluidos todos los trabajos de construcción. En el caso que la construcción no se halle totalmente terminada, se puede otorgar y habilitar en forma parcial el certificado de final de obra. Para proseguir las tareas, debe solicitarse un nuevo permiso.

b) Para otorgar el certificado final , la Dirección de Obras Privadas exige cuando corresponda según normas contra incendio, el conforme de inspección final de la Dirección de Bomberos de la Policía de la Provincia.

### **2.4.9.1. Del Director Técnico.**

El profesional que se habilite para la dirección de la obra es responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la obtención del certificado de inspección final.



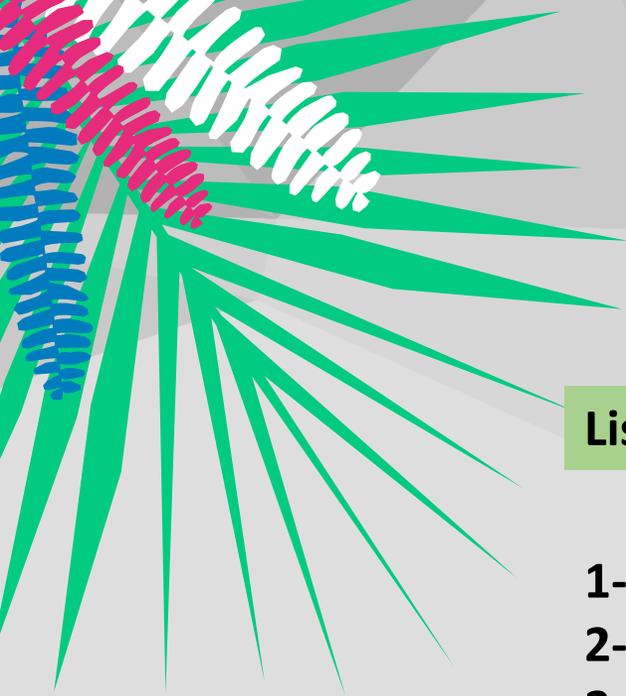
### 2.4.10.3. Cambio y Retiro de Profesionales y Empresas.

a) **cambio**: el propietario de una obra puede, bajo su responsabilidad, cambiar el profesional que se ha habilitado para realizar la tarea de dirección de obra, constructor, instalador o empresa y proponer el respectivo reemplazante. El propietario responde por las reclamaciones que formulan los interesados. La Municipalidad aceptará el reemplazante propuesto siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y así lo certifique la asociación profesional respectiva, y en la misma fecha notifica por cédula al reemplazo. La inhabilitación que pudiere pesar sobre éste último, de acuerdo en lo establecido en “Inhabilitación en el uso de la firma” originada por su actuación en la obra que abandona, es dejada sin efecto. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que la dirección ordene; b) **retiro**: la Municipalidad reconoce a los profesionales y empresas el derecho de retirarse de una obra siempre que no existan pendientes de trámite infracciones imputables a ello. El retiro se concede bajo su responsabilidad debiendo responder a las reclamaciones que pueda formular el propietario, a quien se le notifica por cédula de lo resuelto, emplazándolo para proponer reemplazante. Los trabajos quedan paralizados hasta que el reemplazante es aceptado por la Dirección.

## SISTEMA DIGITAL-Trámite N° 12-FINAL DE OBRA

### Formulario de Carga de Datos - 12 - FINAL DE OBRA

DATO	Modalidad de Carga	Obligatorio SI/NO	Observaciones
Nomenclatura catastral	000-0000-XXXX-XXXX-XXXXXX	Si	seco / chacra / Manz / Parc / Partida inmobiliaria
Propiedad Horizontal	TIPEAR- ALFANUMÉRICO (6)	NO	
Lote N°	TIPEAR- ALFANUMÉRICO (6)	SI	
Propietario / Responsable	Alfabético	Si	
Profesional / Director de Obra	Alfabético	Si	
Número expediente	Numérico	SI	
Expediente iniciado y aprobado digital	SI/NO	SI	
Destino de la obra	LISTA EXCEL (USOS DE SUELO)	Si	que tenga la posibilidad de seleccionar mas de una actividad
Posee locales habitables, de trabajo o constructivas con situaciones antirreglamentarias	SI/NO	SI	
Posee intervención sobre una obra patrimonial o con interés patrimonial	SI/NO	SI	
Posee local comercial para habitar	SI/NO	SI	
Tipo de Certificado y/o Constancia de Obra Terminada	LISTA DESPLEGABLE (CERTIFICADO FINAL DE OBRA)	SI	selecciona solo una opcion

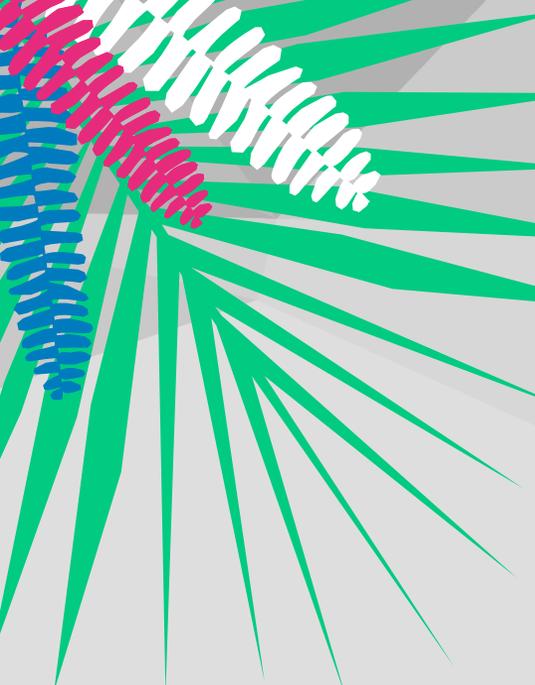


## **Lista despegable Certificado Final de obra en sistema**

- 1-Certificado Final de Obra (Para Obras Nuevas o Ampliación)**
- 2-Certificado Parcial de Obra (Para Obras Nuevas o Ampliación)**
- 3-Constancia de Obra Terminada(Para Obras Registradas)**
- 4-Constancia de Obra Terminada Parcial(Para Obras Registradas)**
- 5-Constancia de Obra Terminada válida para PH(Para Obras Registradas)**

**SISTEMA DIGITAL-Trámite N° 12-FINAL DE OBRA-Requisitos según Destino de la Obra.**

REQUISITOS DE CARGA DOCUMENTAL		
DATO	Modalidad de Carga	Obligatorio SI/NO
Nota designación profesional (Director de Obra)(1)	PDF	SI
Nota de cambio de profesional(Nuevo Director de Obra)(2)	PDF	NO
Plano arquitectura Aprobado(3)	PDF	SI
Plano instalación eléctrica aprobado(4)	PDF	SI
Plano instalación salubridad aprobado(5)	PDF	SI
Plano instalación de gas aprobado o nota por la inexistencia de la instalación(6)	PDF	SI
Plano instalación c/incendio p/aprobado Dirección de Bomberos(7)	PDF	NO
Certificado final de bomberos(8)	PDF	NO
Constancia de servicios SAMSA(9)	PDF	SI
Estudio de calidad del agua. (10)	PDF	NO
Auditoría de gas a granel GLP(11)	PDF	NO
Plano de ascensores aprobado(12)	PDF	NO
Contrato de mantenimiento de ascensores(13)	PDF	NO
Plano de mensura de unificación aprobado(14)	PDF	NO



**REQUISITOS DE CARGA DOCUMENTAL**

<b>DATO</b>	<b>Modalidad de Carga</b>	<b>Obligatorio SI/NO</b>
Final de Infraestructura .Secretaría Movilidad Urbana(Conjuntos habitacionales)(16)	PDF	NO
Antecedente Certificados Parciales de Obra y/o Constancias de Obra Terminada Parcial otorgados(17)	PDF	NO
Auditoría Comisión Energía Atómica Nuclear(18)	PDF	NO
Auditoría Secretaría de Energía p/ Estaciones de Servicios(Combustibles)(19)	PDF	NO
Rol de Contingencia(20)	PDF	NO
Croquis vereda aprobado por Dirección de Urbanismo(21)	PDF	SI
Propuesta de intervencion para locales antirreglamentarios(22)	PDF	NO
Factibilidad de la Direccion de Urbanismo para la intervención sobre una obra patrimonial o de interes patrimonial(23)	PDF	NO
Documentacion complementaria (24)	PDF	NO

**NORMATIVA ESPECIFICA**

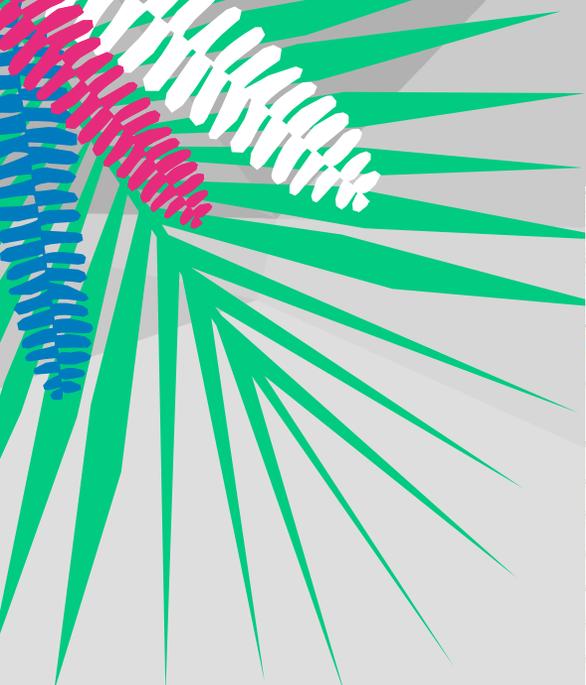
**CODIGO EDIFICACION MUNICIPAL-DIGESTO MUNICIPAL-CODIGO DE PLANEAMIENTO-OBRAS SANITARIAS DE LA NACION-ENARGAS- A.E.A-SECRETARIA ENERGIA DE LA NACION-COMISION ENERGIA ATOMICA DE LA NACION**

**Departamento de Inspectores de Obra**  
**Inspección Final de Obra e Instalaciones Complementarias-**

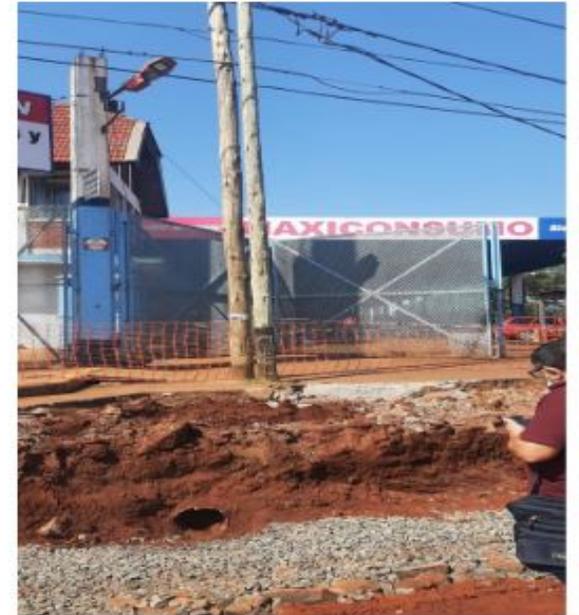
<b>Inspector:...</b>			
<b>Fecha:...../...../2022</b>		<b>Hora: .....</b>	
		<b>SI</b>	<b>NO</b>
<b>INSPECCION FINAL (ARQUITECTURA)</b>	<b>LA OBRA SE ENCUENTRA TERMINADA SEGUN PLANO APROBADO</b>		
	<b>LA DEMOLICION FUE EJECUTADA</b>		
	<b>LA INTERVENCION PATRIMONIAL FUE EJECUTADA SEGUN PROPUESTA APROBADA</b>		
	<b>VEREDA EXISTENTE CONFORME A CROQUIS APROBADO DIRECCION DE URBANISMO</b>		
	<b>POSEE TANQUE DE RESERVA A DISTANCIA REGLAMENTARIA</b>		
	<b>POSEE CANALETAS PLUVIALES A DISTANCIA REGLAMENTARIA</b>		
	<b>POSEE ABERTURAS EN MEDIANERA</b>		
	<b>POSEE LOCALES ANTIRREGLAMENTARIOS</b>		
	<b>POSEE LA CANTIDAD DE COCHERAS REQUERIDAS Y DECLARADAS SEGUN PLANO APROBADO</b>		
	<b>POSEE SALIDA DE EMERGENCIA REGLAMENTARIA (ESCALERAS, SALIDAS A VIA PUBLICA, SENTIDO DE APERTURA DE PUERTAS)</b>		
	<b>EL DESTINO DE LA OBRA ES EL APROBADO Y DECLARADO EN LOS PLANOS</b>		
	<b>POSEE INTERCEPTORES VISUALES EN TERRAZAS-BALCONES (que están a distancia antirreglamentaria)</b>		
	<b>POSEE AMPLIACIONES-REFACCION NO DECLARADAS</b>		
<b>SE DEJA BOLETA DE INSPECCION</b>			
<b>OBSERVACIONES:</b>			

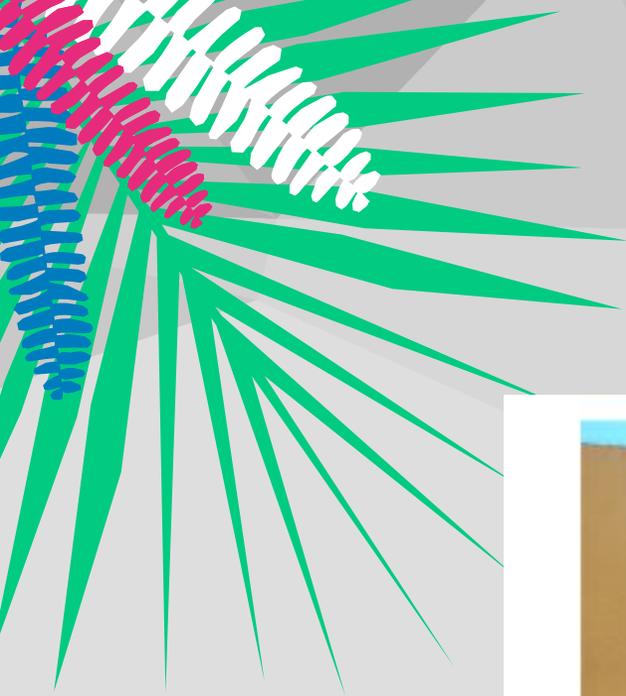


INSPECTOR:	hora:.....	SI	NO
<b>INSPECCION FINAL INSTALACIONES</b>	<b>a)INSTALACIONES ELECTRICAS</b>		
	Posee plano aprobado conforme a obra		
	Tiene los tableros según norma		
	Se observan cables en mal estado o instalados de manera inadecuada o riesgosa		
	Posee interruptor diferencial		
	Posee Interruptores termomagneticos		
	Se observan tomacorrientes debidamente instalados y sin riesgo		
	Se observa evidencia de cortocircuito		
	<b>b)INSTALACION DE GAS</b>		
	Posee plano aprobado conforme a obra		
	Posee casilla para garrafa de 10kg en espacio abierto y ventilado		
	Posee casilla para cilindro de 45 kg en espacio abierto y ventilado		
	Posee regulador para cilindro de 45 kg		
	Posee llave de paso en casilla		
	Posee llaves de paso previas a artefactos		
	Hay garrafón o garrafones		
	<b>b)INSTALACION DE SALUBRIDAD</b>		
	Posee plano aprobado conforme a obra		
	Los artefactos estan ubicados según el plano		
	La pileta de patio, cámara de inspección y boca de acceso se encuentran tapadas		
Se perciben olores que podrían ser de los desagues			
El o los tanques están a distancia normalizada de los Ejes Medianeros			
Posee canilla de servicio y llave de paso de ingreso			



<b>INSPECTOR:</b>		<b>hora:....</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	
<b>Inspección Instalaciones Complementarias</b>	<b>d)INSTALACIONES ELECTROMECHANICAS</b>					
	<b>Sala de máquinas</b>					
	Dimensiones normalizadas					
	Gancho normalizado					
	En posición					
	<b>Cabina</b>					
	Frenado de nivel correcto					
	Apertura de puerta					
	Luz de cabina					
	Seguridad					
	Sobrerrecorrido con dimensiones mínimas					
	Bajorrecurso con dimensiones mínimas					
	<b>Tipo instalación electromecánica</b>					
	Ascensor					
	Montacarga					
Montacoche						
Escalera						
Rampa						
<b>Posee mas de 1 artefacto electromecanico</b>						
Posee contrato de mantenimiento por cada uno de los artefactos						
Se deja boleta de inspección						
<b>OBSERVACIONES:</b>						

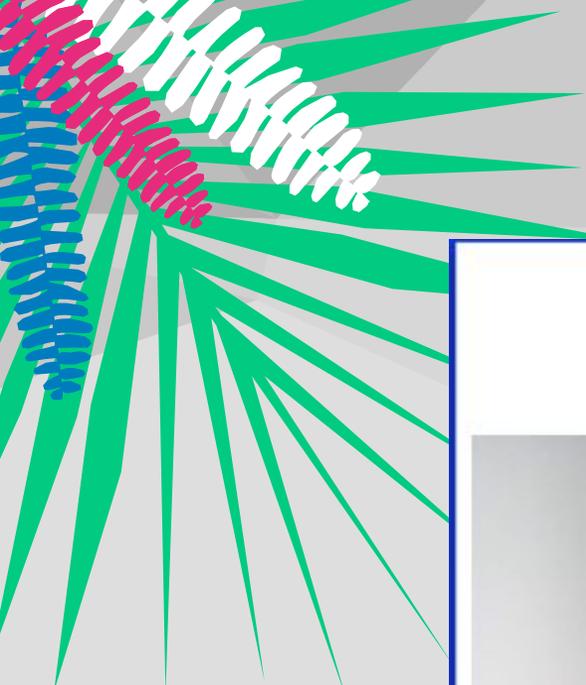




Samsung Quad Camera  
Imagen de Pablo Germán Zalazar



Samsung Quad Camera  
Imagen de Pablo Germán Zalazar



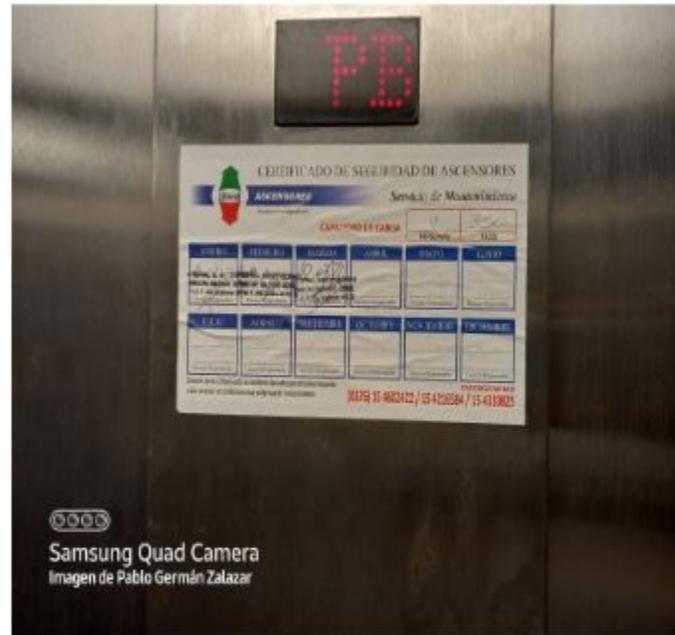
Rectángulo

Samsung Quad Camera  
Imagen de Pablo Germán Zalazar

Samsung Quad Camera  
Imagen de Pablo Germán Zalazar



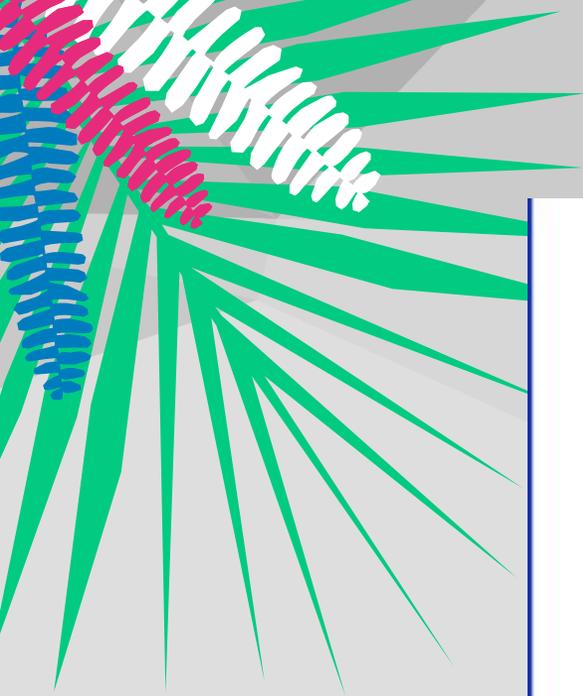
Samsung Quad Camera  
Imagen de Pablo Germán Zalazar



Samsung Quad Camera  
Imagen de Pablo Germán Zalazar



Samsung Quad Camera  
Imagen de Pablo Germán Zalazar

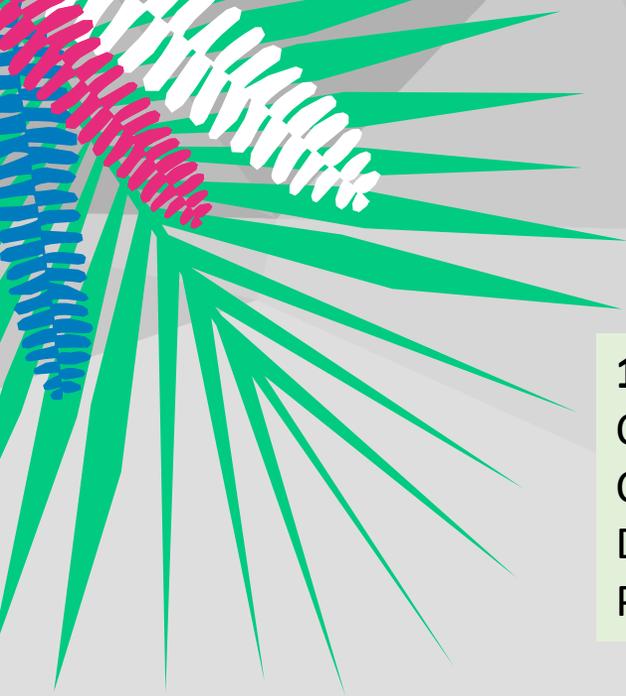


**Revisión Final de: Documentación requerida según Destino de obra e Informe Inspección Final de obra,Arquitectura, e Instalaciones Complementarias conforme a Planos Aprobados.**

DEPARTAMENTO INSPECTORES DE OBRA		SI	NO
REVISION FINAL	INFORME FINAL DE INSPECCIÓN DE OBRA CONFORME		
	INFORME FINAL DE INSPECCIÓN DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS CONFORME		
	PLANO DE ARQUITECTURA CONFORME A OBRA REGISTRADO		
	PLANO INSTALACION ELECTRICA CONFORME A OBRA REGISTRADO		
	PLANO INSTALACION DE SALUBRIDAD CONFORME A OBRA REGISTRADO		
	PLANO DE INSTALACION DE GAS CONFORME A OBRA REGISTRADO		
	VEREDA CONFORME A CROQUIS APROBADO P/ DICTAMEN DIR.URBANISMO		
	PLANO UNIFICACION DE MENSURA APROBADO		
	CONSTANCIA DE SERVICIOS SAMSA (CON CONEXION A RED CLOACAL EXTERNA)		
	ESTUDIO CALIDAD DEL AGUA		
	PLANO DE INSTALACION C/INCENDIO P/DESTINO OBRA		
	CERTIFICADO FINAL DE SERVICIO C/INCENDIO P/DESTINO OBRA VIGENTE		
	CONTRATO MANTENIMIENTO DE ASCENSORES		
NOTA QUE NO POSEE INSTALACION Y/O ARTEFACTOS DE GAS			



DEPARTAMENTO INSPECTORES DE OBRA		SI	NO
REVISION FINAL	AUDITORIA DE GAS A GRANEL		
	PROPUESTA P /SOLUCIONAR LOCALES ANTIRREGLAMENTARIOS PDF		
	ADECUAR CANALETA PLUVIAL A DISTANCIA REGLAMENTARIA		
	ADECUAR TANQUE DE RESERVA A DISTANCIA REGLAMENTARIA		
	CUMPLIMENTAR CON INTERCEPTOR VISUAL		
	CANCELACION CONVENIO DE PAGO DERECHOS DDE CONSTRUCCION		
	FINAL DE INFRAESTRUCTURA .SECRETARIA MOVILIDAD URBANA(CONJUNTOS HABITACIONALES)		
	AUDITORIA SECRETARIA DE ENERGIA P/ESTACIONES DE SERVICIO (COMBUSTIBLES)		
	ROL DE CONTINGENCIA		
	AUTORIZACION ANTE ESCRIBANO DEL PROPIETARIO INMUEBLE LINDERO P/ABERTURAS,TANQUE RESERVA ,CANALETAS Y/O VISUALES S/MEDIANERA		
OTROS:			



**1-SI SE VERIFICA CON INSPECCION QUE LO CONSTRUIDO EN OBRA NO COINCIDE CON LOS PLANOS APROBADOS , EL PROFESIONAL DEBERA PRESENTAR PLANO CONFORME A OBRA Y ADEMAS CUMPLIMENTAR CON CUALQUIER OTRA DOCUMENTACION REQUERIDA SEGÚN DESTINO DE LA OBRA Y/O OBLIGATORIA PARA EL OTORGAMIENTO DEL FINAL DE OBRA.**

**2-VERIFICADA LA DOCUMENTACION REQUERIDA SEGÚN DESTINO DE LA OBRA E INFORME INSPECCION VISUAL DE LA OBRA DE ARQUITECTURA E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS CONFORME A PLANOS APROBADOS , EL DIRECTOR DE OBRAS PRIVADAS OTORGA EL CERTIFICADO FINAL DE OBRA .  
CADA TIPO DE FINAL DE OBRA SOLICITADO EN EL SISTEMA POR EL PROFESIONAL DIRECTOR DE OBRA ,ES IMPRIMIBLE CON EL SELLO DE QR .**

# 15-Propiedad Horizontal



**POSADAS**  
linda de nuevo

Dirección de Catastro

# Derecho Real de Propiedad Horizontal

## Marco normativo:

- Vélez no la contemplaba
- En 1948 la regula la Ley 13512
- C.C. y C. la deroga
- C.C. y C. incorpora y regula el Derecho Real de Propiedad



# Derecho Real de Propiedad Horizontal

## Concepto:

ARTICULO 2037.-“La propiedad horizontal es el *derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible*”.



# Derecho Real de Propiedad Horizontal

Existen:

→ **Unidad funcional EXCLUSIVA**

*“...que consiste en **pisos, departamentos, locales u otros espacios** susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan **independencia funcional, y comunicación con la vía pública**, directamente o por un pasaje común”. Art 2039*

→ **Partes comunes: inseparables de la U.F exclusiva**



# Derecho Real de Propiedad Horizontal

## Clasificación tripartita:

- ➔ **Cosas y partes “necesariamente comunes” Art 2041**
- ➔ **Cosas y partes “comunes no indispensables” Art 2042 (piscinas, solarium, gimnasio, lavadero, salón de usos múltiples)**
- ➔ **Cosas y partes propias: ART 2043**



# Derecho Real de Propiedad Horizontal

*Ley Nac N° 13512 de Propiedad Horizontal*

*Ley Nac. N°19724 de Prehorizontalidad*

*Disp. N°37/82 Normas para la confección de planos de PH*

*Disp. N°44/83 y Disp. N°67/99 modifica la anterior*

*Decreto 203/82. (folio especial en RPI con el Reglamento)*

derogadas

## **CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL**

• *Propiedad Horizontal - Art. 2037*

• *Prehorizontalidad - Art. 2070*

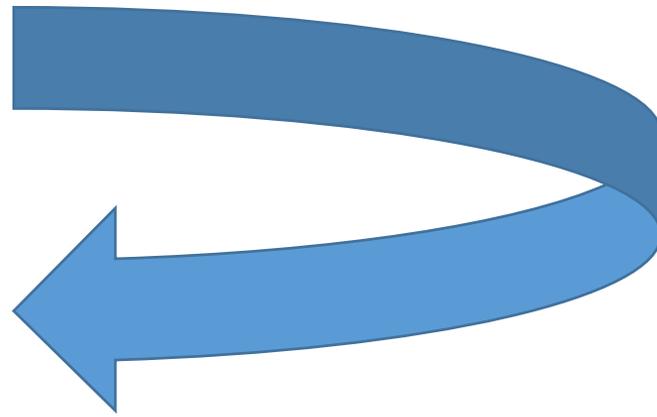
*Disp. 86/2015 D.G.C.*

*Ordenanzas municipales*



# Derecho Real de Propiedad Horizontal

La normativa de PH **NO RIGE DE PLENO DERECHO**



**Hay que realizar la “afectación”**



# Derecho Real de Propiedad Horizontal

¿Quién puede afectar un inmueble a PH?



**Rta:** el dueño (pleno o fiduciario) o todos los  
condóminos  
el superficiario (salvo pacto en contrario)



**Forma:** escritura pública: reglamento de PH  
**Previo:** Mensura de PH - **Escritura:** aspecto jurídico  
(aspecto físico)



# Derecho Real de Propiedad Horizontal

Contenido del reglamento de PH: Art 2056

Descripción del terreno

Unidades funcionales y complementarias y su destino

Enumeración de bienes propios

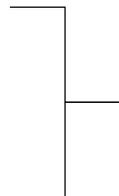
Enumeración cosas y partes comunes

Composición del patrimonio del consorcio

Expensas (parte proporcional indivisa de cada UF)

Régimen asambleas

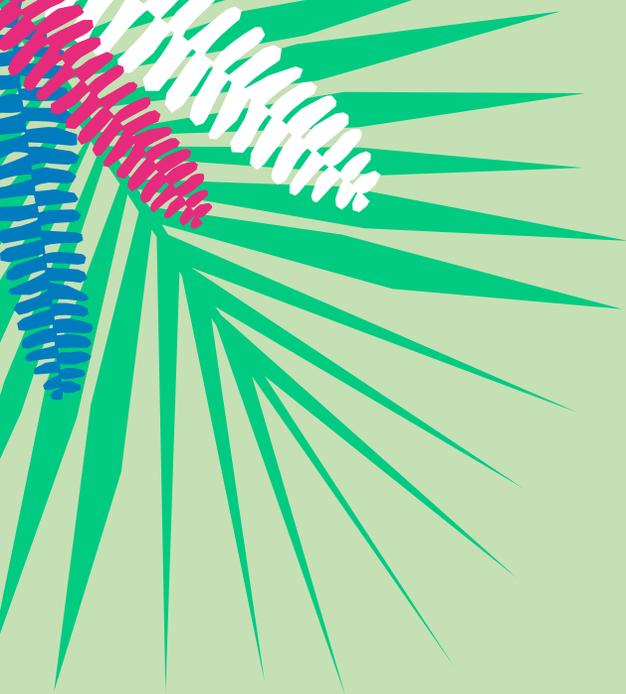
Administrador



**Consorcio: es persona jurídica**



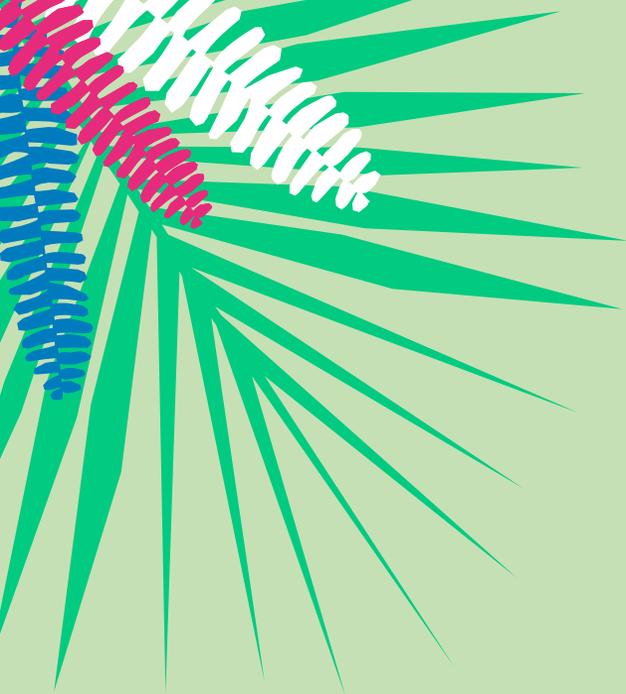




## 15-TRAMITE PROPIEDAD HORIZONTAL

### MENSURA DE DIVISION EN PROPIEDAD HORIZONTAL

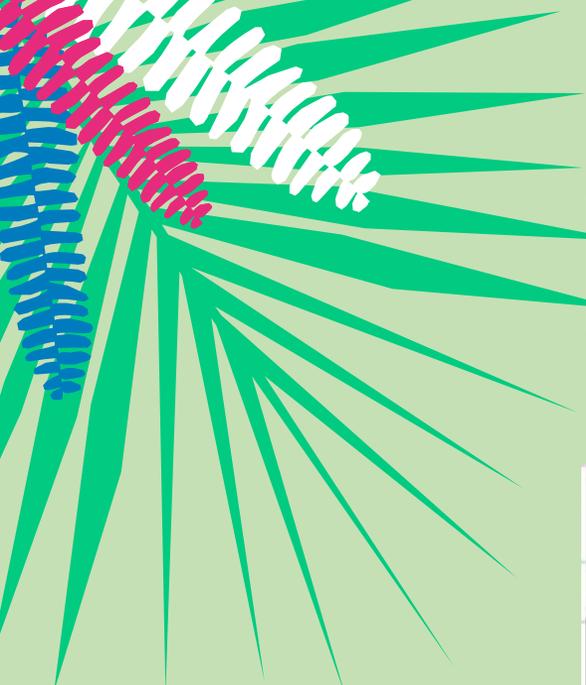
En caratula		
1 -	Ubicación según <u>titulo</u>	Recorte rectangular
2 -	Objeto de Mensura	
3 -	Destino y Estado del Edificio	
4 -	Dirección – N° de Finca	
5 -	Nombre del Propietario	
6 -	Inscripción de Dominio	
7 -	Partida Inmobiliaria	
8 -	N.º de Expediente de Construcción	
9 -	N.º de Mensura	
9 -	Distrito Urbanístico	
10 -	Croquis de Ubicación	
11 -	Datos y firma del Profesional	
12 -	Datos y firma del Comitente	
13 -	Nomenclatura Catastral	
14 -	Otros	



## 15-TRAMITE PROPIEDAD HORIZONTAL-DIRECCION DE CATASTRO

### En plano

1 -	Plano de Mensura (Check List Particular Simple)	
2 -	Notas	
3 -	Referencias	
4 -	Representación de plantas - Niveles	<input type="checkbox"/>
5 -	Independencia funcional	
6 -	Funcionalidad	
7 -	Cosas y Partes Propias	
8 -	Cosas y Partes Comunes	
9 -	Cosas y Partes Necesariamente Comunes	
10 -	Afectaciones / Restricciones	
11 -	Planilla de Unidades Funcionales	
12 -	Planilla de Cosas y Partes Comunes	
13 -	Documentación complementaria	
14 -	Otros	

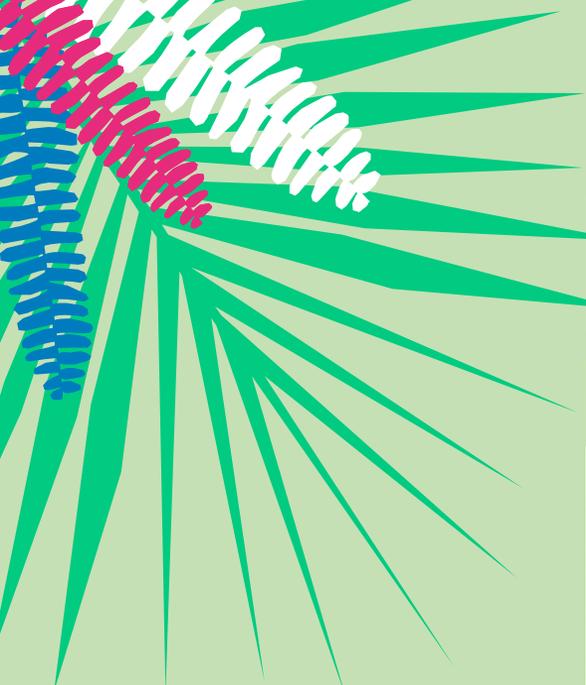


## 15-TRAMITE PROPIEDAD HORIZONTAL

### Formulario de Carga de Datos - 15 - Mensura de propiedad horizontal

DATO	Modalidad de Carga	Obligatorio SI/NO	Observaciones
Nomenclatura catastral	000-0000-XXXX-XXXX-XXXXXX	Si	secc / chacra / Manz / Parc / Prop Horiz
Propietario / Propietarios		Si	
Profesionales		Si	

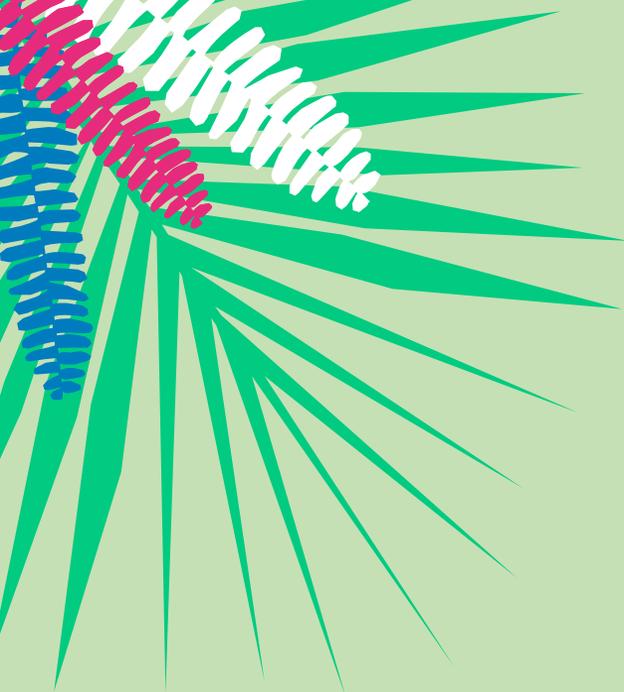
\*El sistema debera proporcionar datos del Profesional y del Propietario



## 15-TRAMITE PROPIEDAD HORIZONTAL

### REQUISITOS DE CARGA DOCUMENTAL

DATO	Modalidad de Carga	GRUPO 1	GRUPO 2 Visación
Plano de Mensura(1)	PDF	si	
Certificado Catastral(2)	PDF	si	
Visado C.P.A.M.(3)	PDF	si	
Certificado N° de Finca(4)	PDF	si	
Certificado Final de Obra(5)	PDF	si	
Constancia de Obra Terminada Válida para trámite PH-Dirección Obras Privadas(6)	PDF		
Plano de obra aprobado	PDF	si	
Libre Deuda (Tasa General de Inmuebles)	PDF	no	
Libre Deuda (Contribucion por Mejoras)	PDF	no	



**15-TRAMITE PROPIEDAD HORIZONTAL-INTERVENCION DEPTO  
INSPECTORES DE OBRAS- DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS**

<b>INSPECTOR:</b>		<b>FECHA:</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>
<b>INSPECCION</b>	EXISTE COINCIDENCIA ENTRE PLANO DE MENSURA,PLANO DE OBRA APROBADO Y EDIFICACION EXISTENTE				
	LAS UNIDADES FUNCIONALES SE ENCUENTRAN EN USO				
	LAS UNIDADES FUNCIONALES SON FUNCIONALES E INDENPENDIENTES				
	EXISTE ELEMENTOS QUE MANIFIESTEN QUE LAS UNIDADES FUNCIONALES ESTEN OFRECIDAS EN VENTA(CARTELERIA				
	SE HA EXPEDIDO CERTIFICADO FINAL DE OBRA PARA TODAS LAS UNIDADES FUNCIONALES				
	CUENTA PERMISO TRABAJOS PRELIMINARES				
<b>Observaciones:</b>					

# Consortorios



**POSADAS**  
linda de nuevo

Dirección de Obras Privadas.

# Derecho Real de Propiedad Horizontal

**Consortio: persona jurídica privada**



**ARTICULO 2044.- Consortio.** *“El **conjunto de los propietarios** de las unidades funcionales constituye la **persona jurídica consorcio**. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador...”*



## NUEVO CODIGO CIVIL : FIGURA DEL CONSORCIO:

El nuevo Código Civil y Comercial (ley 26994 texto final – promulg 2014) hace referencia a dos grandes grupos de personas.

- a) personas de existencia visible, personas a las que pasa a denominarse, a través de lo dispuesto en el artículo 19, como “personas humanas” (concepto que coincide con la definición de “personas físicas” correspondientes al Código vigente con anterioridad),
- b) personas de existencia ideal o también denominadas “personas jurídicas privadas”, conforme lo establecido en el artículo 148 del nuevo Código (CCyC, **art. 148**) **que en el inc H) el consorcio de Propiedad Horizontal:**

**Así, el consorcio de propiedad horizontal, al pasar a concebirse como una persona jurídica privada, adquiere una serie de nuevas posibilidades legales como ser:** · 1) constituirse como empleador, 2) poseer una Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), 3) adquirir la posibilidad de actuar en juicio, tanto como parte actora (por ejemplo, en casos de solicitud de ejecución de expensas) como parte demandada (por ejemplo, por cuestiones de índole laboral; en su rol de empleador.

**La propiedad horizontal es el derecho** que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible”



El artículo 2044 del mismo cuerpo normativo, añade que:

“El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son: la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador.

El consorcio de propietarios se constituye, así, como una persona jurídica necesaria, cuyo único objeto es la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

Mientras exista propiedad horizontal, existirá consorcio. En este marco legal, la propiedad horizontal y el consorcio de propietarios constituyen institutos incondicionalmente ligados, por cuanto la incorporación de un inmueble al régimen de propiedad horizontal comporta, indefectiblemente, la creación del consorcio de propietarios.

La propiedad horizontal es el derecho real y el consorcio es la persona jurídica que va a actuar en representación a esa Prop Horizontal.--

El consorcio se vuelve **NECESARIO**, y como consecuencia del carácter necesario del consorcio, no es potestad de los titulares de las unidades funcionales decidir o no su creación.

Nace con la inscripción del reglamento de propiedad en el Registro correspondiente y **se extingue** sólo por la desafectación del inmueble al régimen de horizontalidad, ya sea por acuerdo unánime de los propietarios, instrumentado en escritura pública, o por resolución judicial inscripta en el registro inmobiliario (CCyC, art. 2044).



La persona jurídica consorcio está necesariamente integrada por cada uno de los titulares de las unidades funcionales del edificio de propiedad horizontal.

No obstante, la persona consorcio es distinta a la de sus integrantes y posee, por tanto, intereses propios, que, en muchos casos, pueden ser contrapuestos a los intereses particulares de sus componentes.

Asimismo, en tanto persona jurídica, el consorcio de propietarios posee órganos de administración propios como lo son: la asamblea, el administrador y el consejo de propietarios, en caso de que éste existiera.

La asamblea es la reunión de los propietarios facultada para resolver determinados temas, en general aquellas cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento. Puede designar un consejo integrado por propietarios, pero éste en ningún caso sustituye al administrador.

El administrador es el representante legal del consorcio, con el carácter de mandatario. Puede ejercer el cargo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica. *El artículo 2067 del CCyC establece los derechos y obligaciones del administrador, en especial le asigna el deberes.*

Así, el consorcio de propietarios debe concebirse como una organización donde el gobierno y la transparencia de la gestión adquieren un rol significativo.



## ORDENANZA N°3032 /12– CREACION:

La Nueva Ordenanza Municipal N°3032 Fue Creada A Fin De Propiciar La Creación De Un Registro De Administradores De Consorcios De Propiedad Horizontal.-

En Su Espíritu La Ordenanza N°3.032 Fija Como Finalidad Identificar A Los Administradores De Consorcios Para Efectivizar El Control Y Facilitar La Realización De Diligencias Con La Municipalidad De Posadas, Siendo De Carácter Obligatorio Dicho Registro.

Su Creación Expuso La Irregular Situación En La Que Se Encontraban La Mayoría De Los Complejos Habitacionales Del Iprodha por ello cita: Quedarán Comprendidos En Esta Ordenanza (**Además**) Los Consorcios De Complejos Habitacionales Sometidos Al Régimen De Propiedad Horizontal Construidos Por El Instituto Provincial De Desarrollo Habitacional (Iprodha),

Esta Ordenanza Fue Una Necesidad Porque Lo Que Se Buscó Es Algún Responsable, Interlocutor Entre El Municipio Y El Grupo De Personas Que Habitan Un Único Espacio Puntual Como Un Edificio U Organizaciones De Tipo Públicas O Privadas, Como Barrios Del Iprodha.



**La Figura Del Administrador de consorcio:** Es Importante Para Poder Identificar A Una Persona Como Administrador Legal, Técnico Y Administrativo, Un Nexo Que Permitirá Dialogar Y Acordar Soluciones De Situaciones.-

A Partir De La Aplicación De Este Registro De Administradores, También Se Contempla La Inspección De Los Edificios Y Complejos Habitacionales Para Verificar Las Condiciones Actuales Y En Caso De No Contar Con Un Consorcio, Ese Será El Paso Inicial Que Deberán Dar Para Sí Después Designar Al Administrador

También La Ordenanza Contempla Sanciones En Unidades Fiscales, De 60 A 200 (Litros De Nafta Súper), Suspensión De Hasta Seis Meses Del Registro Para Aquél Que Cometiera Alguna Infracción En La Administración Y Hasta La Exclusión De Dicho Registro, Que Deberá Ser Validado Todos Los Años.

A Partir De La Reglamentación De La Ordenanza Los Actuales Administradores De Consorcios Deben Inscribirse En El Registro En Un Plazo De 90 Corridos.---



Conforme el Dcrto 1570/12.

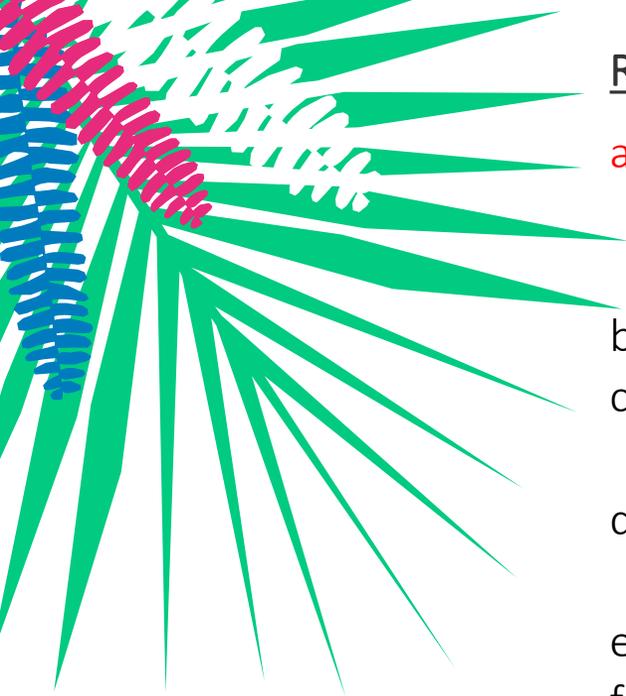
**Art. 1** .señala que el El órgano de aplicación directa para el Registro Control y Vinculacion con los administradores es la Direccion de Obras Privadas dependiente de la Secretaria de Planificacion.

**Art 2** .a los efectos de cumplimentar con el art 1 la Direccion de O.P habilitara un libro de registro y actuaciones en el que constaran todos los movimientos que se generen en cada caso.

**Art.3.** conforme la Dirección de Obras Privadas emitirá certificados correspondientes al efecto de convalidar el Administrador designado y por el termino de 1 año., vencido el plazo dicho certificado deberá ser renovado indefectiblemente.—

**Art.4** El administrador designado y aceptado por la autoridad de aplicación será el vinculo obligatorio para cualquier tramitación y/o diligencia que se requiera ante la autoridad de aplicación y podrá ser convocada por la misma si la situación lo amerite. Los consorcistas podrán acceder a las actuaciones hechas por la autoridad de aplicación previa identificación como integrante del consorcio en cuestión

Art. 5. Señalaba que deberá presentarse por mesa de entradas municipal , dirigida a O.B (art 6)



### Requisitos para inscripción:

- a) Nombre Y Apellido O Razón Social. Para El Caso De Existencia Ideal Adicionalmente: Copia Del Contrato Social, Modificaciones Y Última Designación De Autoridades, Con Sus Debidas Inscripciones.
  - b) Domicilio Real Y Especial Constituido En La Ciudad De Posadas.
  - c) Numero De CUIT O CUIL, Que Deberá Acreditarse Mediante Constancia Vigente, Emitida Por La AFIP.
  - d) Constancia De Inscripción En Ingresos Brutos, Acompañando Certificación De Las Obligaciones Fiscales Actualizadas, Expedidos Por DGR De La Provincia.
  - e) Certificado De Antecedentes Expedido Por La Policía De Misiones.
  - f) Constancia De Cumplimiento De Las Obligaciones Previsionales E Impositivas En El Último Trimestre Y/O Recibo De Sueldo Según Corresponda.
  - g) Informe Expedido Por El Registro De Juicios Universales Donde Conste Que No Se Encuentra En Concurso De Acreedores O Quiebra.
  - h) Certificado De Libre Inhibición De Bienes Expedido Por El Registro De La Propiedad Inmueble.
  - i) Copia Certificada Del Acta De Asamblea Por La Cual Se Lo Ha Designado, La Que Deberá Contener Los Datos Del Consorcio Y Cantidad De Unidades Funcionales Del Mismo. Para El Caso De Administradores Voluntarios, Además Se Debe Especificar La Unidad Funcional De La Cual Es Propietario Con Su Número De Matrícula Del Registro De La Propiedad Inmueble O Declaración Jurada De La Totalidad De Los Copropietarios.
- a) En Caso De Administrador No Rentado, Será Necesario Solamente El Punto A) Y Punto I).

# Conjuntos inmobiliarios



**POSADAS**  
linda de nuevo

Dirección de Obras Privadas.

# Derecho Real de Propiedad Horizontal Espacial

## OBJETO

- **determinar las partes privadas y comunes a fin de establecer el Reglamento**
- **Posibilitar la transferencia y constitución de derechos reales.**



# Derecho Real de Propiedad Horizontal Especial

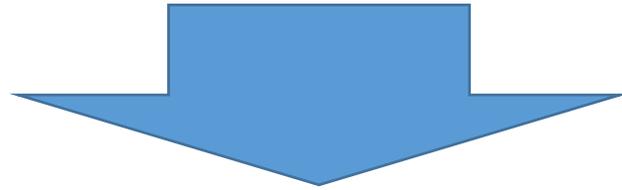
•**Art. 2075: Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios *se rigen por las normas administrativas aplicables a cada jurisdicción...***

•**Art. 2079: Localización y límites perimetrales. *La localización de los conjuntos inmobiliarios depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables. ...***



# Derecho Real de Propiedad Horizontal Especial

**Lo relativos a las zonas autorizadas, elementos urbanísticos, etc**



**Se rige por disposiciones locales: derecho administrativo local**

**Disp. D.G.C. N°: 125/2015**  
**Ord. XVIII – N°263**

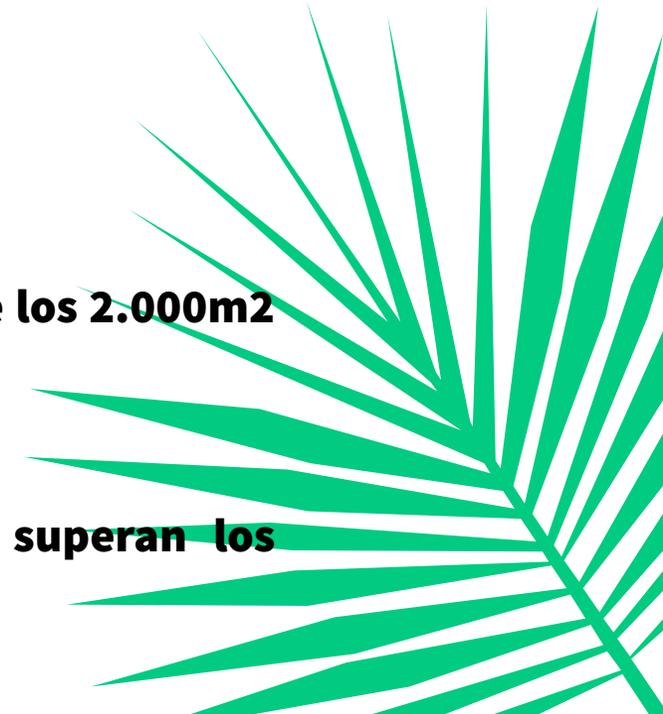


# Derecho Real de Propiedad Horizontal Especial

## ORDENANZA XVIII N° 263

**ARTÍCULO 6.- Los Conjuntos Inmobiliarios se clasifican según su tamaño y tipo de accesibilidad en:**

- A) Conjuntos Inmobiliarios Simples A: superficie menor a 2.000m<sup>2</sup>**
- B) Conjuntos inmobiliarios Simples B: Son aquellos, con una superficie entre los 2.000m<sup>2</sup> y los 8.000m<sup>2</sup>.**
- C) Conjuntos inmobiliarios Especiales: Son aquellos CI simples, que no superan los 600m<sup>2</sup>**





**¡GRACIAS POR SU ATENCIÓN!**

**PREGUNTAS**

