



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

LA LEGISTAURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS SANCIONA CON FUERZA DE LEY

Artículo 1º: Quedan sujetas a las prescripciones de la presente Ley, el trámite y visación de las mensuras correspondientes a Propiedad Horizontal Especial, a realizarse en el territorio de la Provincia.

Artículo 2º: Establézcase como conceptos enunciativos de los supuestos que constituyen Conjuntos Inmobiliarios, definidos en el artículo 2073 del C.C. y C.

Club de Campo: a un complejo destinado al uso residencial y recreativo, ubicado en zonas urbanas o sub-urbanas, de perímetro cerrado urbanizado, integrado por terrenos construidos o a construirse, independientes entre sí constituyendo unidades privativas; y que cuenta con una o varias entradas en común, con espacios destinados a circulaciones, actividades deportivas, culturales y sociales que se constituyen en partes y usos comunes; existiendo entre los diversos espacios, privativos y comunes, una relación funcional y jurídica que lo convierte en un todo inescindible.

Barrios Privados o Cerrados: es un emprendimiento destinado a uso residencial de perímetro cerrado urbanizado, ubicado en zonas urbanas o sub-urbanas, integrado por terrenos construidos o a construirse, independientes entre sí constituyendo unidades privativas, y que cuenta con una o varias entradas en común y con espacios destinados a circulaciones, que se constituyen en partes y usos comunes, existiendo entre ambos espacios una relación funcional y jurídica que lo convierte en un todo inescindible.

Parques Industriales: Complejo destinado al uso industrial de perímetro cerrado urbanizado, ubicados en zonas industriales, según zonificación de la jurisdicción local que corresponda, integrado por lotes de dimensiones acordes al uso, con edificios y plantas industriales construidos o a construirse, independientes entre sí constituyendo unidades privativas, y que cuenta con una o varias entradas en común, que comparten infraestructura, servicios e instalaciones especiales y con espacios destinados a circulaciones, que se constituyen en partes y usos comunes, existiendo entre ambos espacios una relación funcional y jurídica que lo convierte en un todo inescindible.

Artículo 3º: No se autorizará el emplazamiento de Clubes de Campo y/o de Barrios Privados o Cerrados en Poblaciones menores a cien mil (100.000) habitantes.-

Artículo 4º: Establézcase que todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, localización, límites perimetrales, dimensiones de las Unidades Privativas, controles de acceso, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los Conjuntos Inmobiliarios se rigen conforme a las pautas establecidas por el Municipio en que se ubique el emprendimiento, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad.

Artículo 5º: A los fines del artículo 2077 del C.C. y C, entiéndase por "en proceso de construcción", el hecho de tener ejecutadas las obras de urbanización y redes de servicios en la entrada de cada parte privativa de la unidad funcional.

Artículo 6º: Acorde a las facultades reguladas por el artículo 2080 del C.C. y C., procédase a la unificación o división de unidades, siempre que estén autorizadas por el Reglamento de cada Conjunto Inmobiliario y se adecuen a la normativa Municipal al respecto, en cuanto a las condiciones mínimas de dimensiones y superficies establecidas en cada jurisdicción.

Artículo 7º: El propietario del Conjunto Inmobiliario deberá proponer el plazo de ejecución de obras de urbanización e infraestructura, las que podrán ejecutarse en etapas, si así lo autorizare previamente el Municipio que corresponda. Vencido el plazo fijado para la ejecución de las obras, sin que se haya solicitado prórroga del mismo debidamente fundada, la que deberá solicitarse treinta (30) días antes de su vencimiento; perderá su validez la Resolución de Aprobación de Proyecto, debiendo iniciarse nuevamente el procedimiento administrativo para la visación de planos de Mensura en Propiedad Horizontal Especial.

Artículo 8º: Para cada transmisión de dominio o modificación, unificación o división, de una Unidad Funcional de una Propiedad Horizontal Especial, será exigible la verificación de subsistencia del estado parcelario, lo que se efectivizará mediante un acto de levantamiento de la Unidad Funcional, y/o Espacios Comunes, representado en un Plano de Mensura, realizado por profesional con incumbencia en Agrimensura, debidamente habilitado por el Colegio de Agrimensores de la Provincia de Entre Ríos, sin el cual no se emitirá el Certificado Catastral para la respectiva inscripción en los Registro Públicos de la Propiedad Inmueble.-

Artículo 9: Para ser autorizados los planos se requerirá:

1. Certificado Final de Obras de Red de Agua Potable domiciliaria y la Red de Distribución de Energía Eléctrica, cualquiera sea la característica o emplazamiento del Conjunto Inmobiliario.
2. Certificado Final de Obras de Red Colectora de Cloacas, Gas Natural, en todos los lugares en que sea factible la provisión de esos servicios. En caso de no ser posible, la obra de gas Natural, esa imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por la repartición técnica que corresponda. En el plano y en parte bien visible deberá dejarse constancia de la prestación o ausencia de los servicios.

3. Certificado Final emitidos por parte de las Direcciones de Vialidad Nacional o Provincial de las obras de enlace a Rutas Nacionales o Provinciales, requeridas para dar seguridad a las maniobras de ingreso y egreso de vehículos al Conjunto Inmobiliario.

4. Certificado Final de Impacto Ambiental,

5- Constancia del ofrecimiento en donación del espacio de equipamiento que hubiera exigido el Municipio de la jurisdicción donde se emplace el Conjunto inmobiliario.

Artículo 10º: En el caso que el Municipio donde se emplace el Conjunto Inmobiliario no lo establezca se aplicará que cada parte común deberá estar debidamente identificada en el plano de Propiedad Horizontal Especial y diferenciada de acuerdo a su uso en el resumen general de superficies.

Artículo 11º: DE LAS CIRCULACIONES:

Establézcase que el ancho de las circulaciones internas de la Propiedad Horizontal Especial se constituirá como partes comunes e inescindibles con la Unidad Privativa, y estarán en función de su uso. En todos los casos deberán permitir la fácil circulación de vehículos y peatones. A los efectos de la determinación de las dimensiones de las circulaciones deberá tenerse en cuenta el sentido de movimiento de los automotores, los giros y espacios de maniobras y el servicio que los vehículos prestan a las Unidades Funcionales, debiendo comunicarse con éstas fácilmente y respetar en lo posible la topografía del terreno. Los accesos y otras vías de circulación deberán encuadrarse dentro de las siguientes normas: .

A) Circulaciones Secundarias: serán de servicio directo y exclusivo de cada Unidad Privativa y tendrán como mínimo un ancho de dieciséis metros (16 m.) De los cuales ocho metros (8m.) serán para calzada. En caso de contar con una sola salida, deberá preverse cada doscientos metros (200 m.) un curl de zac, - ensanche de veinticuatro metros (24 m.) - entre líneas de cierre, por igual longitud, y con un espacio de calzada tal que permita inscribir un círculo de dieciséis metros (16 m.) de diámetro, como mínimo, que posibilite el giro de vehículos.

Las calles secundarias no podrán tener salida directa a las avenidas de treinta metros (30 m.) y solo lo harán a través de las calles primarias de veinte metros (20 m.);

B) Circulaciones Primarias: serán colectoras de las secundarias debiendo permitir la fácil conexión de núcleos vecinos del mismo Conjunto Inmobiliario y tendrán un ancho mínimo de veinte metros (20 m.), de los cuales diez metros (10 m.) serán para calzada.

C) Circulaciones Principales (Avenidas, boulevares): serán el eje de circulación principal dentro del Conjunto Inmobiliario y tendrán un ancho de treinta metros (30 m.) de los cuales veinte metros (20 m.) serán para calzada.

D) Circulaciones de Parques Industriales: las calles no podrán ser menores a veinte metros (20 m.) de ancho con entrada y salida diferenciada. En estos emprendimientos se deberá

dejar previsto un espacio destinado a playa de estacionamiento y maniobras para vehículos de grandes dimensiones

Artículo 12°: DE LAS OCHAVAS:

A) Establézcase que la superficie correspondiente a las ochavas en los Conjuntos Inmobiliarios forman partes de uso común destinadas a vías de circulación, accesos y comunicación y tendrán un frente mínimo de cuatro metros (4 m.) medidos sobre la normal a la bisectriz del ángulo de las líneas perimetrales de la manzana. No se harán ochavas en las esquinas cuyo ángulo sea superior a ciento treinta y cinco grados (135°).

B) Para Conjuntos Inmobiliarios Industriales las ochavas no podrán ser menores a cinco metros (5m) medidos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las líneas perimetrales de la manzana, no se harán ochavas en las esquinas cuyo ángulo sea superior a ciento treinta y cinco grados (135°).

Artículo 13°: La Dirección de Catastro de la Provincia deberá reglamentar la presentación de estos de trámites siempre con la incumbencia de un profesional de la Agrimensura matriculado en el Colegio de Agrimensores de Entre Ríos.-

Artículo 14°: Los servicios que se provean en los Clubes de Campo y/o de Barrios Privados o Cerrados no podrán ser transferidos al Municipio, salvo con autorización expresa aprobada por unanimidad por el Concejo Deliberante local.-

Artículo 15°. Se invita a los Municipios a adherir a la presente ley

Artículo 16°: De forma.-

.



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

FUNDAMENTOS:

Sr Legisladores:

El Código Civil y Comercial unificado —Ley 26.994- comenzó a regir el día 01 de agosto de 2015 y, a la fecha, no existe regulación que determine el procedimiento administrativo para la visación de planos de Mensura en Propiedad Horizontal Especial en la Dirección General de Catastro, resulta necesario regular dicho procedimiento.

Conforme lo determina el artículo 2073 del Código Civil y Comercial (C.C. y C.), se entiende por Conjunto Inmobiliario a los Clubes de Campo, Barrios Cerrados o Privados, Parques Industriales, Empresariales o cualquier otro emprendimiento urbanístico, comprendiendo asimismo aquellos que contemplen usos mixtos; requiriéndose entonces más precisión a los efectos de restringir las zonas grises que puedan surgir de la aplicación de la mencionada norma.

El artículo 2074 del C.C. y C. menciona como elementos característicos de estas urbanizaciones a los cerramientos, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento en el que se establecen órganos de funcionamiento, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Establece que las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

El artículo 2077 del aludido Código determina que la unidad funcional que constituye parte privativa, puede hallarse construida o en proceso de construcción y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta; características físicas que requieren ser precisadas a los efectos de determinar claramente la aplicación concreta de la norma.

Ante la posibilidad de la existencia de barrios cerrados o conjuntos inmobiliarios en poblaciones casi rurales, donde consideramos que no es necesario la existencia, se exige que solo se los apruebe en poblaciones mayores a cien mil habitantes.- Y se considera imprescindible que el propietario se haga cargo de proveer todos los servicios y que previo a autorizarlos el Municipio debe expedir un certificado de finalización de la obra.-