



RESOLUCIÓN N° 103-19

SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional", 29 NOV 2019

**VISTO:**

El expediente número 13401-1255489-7, mediante el cual se gestiona en el marco del artículo 2º del Decreto N°1309/2017 las modificaciones que son consideradas pertinentes realizar por la Comisión Conjunta, creada por artículo 107º del mismo decisorio, en función a lo establecido por el artículo 9 de la Ley N° 2996, y;

**CONSIDERANDO:**

Que por Decreto N° 1309/2017 se aprobaron las Normas para la Confección y Registración de Planos de Mensura y las Instrucciones para Mensura, quedando las mismas contenidas en un Anexo Único formando parte del Decreto mencionado;

Que dicho Anexo está compuesto por Título I: Normas para la Confección y Registración del Plano de Mensura y Título II: Instrucciones para Mensuras, con un total de ciento sesenta y tres (163) artículos distribuidos a lo largo de XV Capítulos;

Que el artículo 2º del Decreto en cuestión, hace una distinción de aquellos Capítulos que son "conceptuales y doctrinarios", esto es Capítulos V al Capítulo XV de aquellos otros que no lo son, es decir, los Capítulos I al Capítulo IV: Formato y Plegado de Planos, Contenido del Plano, Trámite de Registración y Tramitación Posterior a la Registración;

Que para estos últimos el artículo 2º faculta a la Administración Provincial del Servicio de Catastro e Información Territorial, a dictar las resoluciones



pertinentes que modifiquen las Normas e Instrucciones por razones de actualización tecnológica, esto es los artículos 1° a 101° inclusive del Anexo integrante del Decreto;

Que la implementación del denominado Libro Digital de Planos ha significado cambios de procedimientos en la confección y registración de planos, especialmente en la paulatina migración del soporte papel al soporte digital y para toda la documentación complementaria y necesaria para la registración del Plano;

Que diversos aplicativos compatibilizados con los de los Colegios de Profesionales de la Agrimensura, a través de Convenios Institucionales que han sido homologados, se van sistematizando controles de revisión de esos documentos en forma automática y previa a la registración;

Que se ha terminado de encadenar la emisión del certificado catastral a la rica información proveniente tanto de los planos de constitución, modificación o verificación de estados parcelarios como así también de la presentación de formularios electrónicos;

Que todos los artículos relacionados a la confección y registración de planos de mensura tienen de una u otra manera impactos de estas actualizaciones informáticas, como por ejemplo la denominación del objeto de una tarea de mensura tipificada en el artículo 9° inciso e), la que aparece en principio como ajena a una cuestión tecnológica pero que dicha tipificación conlleva en forma automatizada controles orientados sistemáticamente según se trate de uno u otro tipo de objeto de la tarea;

Que en función a lo establecido en la última parte del artículo 2° del Decreto N° 1309/2017 en ejercicio de las facultades de control del delegante, tales resoluciones deberán ser comunicadas al Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Economía;



Que en el marco del Decreto N° 1255/2008 y por derivación de la Administración Provincial ha tomado intervención en las presentes actuaciones Fiscalía de Estado; emitiendo Dictamen N° 430 año 2019, concluyendo que en las condiciones expuestas y si fuere criterio de oportunidad y mérito, puede el Órgano facultado emitir el acto propiciado;

Que el trámite se encuadra en el artículo 2° - Inciso e) de la Ley N° 10921/1992, en el artículo 2° del Decreto N° 182/2016 y en el uso de las atribuciones emanadas del artículo 2° del Decreto N° 1309/2017;

**POR ELLO**

**EL ADMINISTRADOR PROVINCIAL**

**DEL SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°:** Modifícanse los artículos correspondientes al Anexo del Decreto N° 1309/2017, de acuerdo al siguiente detalle: 2°, 5°, 8°, 9°, 10°, 12°, 14°, 18°, 19°, 23°, 25°, 26°, 27°, 29°, 31°, 32°, 35°, 36°, 37°, 38°, 39°, 40°, 41°, 42°, 43°, 44°, 45°, 46°, 47°, 48°, 49°, 54°, 55°, 56°, 57°, 59°, 60°, 61°, 62°, 63°, 65°, 66°, 67°, 70°, 75°, 77°, 78°, 79°, 80°, 83°, 84°, 85°, 88°, 90°, 94°, 96°, 97°, 98°, 99°, 100° y 101°, conforme al Anexo que con cincuenta (50) fojas útiles forma parte de la presente resolución.

**ARTÍCULO 2°:** Comuníquese al Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Economía.

**ARTÍCULO 3°:** Regístrese, publíquese y archívese.



Ing. Geog. NORBERTO O. FRICKX  
ADMINISTRADOR PROVINCIAL  
S.C.I.T.

**Servicio de Catastro e Información Territorial - Ministerio de Economía**

Saavedra 2260 - (3000) Santa Fe - Tel: (0342) 4573757 - 4574787 - 4573772

Tucumán 1853 Planta Alta - (2000) Rosario - Tel: (0341) 4721329 - 4721336 - 4721548

# ANEXO DE RESOLUCIÓN

## TÍTULO I

### NORMAS PARA LA CONFECCIÓN Y REGISTRACIÓN DEL PLANO DE MENSURA

#### CAPÍTULO I: FORMATO Y PLEGADO DE PLANOS

**Artículo 2º)** Los planos de mensura deberán confeccionarse en láminas de formatos establecidos por la Norma IRAM 4504, a saber:

TABLA I (artículo 2.1.3, Norma IRAM 4504)

Designación Medidas (mm.)

A0 841x1189

A1 594x841

A2 420x594

A3 297x420

TABLA II (artículo 2.1.4 Norma IRAM 4504)

Designación Medidas (mm.)

A3X3 420x891

A3X4 420x1189

A4X3 297x630

A4X4 297x841

A4X5 297x1051

Las dimensiones consignadas en el cuadro precedente se medirán entre los bordes de las láminas y deberán respetarse estrictamente en cuanto a la altura del plano, pudiendo modificarse el largo en función a un mejor plegado.

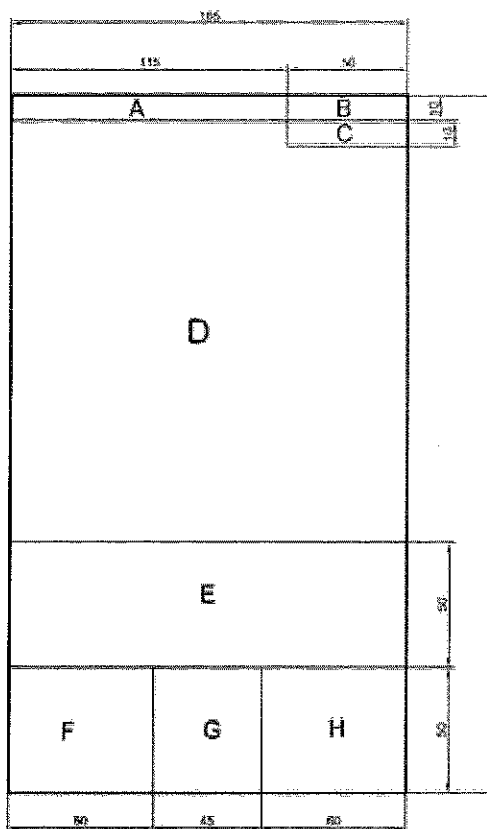
De ser necesario y a solicitud del interesado se aceptarán otros formatos, siempre reconocidos por las normas IRAM.

**Artículo 5º)** Las láminas de los tipos precedentes, a las que se refiere el artículo 2º de la presente norma, deberán tener un recuadro separado 10 mm. de cada uno de los bordes superior, inferior y derecho y 25 mm. del borde izquierdo.

En el extremo inferior derecho se completará un recuadro de 165 mm. de ancho por 277 mm. de alto que se denominará *carátula* o *portada*. Dentro de ésta, en la forma que se indica en los artículos que siguen, y que se muestra en el gráfico ilustrativo, se

distribuirán los datos del dominio, notas, firmas, fecha de mensura, anotaciones oficiales, nomenclatura catastral, etc. Esta portada se dividirá en ocho (8) cuadros, los que en las referencias que siguen se considerarán a partir del primero desde arriba.

Carátula o portada (gráfico ilustrativo fuera de escala).



## CAPÍTULO II: CONTENIDO DEL PLANO

### II-A: CONTENIDO DE LA CARÁTULA

**Artículo 8º)** Debajo del cuadro B se insertará el cuadro C con una altura de 10 mm. por 50 mm. de largo donde con letra de altura de 3 mm. se colocará el número de Partida de Impuesto Inmobiliario.

En el supuesto que el plano tenga más de una lámina se dibujará inmediatamente debajo del cuadro C, un recuadro de 10 mm. por 50 mm. donde se colocará el número de lámina.

**Artículo 9º)** En el cuadro medio (D), desde arriba hacia abajo, en orden correlativo se colocará:

a) **PROVINCIA DE SANTA FE**

b) **DEPARTAMENTO.**

c) **DISTRITO.**

d) **LUGAR:** si es urbano o suburbano se deberá consignar el nombre de la ciudad o pueblo que corresponda; si fuera rural se colocará "*Zona Rural del Distrito*", referida al que corresponda. Se especificará también todo dato que el profesional crea oportuno o necesario para una mejor ubicación. Se podrá consignar también la Nomenclatura Catastral, si el Municipio o Comuna lo exigiera.

e) **OBJETO:** el profesional hará referencia al Derecho Real u Objeto Territorial Legal cuyos límites esté representando.

- Mensura para constitución de estado parcelario
- Mensura para verificación de estado parcelario
- Mensura para determinación de estado parcelario por verificación de no subsistencia
- Mensura para modificación de estado parcelario
- Mensura para unificación de dominio no homogéneo
- Mensura para adquisición de dominio por usucapión administrativa
- Mensura para adquisición de dominio por usucapión judicial
- Mensura para primera inscripción de dominio
- Mensura para adquisición del derecho real de propiedad horizontal
- Mensura de polígonos para establecer derecho real de propiedad horizontal
- Mensura de polígonos para establecer derecho real de propiedad horizontal parcial
- Mensura para modificar derecho real de propiedad horizontal
- Mensura para prehorizontalidad
- Mensura para modificación de prehorizontalidad
- Mensura para establecer derecho real de propiedad horizontal especial para conjunto inmobiliario
- Mensura para establecer derecho real de propiedad horizontal especial para migración a conjunto inmobiliario
- Mensura para establecer derecho real de propiedad horizontal especial para adecuación a conjunto inmobiliario
- Mensura para establecer derecho real de superficie
- Mensura para establecer derecho real de usufructo
- Mensura para establecer derecho real de uso
- Mensura para establecer derecho real de hipoteca

- Mensura para establecer derecho real de servidumbre
- Mensura para establecer derecho real de servidumbre administrativa
- Mensura para establecer derecho real de tiempo compartido
- Mensura para modificar derecho real de tiempo compartido
- Mensura para establecer convenio de uso y goce en condominios

En observaciones generales el profesional podrá aclarar o ampliar el objeto.

**f) PROPIETARIO:** se indicarán todos los titulares registrales del dominio con nombres y apellidos completos y porcentajes o fracciones de acuerdo al título de propiedad. En caso de que el título dé porcentajes, también deberá indicarse el número fraccionario correspondiente. Si se tratara de posesión en lugar de propietarios se escribirá "*POSESIÓN DE*" o "*POSEEDOR*". Si los propietarios tienen iguales partes indivisas, puede omitirse el porcentaje o fracción que le corresponde. El plano de mensura va a nombre del titular Registral vigente al momento de ingreso del expediente para su registración.

Para casos especiales de titularidad, se deberá atender a lo establecido en el artículo 84° inciso g de la presente norma.

**g) INMUEBLE:** se indicará la designación del inmueble que cita el título. Si la Mensura es parte de un título que cita un Plano de Mensura se hará mención del lote y del número de este plano, y de lo expresado en el título. De existir un plano posterior se consignará también el número de lote y del plano vigente. En caso de Mensura para usucapión, se dejará en blanco o se colocará "*Una fracción de terreno o un lote de terreno*" (sin designación).

**h) DOMINIO:** se consignará en el plano el número, tomo, folio, año de la inscripción, o matrícula (Folio Real, Número y Fecha) del o de los títulos registrados en el Registro General. Cuando existan Notas Marginales del Registro General que afecten el derecho representado en el plano se consignarán las mismas. Se adjuntará estudio de títulos cuando existan tres o más títulos o sucesiones.

Cuando el dominio tenga inscripción provisoria en el Registro General (vigente o no vigente); solo se podrán registrar Planos de Constitución o de Verificación de Estado Parcelario en el Registro Definitivo. En este supuesto se dejará aclarado en la solicitud y en observaciones del plano.

En el caso de Mensura para usucapión se consignará en observaciones "*Empadronado en el S.C.I.T. a nombre de... y con dominio al Tomo - Folio - Número, a nombre de ...*".

**i) BALANCE DE SUPERFICIE:** debe permitir en forma rápida el cotejo entre la superficie que consigna el título, o el plano a que se vincula la operación, con la

obtenida de la mensura. Siempre se consignará la superficie según título si éste lo menciona.

1. Si el título origen ha sufrido descargas se indicarán las mismas, calculándose la superficie remanente, considerando lo siguiente: cuando resulte de difícil configuración, podrá el mismo realizarse produciendo el cotejo de las áreas mensuradas directamente con el lote del último plano inscripto, dejándose siempre constancia como cabeza del citado balance de la superficie total del título si éste lo menciona.

2. Si el dominio proviene de la integración de varios títulos, se indicará la suma de superficies. En la representación de la mensura debe quedar en claro que se está produciendo una unificación, por lo cual en el balance se designará al polígono que encierra la mensura mediante la designación de vértices:

Superficie según título 1...

Superficie según título 2...

Superficie total según títulos...

Superficie según mensura total de lotes 1 al...

Superficie según mensura total de calles donadas...

Superficie total según mensura polígono ABCDE...

3. Si el título no consigna superficie, se dejará constancia de ello.

4. Fuera del balance se deben consignar las superficies de los polígonos ocupados por vías férreas, canales, caminos, etc., siempre y cuando sean privados, como así también las superficies de los polígonos ocupados por linderos. Tampoco se incluirán en el balance bienes públicos que erróneamente estuvieran contenidos en los títulos.

5. De existir diferencia entre las superficies que se comparen, se las debe consignar y justificar en el mismo plano.

***j) FIRMA DEL PROFESIONAL ACTUANTE, ACLARACIÓN COMPLETA DE FIRMA, MATRÍCULA, DOMICILIO, LUGAR Y FECHA EN QUE FIRMA:*** dada la necesidad de mantener perdurable el documento, no se podrá reemplazar la aclaración de firma con la colocación de sellos. La firma del profesional es un elemento esencial del plano y conjuntamente con la fecha implica la certeza de la confección del documento en una fecha determinada. La firma hológrafa podrá ser reemplazada por firma digital cuando el S.C.I.T. lo disponga.

**Artículo 10º)** El cuadro E tendrá una altura mínima de 20 mm. y se reservará para





observaciones, notas aclaratorias y/o fiscales. No se incluirán escalas, medidas de ángulos, y cualquier referencia o abreviatura para la interpretación cartográfica. Teniendo presente que el contenido de este cuadro se incluirá en la información del Certificado Catastral, el mismo se dividirá en dos partes: Observaciones Generales y Observaciones Específicas a publicitar en Certificado Catastral. Entre ellas:

1. En Observaciones Generales:
  - a) Las aclaraciones referidas al lugar pueden colocarse como observaciones.
  - b) Respecto a Propietario y Dominio, todo lo que se desprenda del artículo 84º inciso g de la presente norma.
  - c) Se dejará constancia del número de la norma y/o expediente referido a las donaciones de polígonos destinados al dominio público o privado del Estado según el artículo 29º de la presente norma. De igual manera se procederá con las desafectaciones.
  - d) En los casos que se mensure una parte baldía de una finca con edificios, se deberá agregar la siguiente nota: *“El terreno mensurado es baldío, las mejoras empadronadas se encuentran en el resto no mensurado de la finca”*.
  - e) El profesional incluirá en observaciones, cuando así correspondiere, la siguiente leyenda *“El presente plano de mensura modifica el lote del plano N°...”*
  - f) En aquellos casos que las medidas sean distintas a las de los antecedentes, independientemente de las justificaciones requeridas en la presente norma, se colocará la siguiente observación: *“Con el presente plano se respetan los límites de inmuebles de colindantes y del Estado”*.
  - g) Se dejará constancia del número de expediente del Colegio de Profesionales de la Agrimensura.
  - h) Se anotarán los números de expedientes y observaciones que realicen otros entes estatales que intervengan en el plano y no afecten a la parcela.
2. En Observaciones Específicas:
  - a) El profesional deberá aclarar para cada parcela el Estado de Ocupación mediante una redacción similar a la siguiente: *“El día ../../. de la presente mensura se detectó que la materialización de los lados Norte, Sur, Este, Oeste del lote... no coincide con los límites determinados por este profesional actuante”*.
  - b) Se colocarán todas las notas de referencia que condicionen la realización de actos jurídicos relativos a las parcelas que se originan (servidumbre, restricciones, etc.). También se lo hará con las unidades funcionales incluyendo los accesos a las mismas por partes privativas.
  - c) Cuando se originen lotes para anexión a un lindero, se colocará un texto del

siguiente tenor:

- i. Si el lote a anexar es uno sólo (por ejemplo de dos lotes A y B se anexará el B): *“Los lotes A y B se deberán transferir conjuntamente hasta tanto el lote B se transfiera al titular registral lindero”*
- ii. Si los lotes a anexar son más de uno (por ejemplo los dos lotes A y B se crean para ser anexados a linderos): *“El lote A y B se transferirán conjuntamente hasta tanto no se transfieran a los linderos en un acto jurídico simultaneo de transferencia de dominio”*
- iii. Si los lotes a anexar son más de uno, uno a transferir al lindero y otro a anexar a parcela lindera del mismo propietario de la parcela que se subdivide, la nota será: *“Los lotes A y B se deberán transferir conjuntamente hasta tanto el Lote B se transfiera al lindero. Posteriormente a esta transferencia el Lote A se anexará al lindero... (parcela lindera del mismo propietario) y no podrá ser transferido independientemente.”*

La enumeración anterior no es taxativa. Si el espacio del cuadro E no fuera suficiente, se completarán las observaciones, manteniendo las generales en el interior de la lámina, o de ser posible se aumentará la altura del cuadro, y las específicas en la carátula.

**Artículo 12º)** El cuadro inferior derecho (H) tendrá una altura de 50 mm. por 60 mm. de largo. Estará reservado al S.C.I.T. para sellos de registración del plano.

## **II-B: CONTENIDO DEL RESTO DE LA LÁMINA**

**Artículo 14º)** En el resto de la lámina se dibujará la mensura de límites, consignándose todos los elementos geométricos para el cálculo, orientación, detalles, cuadro de referencias, escalas, demás croquis y representaciones, observaciones y todo aquello que el profesional considere conveniente para la mejor interpretación del plano. Si se utilizara más de una lámina, la carátula se repetirá en cada una de ellas. El polígono cerrado de límites del inmueble mensurado será representado en una sola de las láminas. Los detalles podrán dibujarse en otras láminas conforme al artículo 4º de la presente norma.

**Artículo 18º)** Los inmuebles que deban obligatoriamente georreferenciarse en el marco global será dispuesto por resolución del S.C.I.T.

La Georreferenciación del inmueble mensurado se hará en el marco geodésico oficial y además:

- a) En inmuebles ubicados en esquinas deberá indicarse como mínimo un arranque a otra esquina tanto para los inmuebles ubicados en zonas urbanas, como suburbanas y rurales.
- b) Para inmuebles ubicados entre esquinas, en zonas urbanas y suburbanas, deberán indicarse los arranques a dos esquinas o bienes del dominio público.
- c) En zona rural deberá indicarse como mínimo un arranque a un camino público u otro bien público del Estado (ejemplo: vías férreas).
- d) Para arranques que comprendan varios tramos, deberán consignarse las medidas lineales y angulares de la poligonal que lo vincule. Igual criterio se adoptará para la vinculación de lotes internos con la vía pública.
- e) Las diferencias de arranque con los antecedentes deberán justificarse en el plano. Si el título no menciona arranque se colocará la observación del artículo 10° inciso 1-f de la presente norma.
- f) Las diferencias a justificar se refieren a las citadas en las Instrucciones Generales para Mensuras.
- g) Cuando no sea posible el posicionamiento global, éste quedará cumplido con la indicación de los arranques solicitados en los párrafos anteriores.

**Artículo 19°)** En todos los casos deberá dejarse constancia de una “Representación Gráfica de la Descripción Literal del Título” completa, citándose medidas, linderos, superficie que consigne la respectiva escritura o documento que acredite el derecho.

- a) Si la mensura incluye más de un inmueble se deberá graficar su integración. El dominio debe ser homogéneo en las mensuras de modificación de estado parcelario. No se registrarán planos en forma definitiva que queden condicionados a una posterior homogeneización dominial, considerándose que dos o más parcelas de una misma titularidad con porcentajes de condominio distintos, deben homogeneizarse antes de producir efectos en la modificación de estados parcelarios.
- b) En el caso de existir transferencias o planos de mensura sobre el inmueble se las indicará y se remarcará el polígono remanente. Se deberán consignar también planos de mensura anteriores que incluyan la fracción mensurada.
- c) En los casos de “Mensura para Adquisición de Dominio”, u otra similar, en las cuales la posesión constaren más de un título deberán representarse gráficamente los títulos afectados y determinar en la figura representativa la posesión con ánimo de dominio de la fracción que afecta a cada título.
- d) Será considerado dominio eminente y privado del Estado toda fracción que en planos de mensura registrados en el S.C.I.T. fueran destinados a calles, espacios de reserva

fiscal para escuelas, cementerios, hospitales, etc., y que no hayan sido incorporados al dominio público mediante su habilitación al uso público.

**Artículo 23º)** Se jerarquizará el espesor de líneas y tamaño de letras según el siguiente criterio:

- a) Los límites de la parcela mensurada se dibujarán con un espesor de 0,6 mm.; de otros objetos territoriales legales con un espesor de 0,4 mm. y las materializaciones de los mismos con 0,2 mm.
- b) Los límites entre el dominio público y el privado con espesor 0,3 mm.
- c) Las medidas lineales tendrán una altura mínima de 2 mm., mientras que la acotación de ángulos y desplazamientos de materializaciones con altura mínima será de 2 mm.
- d) Respecto a los muros que materializan los límites, se indicará obligatoriamente la distancia del paramento interno del muro al límite de la parcela mensurada. Para que tenga visibilidad se separarán 1 mm. como mínimo de los límites, independientemente de la escala de dibujo.
- e) En general, la relación entre el tamaño de letras y el espesor de las plumas será el siguiente: espesor de pluma = 10% de altura de letra.

**Artículo 25º)** En todos los casos se deben consignar los anchos oficiales. A éstos se relacionarán las materializaciones existentes acotándolos; en caso de que las mismas no existan se indicará línea municipal o comunal sin materializar.

- a) Si las calles y caminos están pavimentados se citarán además de las medidas totales del ancho, las parciales de veredas y calzadas.
- b) Se entiende por “ancho oficial” el establecido por normas comunales, municipales o de otros organismos competentes, de trazados originales, de trazados oficializados o por los antecedentes que el profesional actuante evalúe.
- c) Cuando en los Planos Oficiales de las colonias existan trazados de caminos con anchos determinados, deberán ser respetados. Caso contrario se considerará un ancho oficial de 20 m., o aquel que el Municipio o Comuna determine.
- d) En los casos que en el inmueble existan áreas afectadas al dominio público, y estén en parte o totalmente en uso público, se procederá a efectuar la mensura y subdivisión o la mensura de estado parcelario completa, indicando en observaciones específicas la afectación y la posible superficie de ocupación en uso público; en una segunda foja del plano se realizará la mensura y subdivisión con el objeto de deslindar la superficie afectada al dominio público, los que quedarán en estado preparatorio.

En los casos que en el inmueble existan áreas afectadas al dominio público, y no estén en uso público, la segunda foja será opcional.

Si el profesional considera que en título existen áreas que pertenecen al dominio público, podrá circunscribir el estado parcelario al área de dominio privado, aclarando en observaciones específicas la justificación de las diferencias.

En estos casos el profesional podrá requerir el visado municipal o del ente vial.

- e) En los planos de mensura deberá indicarse la forma en que cada parcela independiente se conecta con el dominio público. En el caso de constitución o verificación de estados parcelarios donde dicha conexión no se dé a través de un derecho real, esta situación deberá quedar resaltada en el plano, de tal manera que el Certificado Catastral publicite la posibilidad de que se haga necesaria la aplicación del artículo 2166 del Código Civil y Comercial para constituir servidumbre forzosa de tránsito.

En caso de mensura para adquisición de dominio por usucapión sobre el total de un título ya existente sin salida a la vía pública, se deberá incorporar la misma leyenda del párrafo anterior.

Si la mensura para adquisición de dominio es parcial de un título y no abarca la fracción del título que le de salida, no se registrará salvo que la misma se encuentre afectada al dominio público y en el uso público; o que el poseedor sea el propietario linderero.

**Artículo 26º)** Las dimensiones lineales y angulares que se consignarán como resultado de la medición serán las deducidas luego del ajuste para el cierre angular y lineal de la figura. Las medidas a consignar en el plano son las que surjan de la proyección sobre el elipsoide establecido como "*elipsoide oficial de la Provincia de Santa Fe*"

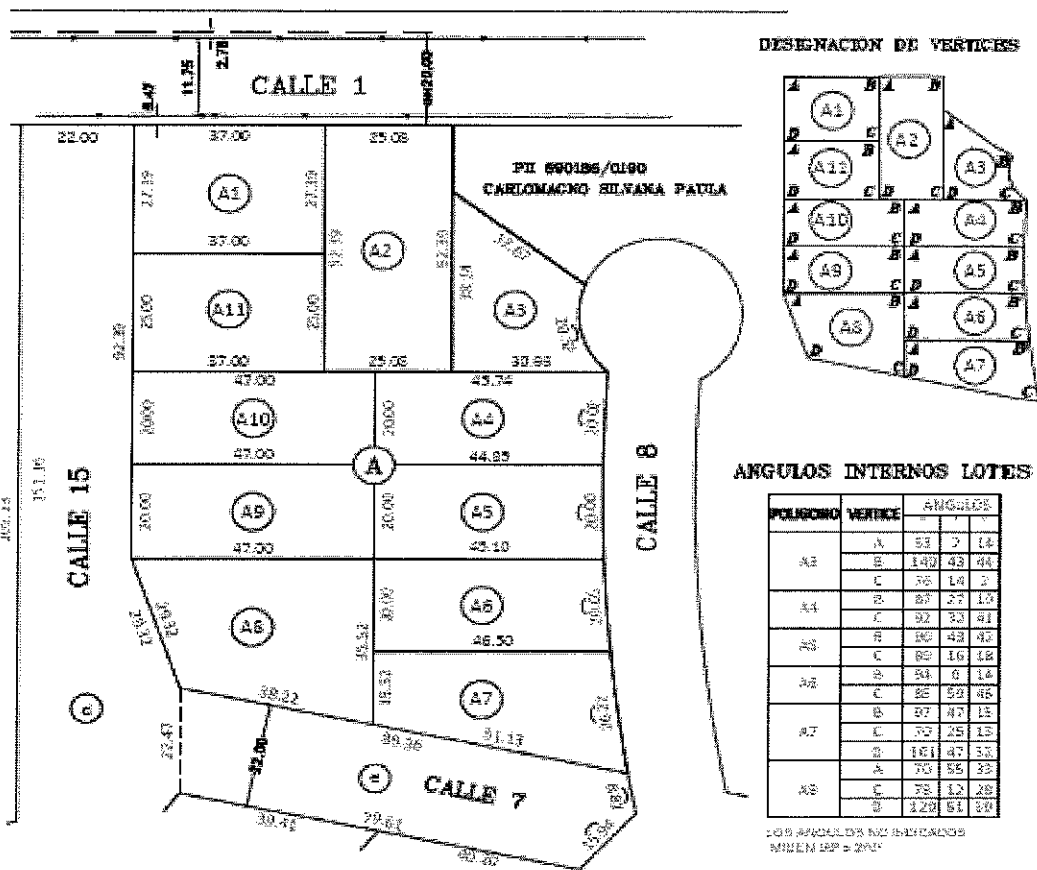
- a) Luego de los cierres y compensaciones poligonales, las medidas lineales se ajustarán al centímetro, las superficiales al decímetro cuadrado y las angulares al segundo. Los ángulos de polígonos de propiedad horizontal se podrán ajustar al minuto.
- b) Las medidas lineales se expresarán en metros, hasta el centímetro; los ángulos en el sistema sexagesimal; las superficiales en el balance de inmuebles urbanos, suburbanos y rurales se expresarán al metro cuadrado con decímetros cuadrados, independientemente que en inmuebles rurales fuera del balance se puedan consignar en medidas agrarias, expresándose en hectáreas, áreas, centiáreas y decímetros cuadrados.
- c) Las diferencias lineales, angulares y superficiales del polígono de la mensura con los antecedentes deberán justificarse en el plano. Atendiendo al concepto técnico de

tolerancia, indicado en el artículo 155° de la presente norma, las medidas que surgen del polígono resultante de la mensura, no deberían modificar las dimensiones de la representación del objeto indicadas en los antecedentes cuando las diferencias estén comprendidas dentro de la tolerancia.

Las materializaciones en sí mismas, muros, alambradas, pircas, etc., no justifican la posición de los límites parcelarios.

**Artículo 27°)** La designación de lotes, polígonos y/o vértices se hará según el siguiente criterio: el profesional tendrá la libertad de usar la designación alfabética, numérica o alfanumérica que crea conveniente, hasta cuatro (4) caracteres. Ejemplos: 1, 2, 3Ab1...; A, B1, C...; 1A, 1B, 1C...; A1, A2, A3a, A2Ba etc.; *no se aceptan:* 1-A, A-2, 3-A-b, 4\*C, etc. No obstante, en los casos de Loteos en los que intervengan más de una manzana, se deberá asignar a las parcelas resultantes una identificación correlativa sin solución de continuidad. Por ejemplo Manzana 1 lotes 1 al 20, Manzana 2 lotes 21 al 38, Manzana 3 lotes 39 al 60, etc. No podrán usarse subíndices, superíndices u otros caracteres. Los vértices de las parcelas deberán designarse con letras o números que los identifiquen.

Ejemplo de designación de vértices:



**Artículo 29º)** Las superficies que se destinen a Dominio Público (plazas, parques, espacios verdes, calles, pasajes, etc.) serán determinadas por lotes o polígonos en los cuales además de las medidas, se indicará el destino, dejando constancia de la normativa correspondiente. Dichos polígonos servirán de base para la registración posterior como Objetos Territoriales Legales. Estos polígonos podrán designarse por sus vértices, o por las letras o los números que lo representen. Ejemplo: *Polígono A, Polígono 1,...o Polígono ABCDEF*, respetando lo indicado en el artículo 27º de la presente norma. Las calles deberán tener la nomenclatura dada por la Municipalidad. En caso de no existir, el profesional incorporará una provisoria: *Calle 1, Calle 2, etc.*

**Artículo 31º)** El profesional deberá representar cursos de agua, lagos y lagunas, cañadas, bosques, vías de comunicación, ductos y demás accidentes topográficos visibles que se encuentren en el interior de la parcela, sobre sus límites o en las inmediaciones de la misma, mediante relevamientos terrestres y/o extraídos de antecedentes catastrales y/o cartográficos. También se indicarán los límites distritales, departamentales y provinciales que afecten la representación de la misma como asimismo las restricciones, servidumbres y afectaciones a la parcela, incluyendo camino de sirga y el deslinde de la línea de cota de línea de ribera.

- a) En el caso de líneas de electroducto, si no hubiere plano de servidumbre, se deberá indicar el eje de la línea acotada a los límites de las parcelas y las características de la línea si se conocieran. Para el supuesto de que exista plano de servidumbre registrado se deberá indicar el eje, las áreas de máxima y media seguridad que indica el plano y además el eje real que ha relevado el profesional en el terreno.
- b) En los deslindes de cursos de agua, lagos y lagunas, se dibujará además un perfil planialtimétrico donde se visualice la posición del límite de la parcela y el curso de agua, lago o laguna.
- c) En caso de línea de ribera preestablecida por norma administrativa se deberá agregar: altura de pelo de agua, fecha de su toma y kilómetros de curso, la cota de línea de ribera determinada y la/las cotas oficiales utilizadas y el camino de sirga correspondiente. De corresponder, en el plano deberá agregarse la siguiente leyenda: *"El límite en cursos de agua será de carácter provisorio y válido hasta que la autoridad administrativa fije la Línea de Ribera definitiva"*.
- d) De existir canales artificiales, se definirá un polígono con los anchos indicados por los Ministerios correspondientes, que deberán surgir del informe respectivo.
- e) Los ductos bajo la superficie deberán indicarse de acuerdo al informe producido por el ente competente, el cual se adjuntará al expediente de mensura.

- f) En inmuebles lindantes o en cercanías de Aeropuertos o Aeródromos de ser posible se determinará la afectación sobre la parcela mensurada por las Superficies Limitadoras de Obstáculos contempladas en el Código Aeronáutico de la República Argentina.

**Artículo 32º)** Cuando la superficie del terreno presentase pendientes medias superiores al diez por ciento, se deberá representar la configuración altimétrica del mismo mediante perfiles longitudinales y/o transversales y/o curvas de nivel que aseguren una buena descripción.

**Artículo 35º)** En relación a los planos diferenciados en registros definitivos y preparatorios establecidos en el artículo 81º de la presente norma, siempre se destinará una foja para cada objeto que se determine. La representación del estado parcelario inmediata a la izquierda de la carátula, y las restantes para los polígonos para establecer derechos reales o personales que lo vayan a afectar. Para Servidumbres Administrativas no se exigirá la constitución o verificación del estado parcelario.

De igual manera se procederá con modificaciones de estados parcelarios condicionadas, como el caso de unificaciones de dominios no homogéneos, juicios de escrituración u otros similares; en el supuesto de anexiones a linderos en las fojas se deberá representar el estado parcelario definitivo del inmueble desagregado como de los inmuebles acrecentados mediante uno o más planos.

El contenido mínimo indicado en los artículos precedentes no impide que el profesional incorpore toda la información cartográfica y literal que crea conveniente para permitir la mejor interpretación del plano, siempre que la misma esté relacionada al derecho real a constituirse.

## **II-C: CONTENIDO PARA PLANOS DE MENSURA PARA EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y PREHORIZONTALIDAD**

### **II-C-1: GENERALIDADES Y DEFINICIONES**

**Artículo 36º)** Los planos de mensura para registración de objeto territorial de derecho real de propiedad horizontal, conforme al Código Civil y Comercial, artículo 2037 y siguientes, deberán contener toda la información necesaria para:

- a) Posibilitar la determinación de las partes del edificio de parte privativa y común para la redacción del reglamento de Copropiedad y Administración conforme a lo





especificado en los artículos 2043, 2040 y 2056 del C.C.C.

- b) Posibilitar la constitución y transferencia de derechos reales y personales sobre los mismos, artículo 2045 del C.C.C.
- c) Solo admitirá sometimiento a propiedad horizontal inmuebles edificados según el destino de las Unidades Funcionales.

**Artículo 37º)** Siendo que el artículo 2037 del Código Civil y Comercial define a la propiedad horizontal como “...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”; la representación cartográfica en el plano de mensura, se hará mediante la proyección horizontal de dichos volúmenes, complementada por los cortes que sean necesarios para la correcta comprensión de los mismos. Los siguientes artículos se referirán a las proyecciones horizontales.

**Artículo 38º)** Los volúmenes a representar deberán distinguir las distintas calidades de derechos y la calificación catastral respecto a la edificación.

A saber: de la conjunción de ambas calificaciones, los polígonos deberán reflejar los espacios distinguiendo:

Unidad Funcional

Partes Privativas

Unidad Principal

Cubierto

Semicubierto

Descubierto

Unidad Complementaria

Cubierto

Semicubierto

Descubierto

Partes Comunes

De Uso Exclusivo

Cubierto

Semicubierto

	Descubierto
De Uso Exclusivo de algunas Unidades	Cubierto
	Semicubierto
	Descubierto
De Uso Común	Cubierto
	Semicubierto
	Descubierto

Los polígonos representados siempre deberán estar referenciados a los límites del inmueble, o sea del terreno.

A los efectos de lo precedentemente indicado se establecen las siguientes definiciones:

**Polígono General:** es el polígono que contiene la representación de los volúmenes de las diferentes calidades de derecho (privativo o común).

**Polígono Parcial:** Son los polígonos que contienen la representación de los volúmenes de las diferentes calificaciones catastrales respecto a la edificación (cubierto, semicubierto y descubierto).

**Unidad Funcional:** según lo establecido por el Código Civil y Comercial en el Artículo 2039: *“Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, 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.*

*La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.”*

Puede estar compuesto de uno o varios polígonos comunicados entre sí directa o indirectamente. Es atributo fundamental de la Unidad Funcional el destino de la misma aprobado por la Municipalidad o Comuna.

a) **Parte Privativa:** se compone de:

**Unidad Principal:** es el ambiente o conjunto de ambientes, y/o sectores, y/o dependencias directamente comunicados entre sí, necesarios y suficientes para el desarrollo de las actividades compatibles con el destino para el que ha sido construido el edificio y que se halla comprendido en uno o más polígonos de límites. Podrán constituir unidades principales cocheras y bauleras, si el destino del edificio así lo indica. No se admitirá someter a propiedad horizontal inmuebles con

el cien por ciento de unidades descubiertas.

**Unidad Complementaria:** es la superficie que por su naturaleza intrínseca no pueden constituir una unidad funcional y por estar destinadas a servir a la unidad principal debe unirse a ésta para formar una unidad funcional (bauleras, tendederos, depósitos, cocheras, patios no solares, separadas del polígono de la Unidad Principal, sin que esta enumeración sea taxativa).

**b) Parte Común:** son los polígonos definidos en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2040 del C.C.C.: *“Cosas y partes comunes. Son comunes a todas o algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.*

*Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.*

*Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.”*

Las partes de edificios de parte común se distinguirán en:

**De Parte Común de Uso Común:** son aquellas así consideradas por el artículo 2041 del C.C.C. en razón de su naturaleza o destino. Por tratarse de un listado meramente enunciativo, pueden darse las siguientes posibilidades:

- a) En los casos de unidades o partes de ellas, estructuralmente independientes podrá admitirse incluir en parte privativa los muros de carga y ductos, en plantas no superpuestas. También los patios no solares pudiendo limitar altura y profundidad del espacio.
- b) Serán optativos los muros divisorios con polígonos de parte común de uso exclusivo, salvo que sean portantes en relación a otras unidades.
- c) Los muros exteriores que representen la vista al dominio público también podrán tener igual opción, pero no así la vista exterior, o sea la fachada que deberá considerarse común.
- d) La vivienda para el encargado podrá ser unidad independiente de propiedad del Consorcio.

**De Parte Común y Uso Exclusivo:** se considerarán bajo esta clasificación a aquellas superficies cuyo uso se permita a una sola Unidad Funcional, es decir con acceso y uso de una sola parte privativa.

Podrán estar comprendidos en ellos los balcones dentro de los límites del inmueble, patios exteriores, tendederos, terrazas, denominados de uso exclusivo. Esta

enumeración no es taxativa.

**De Parte Común de Uso Exclusivo de algunas unidades:** serán de parte común de uso exclusivo de algunas unidades las partes del edificio que se destinen para ello, es decir su uso y acceso será permitido a varias unidades funcionales. Podrán estar comprendidos: ingresos, palieres, patios, jardines, muros, ductos, siendo esta enumeración no taxativa.

**c) Polígonos:** delimitan las superficies continuas de la Unidad Principal y/o complementaria y bienes comunes; podrán estar compuestas por una o más de los siguientes tipos:

*Superficies cubiertas:* son aquellos ambientes que se encuentran con una cubierta superior y poseen más de  $\frac{3}{4}$  de su perímetro cerrados por muros, tabiques o aberturas.

*Superficies semicubiertas:* son aquellos ambientes que se encuentran con una cubierta superior y poseen menos de  $\frac{3}{4}$  de su perímetro cerrados por muros, tabiques o aberturas.

Se consideran como aleros a las salientes de los techos menores a 50 cm.

*Superficies descubiertas:* se llamarán superficies descubiertas todas aquellas que carezcan de cerramiento superior.

*Superficies de entrepiso:* son las generadas por ambientes cuyos niveles de piso son intermedios a los de piso o techo de su planta.

*Vista:* son los muros exteriores de un edificio.

*Fachada:* es la vista que sea designada como fachada en el plano de obra y aquellas vistas que el titular registral considere como tal.

*Muro divisorio:* comprende los muros separativos entre partes privativas de las distintas unidades, entre parte privativas y parte comunes; y aquellos divisorios con inmuebles linderos.

*Ductos:* serán llamados así los conductos y aberturas con salidas al exterior por los techos, azoteas, terrazas.

*Muros de cargas y columnas:* comprenden todos los elementos portantes del edificio.

**Las superficies edificadas más allá de los límites del terreno:** son los que avanzan desde cualquier altura sobre cosa ajena, ya sean linderos o pertenecientes al dominio público.

**Artículo 39º) Distintos casos de propiedad horizontal:** la división de inmuebles tendrá carácter de:

**a) Propiedad horizontal:** cuando la totalidad del edificio tiene final de obra.

**b) Prehorizontalidad:** cuando el edificio está construido, en construcción o a construir, conforme surge de los artículos 2070 y subsiguientes del Código Civil

y Comercial.

- c) **Propiedad horizontal parcial:** son aquellos edificios que cuentan con algunas unidades y partes comunes terminadas, lo que los hace susceptibles de constituir derechos reales sobre ellos.
- d) **Modificación de propiedad horizontal:** modificación de una o varias unidades, partes comunes y/o planilla de superficie de un plano de propiedad horizontal inscripto.
- e) **Modificación de prehorizontalidad:** modificación de una o varias unidades, bienes comunes y/o planilla de superficie de un plano de prehorizontalidad inscripto.
- f) **Conjunto inmobiliario:** es propiedad horizontal especial definida por el artículo 2073 del C.C.C.: “...*Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales*”.
- g) **Prescripción adquisitiva o usucapión:** se refiere a la representación de unidades existentes en un inmueble sometido al derecho real de propiedad horizontal para ser utilizado en el juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.
- h) **Anexión y desagregación del terreno de la propiedad horizontal:** es el caso en que el terreno va a ser modificado por la anexión o desagregación parcelaria.
- i) **Constitución de derechos reales sobre la propiedad horizontal:** para constituir otros derechos reales además de dominio y condominio. Por ejemplo: servidumbres de paso sobre una unidad.
- j) **Prehorizontalidad sobre propiedad horizontal:** realizar una prehorizontalidad sobre unidad/es o bienes comunes de una propiedad horizontal inscripta.
- k) **Propiedad horizontal con final de obra parcial sobre propiedad horizontal:** es una modificación con final de obra parcial sobre unidad/es o partes comunes de una propiedad horizontal inscripta.

## II-C-2: REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA REPRESENTACIÓN

### Artículo 40º) Instrucciones Generales.

- 1) **Independencia y funcionalidad:** sólo será posible la división del edificio que satisfaga los requisitos de independencia y funcionalidad de todas y de cada una de

las unidades que se crean.

**2) Mensura de terreno:** se deberá ejecutar la mensura para constituir o verificar el estado parcelario del inmueble a someter a propiedad horizontal.

La silueta de la construcción de planta baja deberá representarse gráficamente en la mensura del inmueble.

**3) Elementos a determinar en la división del edificio:** deberá realizarse de tal forma que en ellas queden determinadas:

- a) Las unidades funcionales: partes privativas, principales y complementarias; las partes comunes: de uso común, de uso exclusivo, o las comunes de uso exclusivo de algunas unidades que integran el edificio.
- b) Las medidas lineales, angulares y el área de cada polígono. Las medidas lineales y angulares se colocarán en representación de las plantas. Será optativo la colocación de las medidas angulares en polígonos de parte común en caso de ángulos conjugados, o sea dos ángulos que suman  $360^\circ$  o en caso de ángulos suplementarios, o sea los ángulos que sumen  $180^\circ$ .

Las medidas de superficie se colocarán:

- i) Parte Privativa y Parte Común de Uso Exclusivo en las planillas de superficie que correspondan.
- ii) Parte Común de Uso Exclusivo de algunas unidades en la representación de las plantas.
- c) Ídem para los muros comunes que cercan el predio y los que separan entre sí a distintos polígonos.
- d) Las separaciones de calidades de derechos inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que generen distintos volúmenes entre unidades ubicadas en la misma o en distintas plantas.

**4) Medidas:** las medidas que corresponda determinar, para el cumplimiento del artículo anterior, serán las de la poligonal de proyección sobre un plano horizontal de las intersecciones de cada piso con los correspondientes paramentos de los muros divisorios. Aunque exista una planta tipo para distintos pisos de un edificio, ellas deberán ser determinadas y representadas una por una.

**5) Determinación de las medidas de los edificios a construir:** cuando se trata de un edificio a construir, cuya división se practique con carácter de prehorizontalidad, las medidas se deducirán del plano de obra ajustado a los resultados de la mensura del terreno a que alude el inciso 2.

**6) Determinación de las medidas de los edificios construidos:** en los edificios total o parcialmente construidos, todas las medidas lineales del edificio, o en su

caso, de la parte ya construida, deberán ser determinadas en forma directa en el lugar.

**7) Previsión de medianeras en partes comunes:** cuando el predio no se encuentra cercado, se podrán prever de los muros faltantes, reservando para tal fin las superficies comunes necesarias en el ancho que afecte la parcela correspondiente a lo largo de los límites del terreno.

**8) Previsión de paredes:** a los efectos de la división podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obras, siempre y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad e independencia de las unidades. En observaciones del plano deberá expresarse que *“La materialización de las paredes previstas no infringe las ordenanzas vigentes”*.

**9) Salientes de los muros y aleros:** en el caso de que existan salientes en el perímetro de los polígonos no será obligatorio computarlos como superficie cubierta de muro o semicubierta de alero, cuando la dimensión normal al muro no sobrepase los 50 cm. independientemente de su longitud. Podrán computarse como superficie descubierta.

**10) Elementos estructurales interiores:** los elementos estructurales, ubicados en el interior de polígonos de partes privativas, serán de consignación obligatoria. Salvo que se mantengan en partes privativas en unidades independientes y no superpuestas según el artículo 38° de la presente norma.

Las columnas ocultas y los ductos ocultos podrán marcarse de acuerdo al plano de obra o documentación, haciendo constar esta circunstancia en el plano. O bien calificarlo como Parte Común de Uso Común.

**11) Cotas de nivel:** para cada planta del edificio se deberá determinar e indicar la/las cota/s de nivel/es de su piso, pudiendo tomarse como origen o cota cero el cordón de la vereda en la entrada principal. Si existiere piso con pendiente, podrán indicarse las cotas máximas y mínimas, agregando una leyenda que dirá *“Nivel Variable”*.

**12) Escaleras y rampas:** son superficies inclinadas de acceso entre pisos y plantas a distintos niveles que tienen igual o distintos niveles.

**13) Vinculación de polígonos separados:** toda unidad o parte de unidad que debe ser tomada como polígono separado será vinculada a los límites del terreno.



## **II-C-3: CONTENIDOS PARTICULARES EN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 41°)** Los planos de mensura y división para el derecho real de propiedad horizontal, propiedad horizontal especial, prehorizontalidad y demás representaciones se ajustarán a lo dispuesto en los artículos siguientes con las modificaciones que se detallan en los capítulos respectivos, y contendrán:

1. Carátula.
2. Mensura de límites del terreno.
3. Representación de la mensura de los distintos volúmenes de partes privativas y comunes en proyecciones planas horizontales y verticales.
4. Representación o imagen de la fachada del edificio.
5. Planillas de superficies y porcentajes.
6. Referencias.

**Artículo 42°) Carátula:** en Observaciones Generales se consignaran los datos del certificado final de obra. Caso contrario se deberá consignar la siguiente leyenda: *“El visado municipal/comunal en el presente plano, implica la habilitación del inmueble para someterlo al régimen de propiedad horizontal y habitabilidad de las unidades”*.

En el caso de que existieran acceso a unidades a través de partes privativas o partes comunes de uso exclusivo también deberá consignarse en Observaciones Específicas un texto del siguiente tenor: *“Existen accesos a unidades a través de partes privativas o partes comunes de uso exclusivo”*.

**Artículo 43°) La mensura de límites del terreno se colocará a la izquierda de la carátula lindando con ella:** se encerrará en un cuadro, cuyas medidas serán de 297 mm. de altura por 185 mm. de ancho debiendo llevar un encabezamiento con la leyenda *“Mensura de terreno”*.

El balance de superficie y la representación gráfica de la descripción literal del título se lo realizará conforme a lo dispuesto en el CAPÍTULO II-A.

Cuando la parcela que se quiere someter a propiedad horizontal esté ubicada en el interior de la manzana, se deberá representar e indicar el origen del derecho que le otorga el acceso a vía pública, mencionando la inscripción registral y el plano de mensura que corresponda, si hubiere. El inmueble deberá tener el estado parcelario constituido o verificada su subsistencia.

**Artículo 44°) Representación de la división del edificio en planos horizontales.**

1. Se representarán la totalidad de las plantas que conforman el edificio y las plantas accesorias (del tanque de agua, sala de máquina, subsuelo, siendo esta



enumeración no taxativa) con sus respectivos accesos, siempre y cuando sean de uso común.

2. Orden de las plantas: serán reproducidas en los planos en el orden que se suceden, desde el subsuelo hasta la terraza, no excluyéndose ninguno, comenzándose el dibujo desde su rincón inferior izquierdo y avanzando de izquierda a derecha) y/o de abajo hacia arriba, siempre en orden correlativo.
3. Orientación de las plantas: los pisos se orientarán con el Norte coincidente con el Norte de la mensura.
4. Escala: como mínimo se usará la escala 1:100, la que deberá quedar registrada en el plano en caracteres bien visibles. Para los casos que la representación de los planos en escala 1:100 supere las medidas normalizadas de planos de mensura, se podrá utilizar una escala menor, individualizando cada polígono y representándolo en detalle por separado en escala mínima de 1:100, salvo que la escala sea legible.

En el caso de Conjunto Inmobiliario se podrá utilizar una escala adecuada según artículo 16° de la presente norma, u otra que sea legible.

5. Detalles: si la claridad del plano lo hiciera necesario, se podrán representar aparte en una escala mayor (o, de ser necesario, fuera de escala), algún detalle especial. En tal caso el detalle deberá ser perfectamente correlacionado con la representación general del piso indicando su escala y numerándolos en forma correlativa.
6. En planta baja se agregará el/los nombre/s de calle/s que forman el/los frente/s y todos los números oficiales de frente a los respectivos ingresos, y se acotarán las medidas del terreno.
7. Debajo de la representación de cada planta o piso deberá indicarse a cuál se refiere.
8. En el caso que se representen subconsorcios, el profesional podrá representarlos en forma independiente salvo en las plantas que se encuentren intercomunicadas entre sí.

**Artículo 45°) *El plano de mensura y división para determinar el objeto del derecho real de propiedad horizontal, deberá consignar por lo menos los siguientes elementos:***

- a) Determinación de los polígonos generales y/o parciales correspondientes a la delimitación de parte privativa y partes comunes de uso exclusivo de una o de varias unidades. Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 2040 del Código Civil y Comercial no será obligatoria la acotación de medidas lineales y angulares de



las partes comunes de uso común, aunque sí acotar los anchos de las vías circulatorias.

- b) Los polígonos parciales llevarán sus medidas lineales con caracteres distintos o entre paréntesis, optativamente los polígonos generales podrán estar con caracteres destacados. Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias y optativamente con un trazo paralelo a la medida, de modo que ésta quede comprendida entre el trazo y el lado.

Se podrán incluir en las medidas de los polígonos las salientes de columnas y conductos que no superen los 50 cm. Igualmente, estos deberán descontarse de la superficie de la unidad donde se encuentren, acotarse y computarse en partes comunes. Si estas salientes y conductos se las considera como parte integrante del muro divisorio no podrá utilizarse la licencia indicada en el párrafo anterior.

- c) Se indicarán todos los ángulos internos de los polígonos, pudiendo ser señalados por medio de anotaciones en caracteres alfanuméricos en planilla aparte. Los ángulos rectos o de  $270^\circ$  podrán obviarse aclarando tal hecho en referencias.
- d) Todas las medidas consignadas en el plano, deberán ser el resultado de la compensación previa de las poligonales representadas.
- e) Los espesores de muros, como así también las dimensiones de columnas y ductos podrán ser expresados en centímetros, haciendo constar en referencias tal hecho.

La distribución de los ambientes podrá ser representada a escala, con líneas finas y tenues, sin mención de medidas ni designación.

- f) Se realizarán todos los cortes esquemáticos que el profesional considere necesarios para definir en volumen del total del edificio, debiendo estar claramente señalados en todas las plantas. También para mayor entendimiento deben colocarse en las plantas y en el corte en forma visible, las cotas de nivel y las alturas de las partes privativas en todas las plantas.

En las superficies descubiertas de partes privativas podrán indicarse las cotas superior e inferior hasta donde se ejercerá la parte privativa.

No se representarán cimientos.

- g) La designación de unidades se hará con la letra "U" colocando el subíndice respectivo en números arábigos correlativos en el edificio guardando un orden por planta y distribución, comenzando por la unidad U1 en la planta de menor nivel y creciendo. Se enumerará desde el frente hacia el fondo en orden correlativo, respetando un sentido y manteniendo homogeneidad en todas las plantas. El profesional actuante podrá variar el criterio cuando tuviera razones

fundadas. Dicha designación obrará en plantas y cortes.

- h) Se consignará también el destino de la unidad. Ejemplo: unidad vivienda, unidad cochera, unidad escritorio, unidad local de negocio, unidad consultorio.

**Artículo 46º)** Los polígonos de parte privativa, llevarán una designación compuesta de dos pares de cifras. El primer par servirá para identificar el piso, 00 (cero-cero) para la planta baja; 01 (cero-uno) para el primer piso y así sucesivamente.

Los subsuelos se indicarán por medio de números romanos que crecerán desde planta baja hacia abajo:

Ejemplo: I para el primer subsuelo; II para el segundo subsuelo, y así sucesivamente; ejemplo: I-01.

Los polígonos de entresijos se indicarán por medio de la letra "E" mayúscula con el agregado del número arábigo que determine sobre qué piso está. Ejemplo: entresijo sobre planta baja debe indicarse E0, sobre primer piso E1, y así sucesivamente. Sobre subsuelos: EI, EII, y así sucesivamente.

Si existiera un entresijo sobre otro entresijo de designaran de la siguiente manera: el entresijo inferior con la denominación E0 y el superior EE0 para la planta baja. Para el primer piso como E1 y EE1, y así sucesivamente.

El segundo par de números, separados por un guión, servirá para determinar el polígono dentro de su planta y se formará siguiendo un orden correlativo, comenzando el 01 (cero-uno) en el frente del edificio y avanzando hacia su interior en forma correlativa, salvo justificación en casos particulares.

El criterio de las designaciones citadas en los párrafos precedentes deberá mantener homogeneidad en todas las plantas.

Los polígonos de límites que determinan parte privativa y de uso exclusivo se dibujarán con línea de trazo grueso netamente visualizados.

**Artículo 47º)** Dentro de cada piso se indicarán qué polígonos son de parte privativa, partes comunes de uso exclusivo y de uso común. Además, se deberá indicar si son superficies semicubiertas o descubiertas.

La distinción de los tipos de parte quedará indicada con los trazos referenciados del artículo siguiente.

En caso de parte común de uso exclusivo o parte común de algunas unidades, se deberá indicar a qué unidad o unidades les corresponde el uso.

**Artículo 48º)** *Los polígonos se representarán de la siguiente manera:*



- a) La superficie de parte privativa, se indicará en blanco y el polígono de parte privativa con línea gruesa continua. Los vacíos, aire y luz y superficies sin acceso también se indicarán en blanco. Siempre se hará constar si corresponde a vacíos, aire y luz o superficie sin acceso, preferentemente cruzadas con dos líneas en diagonal o superficie sin acceso, según corresponda.
- b) La superficie de parte común se indicará con un sistema de cuadrículas que tendrán una inclinación con respecto a la figura de 45° en trazos continuos. Los muros de pequeño espesor u otros espacios de poca dimensión las cuadrículas podrán reemplazarse por relleno sólido.
- c) Las superficies de parte común de uso exclusivo se representarán con un rayado paralelo inclinado de 45° en trazos continuos.
- d) Las superficies de parte común de algunas unidades se indicará con un sistema de cuadrículas que tendrán una inclinación con respecto a la figura de 45° en trazos discontinuos.
- e) En los ítems b), c) y d) la separación de rayas o trazos serán de 1 cm., salvo que el tamaño del polígono requiera disminuir su separación.
- f) Los polígonos parciales definidos como elementos resistentes y los conductos que estén ubicados dentro de los polígonos de parte privativa serán indicadas con un cuadrículado a 45°.

Los polígonos parciales definidos como conductos que estén ubicados dentro de los polígonos de parte privativa, se indicarán con el cuadrículado correspondiente, según ítems b) o d), indicándose las medidas lineales y angulares sólo con la finalidad de acotar la parte privativa remanente.

- g) No será necesaria la representación o el dimensionamiento de los elementos resistentes y los conductos que están comprendidos dentro de polígonos de parte común de uso común.
- h) Los muros divisorios, se indicarán con la referencia de partes comunes, conforme al espesor respectivo. Si no existiera muro divisorio y/o fachada podrá realizarse la previsión del muro a construir, identificándolo con una leyenda en tal sentido, graficándolo como tal y computándolo, opcionalmente, como cubierto o descubierto. El muro podrá ser parte común o privativa.
- i) El cierre de un polígono de parte privativa que no esté totalmente determinado por muros, se indicará con una línea llena gruesa continua y la leyenda "*sin materializar*".

No obstante ello, podrá realizarse la previsión del muro a construir, identificándolo con una leyenda en tal sentido, graficándolo como tal y

computándolo, opcionalmente, como cubierto o descubierto.

En un cuadro de referencias cartográficas se indicarán los distintos cuadrículados y trazados indicados en los ítems precedentes, las abreviaturas utilizadas y demás referencias que hagan a la mensura del terreno y las representaciones generales del plano. El cuadro de referencia podrá ser único o podrán separarse las referencias de la mensura del terreno en cuadro aparte dentro de la foja de mensura.

**Artículo 49°) Ochavas y recovas:** las restricciones al dominio por ochavas y recovas en planta baja, o cualquier área para uso público, se representarán como parte común de uso común.

**Artículo 54°) Espacios descubiertos de Parte Común:** (por ejemplo: azoteas, terrazas, patios solares). Se computarán aquellos que sean accesibles y deberán ser caracterizados como parte común de uso común o parte común de uso exclusivo de una o algunas unidades.

Los patios solares deberán permanecer en parte común de uso común o de uso exclusivo, entendiéndose por patio solar el destinado a proporcionar aire y luz a las construcciones de otras unidades cuyas ventanas y demás aberturas ventilen a este.

**Artículo 55°) Espacios descubiertos de Parte Privativa:** los espacios descubiertos, salvo los patios solares, podrán mantenerse como parte privativa de una unidad. La parte privativa podrá limitarse en altura o profundidad del terreno.

**Artículo 56°) Planilla de superficies:** se confeccionará de acuerdo con el modelo que forma parte de esta reglamentación.

Las superficies calculadas serán agrupadas en conformidad a la clasificación descripta en el artículo 38° de la presente.

Los porcentajes de las partes indivisas según el artículo 2056 inciso f del Código Civil y Comercial, deben estar indicados en el plano de mensura y preferentemente calculados en función del valor de cada unidad. En el supuesto de que no fueren calculados en función al valor de cada unidad se incorporará una planilla de porcentajes calculados en función al valor de cada unidad a los efectos impositivos.

En el expediente de mensura, el profesional actuante anexará una nota con el método utilizado para el cálculo de los porcentuales de las partes indivisas, que han sido consignados en la planilla de superficies.

La mencionada nota podrá ser suplida por otra de idéntico contenido realizada por el/los

titulares registrales.

Podrá agregarse una columna con cierta separación, con la designación comercial que el propietario haya decidido a cada unidad.

Las superficies edificadas más allá de los límites del terreno deberán plasmarse en planilla separada de las demás planillas de superficie y la unidad a cuál corresponden, a los efectos de su publicidad en el reglamento de copropiedad.

PLANILLA DE SUPERFICIES PARTE PRIVATIVA [m2].

DESTINO	DESIGNACIÓN			PARTE PRIVATIVA						TOTAL SUP. CUB. Y SEMICUB. DE CADA UNIDAD	
	UNIDAD FUNCIONAL	POLÍGONO	PLANTA	UNIDAD PRINCIPAL			UNIDAD COMPLEMENTARIA				TOTAL
				CUBIERTA	SEMICUBIERTA	DESCUBIERTA	CUBIERTA	SEMICUBIERTA	DESCUBIERTA		
VIVIENDA	U1	00-01	BAJA								
	U2	00-02	BAJA								
	U3	00-03	1ER. PISO								
	U4	00-04	1ER. PISO								
	TOTAL GENERAL										

PLANILLA DE PARTES PROPORCIONALES INDIVISAS DE PARTES COMUNES.

UNIDAD FUNCIONAL	PORCENTAJE %
U1	
U2	
U3	
U4	
TOTAL	100

PLANILLA DE SUPERFICIES PARTES COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE CADA UNIDAD [m2].

DESTINO	DESIGNACIÓN		SUP. PARTE COMÚN DE USO EXCLUSIVO [m2]		
	UNIDAD FUNCIONAL	PLANTA	CUBIERTA	SEMICUBIERTA	DESCUBIERTA
VIVIENDA	U1	BAJA			
	U2	BAJA			
	U3	1ER. PISO			
	U4	1ER. PISO			
	TOTAL GENERAL				

PLANILLA DE SUPERFICIES PARTES COMUNES DE USO COMÚN [m2].

SUP. PARTE COMÚN DE USO COMÚN [m2]			
PLANTA	CUBIERTA	SEMICU- BIERTA	DESCU- BIERTA
BAJA			
1ER. PISO			
TOTAL GRAL			

PLANILLA DE PARTE COMÚN DE USO EXCLUSIVO DE ALGUNAS UNIDADES [m2].

BLOQUES	UNIDADES QUE COMPONEN EL BLOQUE	SUPERFICIES DEL BLOQUE		
		CUBIERTA	SEMICU- BIERTA	DESCU- BIERTA
A	1-2-3-4	25.83	31.16	7.86
B	1-9	17.33	24.91	12.33
C	5-6	21.60	12.67	19.12
D	15-16	8.39	19.35	31.02
TOTALES CUB. Y SEMICUB.		73.15	88.09	

Se considerará que el porcentaje de co uso es igualitario entre las unidades que componen el espacio. En aquellos espacios donde no lo sea se agregará la siguiente planilla.

PLANILLA DE CO USO NO IGUALITARIO PARTE COMÚN DE USO EXCLUSIVO DE ALGUNAS UNIDADES.

BLOQUES	UNIDADES	% DIFERENCIADO DE CO USO
A	1	20
	2	50
	3	20
	4	10
D	15	70
	16	30

PLANILLA DE SUPERFICIES DE CADA UNIDAD FUERA DE LOS LIMITES DE LA PARCELA [m2]

DESTINO	DESIGNACION		SUPERFICIE DEL BLOQUE			TOTAL
	UNID. FUNC.	PLANTA	CUBIERTA	SEMICUB.	DESCUB.	
VIVIENDA	U2	BAJA/ALTA		XXX	XXX	XXX
TOTAL				XXX	XXX	XXX

#### **II-C-4: PREHORIZONTALIDAD**

**Artículo 57º)** Los planos de mensura para prehorizontalidad, artículo 2070 y siguientes del Código Civil y Comercial, respetarán las mismas exigencias establecidas en el presente reglamento para los planos de propiedad horizontal con las siguientes modificaciones:

**Mensura del terreno:** el inmueble sobre el que se efectuará el plano de prehorizontalidad deberá tener estado parcelario constituido.

La verificación del estado parcelario será realizada por el profesional de la Agrimensura, tal como establecen los artículos 8º y 9º de la Ley Nacional de Catastro N.º 26.209 y las metodologías dispuestas en las Instrucciones de Mensura.

Cuando la parcela que se quiere someter a prehorizontalidad se ubique en el interior de la manzana, se deberá representar e indicar el origen del derecho que le otorga el acceso a vía pública, mencionando la inscripción registral y el plano de mensura que corresponda, si lo hubiere.

**Representación de cortes y fachada:** su inclusión se considerará optativa.

**Planilla de superficies:** suma importancia tiene la indicación del destino de cada unidad y los porcentajes de propiedad sobre bienes comunes, los cuales no podrán ser modificados sin la conformidad específica de la unanimidad de los titulares registrales.

#### **II-C-5: PROPIEDAD HORIZONTAL PARCIAL CON FINAL DE OBRA PARCIAL**

**Artículo 59º)** Para la inscripción de planos de propiedad horizontal parcial, será necesario el visado del plano extendido por autoridad local, en un todo de acuerdo a la normativa vigente.

Dicho visado acredita que se cuenta con el final parcial de obras expedido por la Municipalidad o autoridad comunal competente y que se encuentra concluida la obra en relación a las unidades referidas en el apartado precedente (final de obra para las mismas) y la de las partes comunes indispensables para la normal utilización de las unidades habilitadas.

**Artículo 60º)** Si se quiere someter a propiedad horizontal una edificación que cuenta con un mínimo de dos unidades terminadas, deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

- a) Previo a la confección del plano de propiedad horizontal parcial (1º eta pa), se



elaborará, presentará e inscribirá ante la autoridad de aplicación un plano de mensura de prehorizontalidad que plasme el proyecto total de la futura propiedad horizontal. Se subraya la importancia de consignar el destino de las unidades y los porcentajes de propiedad sobre los bienes comunes, los cuales solamente podrán modificarse si cuentan con la aprobación previa de todos los titulares registrales. El aumento del número de unidades, su cambio con destino en cuanto al uso y la incorporación de nuevos porcentajes requieren autorización expresa.

No será obligatoria la modificación de la prehorizontalidad en los casos que las modificaciones no abarquen porcentajes, aumento del número de unidades o destinos de uso en las unidades a ingresar al régimen de la propiedad horizontal.

b) En el plano de propiedad horizontal que pretenda inscribirse con final parcial de obra, el propietario del terreno se reservará una unidad terminada y apta para ser sometida a propiedad horizontal.

A dicha unidad le corresponde un porcentaje expresado en la planilla de superficies, de conformidad con el edificio proyectado, al cual se adicionarán los correspondientes a unidades no sometidas a propiedad horizontal, según lo determinado en el plano de prehorizontalidad previo. La unidad de reserva podrá eventualmente ser cambiada.

c) Deberán habilitarse dos unidades como mínimo en el edificio sujeto a propiedad horizontal.

d) A los efectos del apartado anterior se consideran como partes comunes las siguientes, no siendo esta enunciación de carácter taxativo sino meramente indicativo: 1) acceso en planta baja, 2) palieres, 3) tanque de agua potable, 4) escaleras y/o ascensores, 5) sala de máquinas.

e) Todas las superficies que se encuentren en estado de construcción o a construir, no se computarán en planillas de superficies y se consignará en la planta y corte respectivo como *"en construcción s/plano de prehorizontalidad N°..."*

f) El plano de propiedad horizontal llevará los cortes y fachada o imagen completa correspondientes a todas las unidades con final de obras parcial.

g) La incorporación de unidades hasta la finalización del proyecto requerirá de planos que modifiquen la unidad de reserva del propietario, conforme a las facultades que surjan del Reglamento de Copropiedad y asumiendo con su firma las responsabilidades del caso, La incorporación de unidades producirá la reducción proporcional del porcentaje que sobre los bienes comunes



correspondía a la unidad de reserva.

h) Firmas: la solicitud de inscripción deberá ser firmada por al menos uno de los titulares registrales del inmueble o unidad o sus representantes legales.

## **II-C-6: MODIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y PREHORIZONTALIDAD**

**Artículo 61º)** Los planos de modificación de propiedad horizontal podrán ser parciales o totales respecto de las unidades funcionales y de las partes comunes que los conforman. A tales efectos, los copropietarios deberán adecuarse a lo dispuesto en los artículos 2051 a 2056 del Código Civil y Comercial.

Los planos de modificación de propiedad horizontal deberán respetar la normativa establecida para propiedad horizontal, con las siguientes modificaciones:

**Propietarios:** se colocará el nombre del propietario de la unidad o unidades que se modifiquen.

**Inmuebles:** se colocará *“Unidad... o Partes Comunes según plano N°.../año... o expediente municipal N°... Decreto N°... (en caso de que el plano no posea N° de inscripción provincial para su identificación)”*.

**Dominio:** se hará constar el que corresponda a la unidad que se modifica. Asimismo, podrá confeccionarse una planilla que incluya nombre y apellido de todos los copropietarios, dominio, partida de impuesto inmobiliario, unidad y porcentajes correspondiente, la cual podrá o no ser firmada por todos ellos.

**Firmas:** la solicitud de inscripción deberá ser firmada por al menos uno de los copropietarios, titulares registrales o representantes legales.

**Mensura del terreno:** el profesional de la agrimensura deberá realizar la verificación del estado parcelario de acuerdo a lo establecido en los artículos 8º y 9º de la Ley Nacional de Catastro N.º 26.209 y las metodologías dispuestas en las Instrucciones de Mensura.

Comprobada la subsistencia del Estado Parcelario se ratificará la mensura del terreno del plano vigente que dio origen a la parcela, actualizando el estado de ocupación, nombres de calles, anchos oficiales, etc., consignando una leyenda que exprese que *“Habiendo verificado la subsistencia del Estado Parcelario se ratifican los datos de mensura del plano N°...”*

En el caso de no verificar el estado parcelario constituido, la mensura del terreno servirá para la constitución de nuevo, el cual tendrá vigencia a partir del momento en que el Reglamento sea modificado y registrado. Las unidades que se vayan modificando

deberán respetar los nuevos límites.

**Planilla de superficies:** se consignarán las superficies de las unidades a modificar y de las partes comunes de las plantas que se pretendan modificar. Para las unidades no modificadas se colocará la siguiente leyenda: *“Para las unidades... (las no modificadas) se mantienen los valores superficiales y porcentuales del/los plano/s N°...”*.

**Cortes:** se harán sobre la parte modificada, quedando a criterio del profesional la realización de algún otro que considere necesario.

**Plantas:**

a) Se podrá dibujar solo la unidad modificada o bien las plantas completas que las comprenden; en este caso las unidades no modificadas serán demarcadas con línea de trazo fino cruzadas a trazos iguales que la planilla y con una nota que diga *“Aprobada según plano N°... año...”*

En todos los casos se ubicará la unidad modificada con respecto a los límites del inmueble y las designaciones de las unidades limítrofes.

b) En el caso de planos realizados con la nomenclatura anterior al Decreto Provincial N° 2645/92 y anteriores se mantendrán dichas nomenclaturas.

c) La firma en la solicitud de registración e informe de tasación por parte de los copropietarios implica la aceptación de las modificaciones introducidas y los porcentuales correspondientes.

d) En los casos que la modificación unifique o transforme unidad/es existentes, se deberá dar un nuevo número, que será distinto a los nombrados a los planos anteriores. Se colocará debajo de la planilla y en observaciones una aclaración de la unidad modificada y las unidades creadas a partir de ella.

e) Para los casos en que haya modificaciones de unidades de plano que por su antigüedad no figuren inscriptos en el Departamento Mensura, se trabajará de la misma manera haciendo referencia al plano anterior, colocando el número de aprobación municipal, adjuntando copia del mismo y detallando la inscripción del Reglamento de Copropiedad, donde se archiva.

**Artículo 62º) Agregación o desagregación de otros inmuebles.** Se refiere al caso en que el terreno va a ser modificado por la anexión de un lote lindero al terreno de la propiedad o que el terreno originario o que el correspondiente de la propiedad horizontal va a ser dividido para transferir parte de él a un lindero. En estos casos se atenderá a lo dispuesto en artículo 35º de la presente norma.

En el resto del plano se representarán las unidades o partes comunes que queden modificadas con la anexión o desagregación producida.

### **Artículo 63º) Modificación de prehorizontalidad.**

a) Toda modificación de un plano de prehorizontalidad registrado, implicará la confección de uno nuevo que reemplazará al anterior, siempre y cuando no se haya inscripto el plano de propiedad horizontal de la primera etapa para lo reglado en el CAPÍTULO II- C-5.

b) Modificación de unidades de prehorizontalidad existiendo un plano de propiedad horizontal (de la 1º etapa registrado).

1. Para el supuesto que se pretenda modificar los porcentajes y/o destinos y/o aumentar el número de unidades, se deberá confeccionar un nuevo plano de mensura de prehorizontalidad que plasmará dicha modificación en el plano de propiedad horizontal de la próxima etapa.

2. Si se quiere modificar un plano de prehorizontalidad que se encuentra inscripto sin variar los porcentajes, la cantidad de unidades o su destino, se podrá confeccionar un nuevo plano de mensura modificadorio parcial de prehorizontalidad que hará constar dicha modificación en el plano de propiedad horizontal de la próxima etapa.

### **II-C-7: PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL EN CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**Artículo 65º)** Teniendo en cuenta que el Código Civil y Comercial en su artículo 2073 establece que *“Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”* y el artículo 2075 establece el 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 en cada jurisdicción...”*. Se podrá petitionar la inscripción de planos sólo cuando el Distrito cuente con ordenanzas de zonificación urbanística donde se establezcan dimensiones mínimas, usos, cargas y demás indicadores urbanísticos. Ordenanzas existentes sobre Barrios Cerrados o Clubes de Campo o Parques Industriales, Empresariales u otros, tendrán aplicación solamente en los aspectos urbanísticos de las mismas y no en las relaciones jurídicas de propiedad.

**Artículo 66º)** En virtud del artículo 2075 del Código Civil y Comercial dispone que *“Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial”*, serán de aplicación los artículos anteriores referidos a propiedad horizontal y a prehorizontalidad, con las siguientes diferencias:

1. No se distinguirá en la parte privativa ni en las comunes superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas.
2. Se podrán fijar altura y profundidad máximas de la parte privativa, debiéndose definir el plano de comparación.
3. Se verificará la dimensión mínima de unidades establecidas por normativas locales adicionando la parte privativa más la parte común de uso exclusivo.
4. El visado municipal o comunal implicará que el Conjunto Inmobiliario está en proceso de construcción.
5. Los formularios y detalles gráficos de las mejoras existentes al realizarse la mensura, se harán conforme a lo establecido en el artículo 88º de la presente norma.
6. La mensura del terreno puede realizarse junto a la representación de la Planta Baja.
7. En el supuesto que se previeran unidades destinadas a desarrollos posteriores, deberá puntualizarse en el plano, en Observaciones, tal situación, especificando su destino y si ello implicara variación en el número de unidades, beneficiarios o usuarios del uso y goce de bienes comunes, deberá indicarse el número máximo de unidades o beneficiarios que accederán al uso y goce de las partes comunes. El S.C.I.T. publicitará en forma destacada esta situación en el Certificado Catastral a efectos de su incorporación al Reglamento.
8. Se admitirá que unidades en propiedad horizontal especial puedan, luego de edificadas, ser sometidas a la propiedad horizontal y conformar un Subconsorcio con los alcances dado por el artículo 2068 del C.C.C.
9. Las partes comunes de uso común serán discriminadas según el destino: circulación, recreación, campo de deportes, etc.
10. Se deberán agregar las siguientes planillas:



PLANILLA DE SUPERFICIES PARTE PRIVATIVA

DESTINO	DESIGNACION		PARTE PRIVATIVA				TOTAL
	UNIDAD FUNCIONAL	POLIGONO	UNIDAD PRINCIPAL	UNIDAD COMPLEMENTARIA	ACOTAMIENTO VOLUMETRICO (*)		
					ALT. DE UNIDAD UF	PROFUNDIDAD UF	
VIVIENDA	U1	00-01					
VIVIENDA	U2	00-02					
...	...	...					
TOTAL GENERAL							

(\*) Optativo según aplicación del artículo 66° inciso 2.

PLANILLA DE SUPERFICIES PARTES COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE CADA UNIDAD

DESTINO	UNIDAD FUNCIONAL	SUP. PARTE COMUN DE USO EXCLUSIVO
VIVIENDA	U1	
VIVIENDA	U2	
...	...	
TOTAL		

PLANILLA DE SUPERFICIES DE PARTES COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE ALGUNAS UNIDADES

ESPACIOS	UNIDADES QUE COMPONEN EL ESPACIO	SUPERFICIE DEL ESPACIO
A	1-2-3-4	
B	5-6	
...	...	
TOTAL		

PLANILLA DE SUPERFICIES PARTES COMUNES DE USO COMÚN

ESPACIOS	UNIDADES QUE COMPONEN EL ESPACIO	SUPERFICIE DEL ESPACIO
A	CIRCULACION	
...	...	
TOTAL		

PLANILLA DE PARTES PROPORCIONALES INDIVISAS DE PARTES COMUNES

UNIDAD FUNCIONAL	PORCENTAJES
U1	
U2	
...	
TOTAL	

PLANILLA DE SUPERFICIES CO USO NO IGUALITARIO PARTE COMÚN DE  
USO EXCLUSIVO DE ALGUNAS UNIDADES.

ESPACIOS	UNIDADES QUE COMPONEN EL ESPACIO	SUPERFICIE DEL ESPACIO
A	1	20
	2	50
	3	20
	4	10
D	15	70
	16	30

**Artículo 67º) Migración a Conjunto Inmobiliario:** teniendo en cuenta que el artículo 2075 del Código Civil y Comercial establece que *“Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”*, se admitirá la migración de Barrios Cerrados, Clubes de Campo o Parques Industriales que se hubieren conformado aplicando derechos reales distintos a la propiedad horizontal.

Para el proceso de migración deberá cumplimentarse lo siguiente:

1. Dejar constancia en el plano de todos los titulares registrados de derechos reales con los datos de registración.
2. La inscripción podrá solicitarse por un sólo titular, la cual será plasmada en el Registro Preparatorio.
3. Se admitirá que en la migración de los lotes a unidades de propiedad horizontal, éstos se puedan dividir en partes comunes y en partes comunes de uso exclusivo. Y las partes comunes distinguirlas en uso exclusivo de algunas unidades o comunes a todo el emprendimiento. En estos últimos podrán conformarse polígonos según el destino del uso: circulación, recreación, campo de deportes, etc.
4. No se admitirá para las unidades un uso distinto al que se le diera al emprendimiento original. El profesional deberá verificar el uso que dieran los títulos de propiedad afectados a la migración no pudiendo cambiarlos en el plano de migración.
5. Toda modificación de trazados, disposición, destinos y usos implicará la presentación de un nuevo Conjunto Inmobiliario, aplicándose las disposiciones del artículo anterior, salvo por ajustes de medidas producto de la mensura, así como la unificación de lotes en una unidad si materialmente ya se encuentren unificados y pertenecen a un mismo titular.



**II-C-8: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE UNIDADES**

**Artículo 70º)** Los planos a los que se refiere el artículo anterior, deberán cumplimentar todas las exigencias de la presente normativa y de las Instrucciones para Mensuras, con las siguientes especificaciones:

**Poseedor:** consignar los nombres de todas las personas reales o jurídicas que pretenden adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.

**Inmueble:** se expresará, según título y plano, la denominación de la unidad a prescribir, indicando número de plano y año.

En **observaciones** se colocará:

Matricula de inscripción del reglamento de copropiedad en el Registro General de la Propiedad.

A nombre de quien está inscrita la unidad con la nota correspondiente.

Porcentajes de condominio sobre las partes comunes.

A nombre de quién está empadronado en el S.C.I.T. y cualquier otra leyenda que sea necesaria para aclarar algunos datos que se crea conveniente.

Respecto a la **Mensura del Terreno**, se realizará la verificación del estado parcelario del inmueble afectado a la propiedad horizontal.

La **Planilla de Superficies** será similar a la utilizada para la modificación de propiedad horizontal.

Se rayará con un rayado discontinuo lo que no se prescribe y se recuadrará la unidad a prescribir con trazados gruesos. Las propiedades comunes de uso común serán las del plano de propiedad horizontal inscripto.


Se dibujará la unidad a prescribir conforme al artículo 61º de la presente norma.

Se realizará el corte de la unidad que se pretende adquirir por prescripción.

## **II-C-9: GRAVÁMENES SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL. DESAFECTACIONES**

## **II-C-10: SOMETIMIENTO A PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD SUPERFICIARIA**

## **II-D: PLANOS DE MENSURA DE OBJETOS TERRITORIALES LEGALES PARA CONSTITUIR OTROS DERECHOS REALES**



**Artículo 75º) Tiempo compartido:** para la afectación de un inmueble o conjunto de inmuebles al derecho real de tiempo compartido, de acuerdo a lo establecido por los




artículos 2089 al 2094 del Código Civil y Comercial, el plano de mensura será de estructura similar al de propiedad horizontal, en el cual deberán distinguirse las partes privativas de las partes comunes. La representación de cada parte privativa debe ser volumétrica (planta y cortes esquemáticos), y no necesitará excluir elementos estructurales u otros espacios interiores, los cuales en propiedad horizontal serían consideradas como partes propias. Será menester la relación a los límites del inmueble afectado al tiempo compartido.

**Artículo 77º) Superficie:** un inmueble con estado parcelario vigente, para gravarlo con el derecho real de superficie, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura conforme al artículo 35º de la presente norma, donde se represente el espacio del inmueble afectado realizando las proyecciones horizontales y verticales necesarias. Siempre estos espacios deben ser relacionados a los límites del inmueble. Una vez registrado el título de constitución de la superficie, se registrará en forma definitiva el plano y se realizará el desglose subparcelario correspondiente. Si se grava el total del inmueble y el mismo tiene estado parcelario vigente, no será necesario registrar un nuevo plano.

En los casos de derecho de superficie para edificar, el plano debe ser intervenido por la Comuna o Municipalidad especialmente para control de superficies máximas de edificación.

**Artículo 78º) Usufructo - Uso:** un inmueble con estado parcelario vigente, para gravarlo con el derecho real de usufructo o uso, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura conforme al artículo 35º, de la presente norma, donde se represente el espacio del inmueble afectado realizando las proyecciones horizontales y verticales necesarias. Siempre estos espacios deben ser relacionados a los límites del inmueble. Si se grava el total del inmueble y el mismo tiene estado parcelario vigente, no será necesario registrar un nuevo plano.

**Convenio de uso y goce en condominios:** cuando los condóminos realicen convenios de uso y goce sobre partes materiales de un condominio en aplicación del artículo 1987 del Código Civil y Comercial, se inscribirá el plano en el Registro Preparatorio hasta tanto el Convenio tenga publicidad registral. Todo conforme al artículo 35º.



**Artículo 79º) Servidumbre:** un inmueble con estado parcelario vigente, para gravarlo con el derecho real de servidumbre, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura conforme al artículo 35º de la presente norma, donde se represente el espacio

del inmueble afectado realizando las proyecciones horizontales y verticales necesarias. Siempre estos espacios deben ser relacionados a los límites del inmueble.

**Artículo 80º) Hipoteca sobre parte de un inmueble:** para gravar parte de un inmueble con el derecho real de hipoteca, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura donde se represente el espacio del inmueble afectado, todo conforme al artículo 35º de la presente norma.

Este plano se mantendrá registrado en el Registro Preparatorio hasta tanto surja la necesidad de ejecutar la hipoteca, en cuyo caso la documentación que disponga la sentencia ejecutoria convertirá la registración en definitiva, produciendo la división parcelaria y posibilitando el desglose parcelario.

Dada la posibilidad técnica de división parcelaria, estos planos deben ser intervenidos por los organismos administrativos que la legislación vigente disponga para casos de división de la tierra.

### **CAPÍTULO III: TRÁMITE DE REGISTRACIÓN**

**Artículo 83º)** Todos los documentos que conforman el Expediente de Mensura deberán estar dentro de una carpeta, en la cual debe constar la intervención del Colegio de Profesionales de la Agrimensura certificando la habilitación profesional correspondiente.

La documentación requerida será la siguiente:

1. Solicitud de registración y copia u oficio judicial cuando correspondiera.
2. Copia de documentos que avalen el dominio o condominio.
3. Documentación que justifique la firma propietaria.
4. Informe catastral emitido por el S.C.I.T. y antecedentes.
5. Formulario de actualización de construcciones del inmueble mensurado y anexos gráficos.
6. Documentación con intervención de otras reparticiones estatales que deban hacerlo.
7. Constancia de no existencia de deuda de impuesto inmobiliario cuando corresponda.
8. Archivo digital vectorial.
9. Archivo de datos para descripción literal.
10. Acta según artículo 162º.
11. Plano Matriz.
12. Otros, según artículo 94º.

La documentación indicada precedentemente podrá ser requerida en soporte digital.

Esta documentación atenderá a los contenidos y criterios detallados en los artículos siguientes.

**Artículo 84º)** La solicitud de registración contará con:

- a) El sellado correspondiente a la actuación de la cual se trate.
- b) Datos catastrales.
- c) Partida de Impuesto Inmobiliario.
- d) Nombres y apellidos del o los propietarios y/o poseedores y sus números de documento o C.U.I.T. o C.U.I.L.
- e) Sello y firma del o los profesionales y propietarios y/o poseedores, prestando conformidad al trámite de registración y de incorporación a los dominios públicos y/o privados del Estado de los polígonos indicados en el plano, en caso de existir.
- f) La cantidad y calidad de las firmas de los propietarios y/o poseedores es responsabilidad de los profesionales actuantes.

En caso que en el plano existan polígonos de espacios a incorporar al dominio público y/o privado del Estado y que los mismos se encuentren en uso público o privado del Estado, se deberá certificar por Escribano Público o Poder Judicial la firma de los titulares del dominio, quienes dentro de la solicitud deberán incluir la manifestación expresa de la voluntad de concluir con las formalidades administrativas de la donación. No será necesaria la certificación indicada en el supuesto de que se acompañe Ordenanza de aceptación.

g) Casos particulares de la firma de propietarios y/o poseedores:

1. Caso particular que no sepa o no pueda firmar: deberá colocar la impresión digital debidamente certificada.
2. Casos particulares para la firma de solicitud: se deberán contemplar los siguientes criterios para casos especiales:

- a. Caso particular de mensuras de organismos oficiales: deben estar las firmas y sello del profesional actuante y la de un funcionario del ente que solicita la mensura. En mensuras parciales de inmuebles con estado parcelario ya constituido se agregará la firma del titular registral.
- b. Caso particular cuando el inmueble se adquiere por remate: firma quien recibió posesión del inmueble en el remate o sus cesionarios si los hubiese, por orden del juzgado. En estos casos el plano tiene como titular al registral. Se debe adjuntar copia y dejar constancia en la solicitud y en observaciones del plano, del acta de remate y fecha de posesión, como asimismo fecha de aprobación de cesiones si las hubiese. Sólo se admite para constitución del

estado parcelario o modificación por división forzosa.

Si se ha dictado declaratoria de herederos pero no se encuentra inscripto, el plano lleva como titular al causante y en observaciones se deben consignar los datos de la declaratoria y quienes han sido declarados herederos. Cuando algún heredero cede derechos y acciones, se dejará constancia en observaciones del plano y en la solicitud.

Si la declaratoria estuviere inscripta en el Registro de la Propiedad, el plano llevará como titular al causante, dejándose constancia de quienes son los herederos en Observaciones y en la solicitud. También se hará constar en el plano y la solicitud de cualquier cesión de derechos y acciones que se hubiere realizado.

Si la declaratoria estuviere inscripta y el inmueble hubiere sido transferido, se dejará constancia de los nuevos titulares y se verificará en la sentencia de declaratoria que conste la transferencia. En dominio, si correspondiere al Registro General Rosario se hará constar el dominio original y el número de transferencia; si fuere el Registro General Santa Fe, se consignarán los datos del nuevo dominio (cambia el número).

c. Casos particulares sobre menores de edad:

-Si en el título consta que se transfiere en representación para un menor: firma de los responsables parentales; o tutor / curador y el plano va a nombre del menor.

-Si se transfiere para un menor: la solicitud es firmada por los responsables parentales; tutor / curador y el plano va a nombre del padre, madre o tutor.

-Si el menor adquiere el inmueble por herencia: firma de los responsables parentales o tutor/curador y el plano va a nombre del menor.

d. Caso particular en que no firma el propietario por fallecimiento:

-Fallecido sin inicio de trámite sucesorio no da lugar a inscripción del plano de mensura.

-Fallecido con inicio de trámite sucesorio: sólo se inscribe con orden judicial mediante oficio.

El plano llevará la titularidad del fallecido y en observaciones se indicará: "*sucesión en trámite*" y datos del oficio.

-Con sentencia de declaratoria sin inscripción de la misma: el plano lleva como titular el fallecido y en observación aclarar los datos de la declaratoria y quienes los herederos. Lo mismo en la solicitud y firman los

herederos. Cuando algún heredero declarado cede acciones y derechos esto se deja aclarado en observaciones del plano y en solicitud.

-Con sentencia declaratoria inscrita con Tº, Fº y Nº de la Sección Declaratorias: el plano lleva como titular el fallecido se deja aclarado en observaciones quienes son los herederos, y también en la solicitud. Cuando algún heredero declarado cede derechos y acciones hereditarios se deberá dejar aclarado en observaciones del plano y en la solicitud.

-Con sentencia declaratoria y transferencia del inmueble: van los nuevos titulares verificando en la sentencia de declaratoria la real transferencia de ese inmueble. En dominio va, si es Registro General Rosario: el dominio original y número de transferencia y fecha; si es Registro General Santa Fe, los datos del nuevo dominio (cambia el número).

- e. Caso particular de tramitación por apoderado: en el poder deberán constar las facultades para realizar la inscripción del plano. En la solicitud se incorporará la fecha, número de escritura y datos del escribano si el poder no estuviere inscripto en el Registro General.
- f. Caso particular de sociedades: la solicitud debe ser firmada por quienes acrediten la representación. En Observaciones se colocarán las notas marginales que correspondan. Si se trata de una sociedad civil: En general, en la escritura de dominio del inmueble figuran quienes son los representantes de la sociedad, caso contrario, se deberá presentar la escritura de constitución, la cual no requiere de inscripción en el Registro.
- g. Caso particular de posesoria (usucapión): debe constar la firma del poseedor.
- h. Caso particular de planos de propiedad horizontal: debe firmar el titular del dominio o, de existir condominio la firma al menos de uno de los condóminos.
- i. Caso particular de modificación de un plano de propiedad horizontal: la firma requerida es la de los titulares de las unidades que se modifican.
- j. Caso particular de quiebra: se debe presentar el oficio del Juez ordenando la inscripción del plano de mensura o la firma del síndico facultado para realizar trámites.
- k. Caso particular de condominios: en el caso de planos de mensura que no modifiquen el estado parcelario, será suficiente la firma de un condómino.
- l. Caso particular de nuda propiedad: solo firman los nudos propietarios. En observaciones del plano se aclara quienes son los usufructuarios.
- m. Caso particular de constitución del estado parcelario en juicio de escrituración. Se requerirá autorización judicial.

**Artículo 85°)** Solicitud con fecha y sellado vencido: conforme al artículo 66° del Decreto 4174/15 toda actuación administrativa que se promueva ante los órganos de la Administración Pública o sus entes descentralizados, se considerará caduca por perención de instancia si los interesados dejaren pasar un año sin realizar actos tendientes a su impulso, salvo que la autoridad competente para resolver se encontrare en condiciones de pronunciarse sobre la cuestión de fondo, todo ello sin perjuicio de lo que pudiere corresponder en materia de prescripción de la acción respectiva. La perención se opera por el simple transcurso del tiempo, sin necesidad de declaración alguna.

Los sellados caducarán según lo disponga la normativa fiscal vigente.

**Artículo 88°)** Formulario de actualización de construcciones del inmueble mensurado y anexos gráficos:

- a) El expediente de tramitación del plano, deberá contar con un formulario de actualización de construcciones a la fecha de levantamiento parcelario para planos de constitución y verificación de estado parcelario, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, superficie y mensuras para adquisición de dominio. En el caso de que la declaración se realizara antes del ingreso definitivo del plano de mensura, se acompañará constancia de ello.
- b) Además, se adjuntará una foja firmada por el mismo profesional que realiza la mensura, donde dimensione las mejoras diferenciando los distintos bloques constructivos existentes, acorde con la información aportada por el propietario del inmueble.
- c) La foja del inciso b) tendrá un tamaño A4 o múltiplo del mismo similar a las indicadas en el artículo 2°. Los márgenes para el formulario A4 serán de 25 mm. para el izquierdo y 10 mm. para los restantes.
- d) El contenido mínimo de esta foja será:
  - 1) Título: *REPRESENTACION GRAFICA DEL DETALLE DE LAS MEJORAS*
  - 2) *Propietario.*
  - 3) *Partida de Impuesto Inmobiliario N°.*
  - 4) Representación gráfica por planta y por bloque, salvo que las plantas sean idénticas, lo cual deberá consignarse en forma destacada dentro del croquis.
  - 5) La/s foto/s de la/s fachada/s y las fotos que el profesional estime conveniente para contribuir a la determinación de la categoría de la mejora.
  - 6) Un balance comparativo entre la superficie total de mejoras empadronadas

con la superficie total de mejoras existentes.

- 7) Indicación de la escala de dibujo empleada y su orientación, la cual deberá coincidir con la empleada en el plano de mensura.
  - 8) Planilla de superficie con las siguientes columnas: *lote, bloque, planta, superficie cubierta, superficie semicubierta, superficie piscinas, formulario anexo que se adjunta para cada bloque, destino de la mejora, y observaciones.*
- e) En la representación gráfica, las mejoras deberán ser relacionadas a los límites jurídicos del inmueble con dimensiones y tolerancias de mensura.
  - f) Las superficies de las planillas de la comparación de superficie se colocarán en metros cuadrados luego de calculadas.
  - g) El profesional firmante será responsable de las medidas lineales y de superficie del total de las mejoras. Se entenderá que la definición de los distintos bloques provienen de la información aportada por el propietario indicada en el punto a).
  - h) En el caso de que en un mismo plano se mensuren parcelas del mismo o distinto propietario con distinta Partida de Impuesto Inmobiliario y no se modifiquen los estados parcelarios, se deberá acompañar formulario y foja separada por cada partida.
  - i) En propiedad horizontal no será obligatorio lo dispuesto en el inciso b de este mismo artículo. Se incorporarán las siguientes planillas:

PLANILLA DE SUPERFICIES DE MEJORAS POR UNIDAD A EFECTOS CATASTRALES VALUATORIOS [m2]

UNIDADES	BLOQUES CONSTRUCTIVOS	AÑO HABILITACIÓN	PLANTA	PARTE PRIVATIVA		PISCINA	EDIFICACIÓN FUERA LÍMITES DEL INMUEBLE		TOTAL BLOQUE	TOTAL UNIDAD
				CUBIERTA	SEMICUB.		CUBIERTA	SEMICUB.		
U1	A	1950								
	B	2016								
U2	B	2016								
U3	B	2016								
U4	B	2016								
	B	2016								
<b>TOTALES</b>										

PLANILLA DE SUPERFICIES DE MEJORAS POR PARTES COMUNES A EFECTOS CATASTRALES VALUATORIOS [m2]

BLOQUES CONSTRUCTIVOS	AÑO HABILITACIÓN	PLANTA	PISCINA	EDIFICACIÓN DENTRO LÍMITES DEL INMUEBLE		EDIFICACIÓN FUERA LÍMITES DEL INMUEBLE		TOTAL
				CUBIERTA	SEMICUB.	CUBIERTA	SEMICUB.	
A	1950							
B	2016							
<b>TOTALES</b>								

En los planos de modificación de propiedad horizontal se realizará la comparación de superficies solamente con la/s unidad/es modificadas. No es aplicable en el caso de modificación de propiedades comunes.

- j) En asentamientos irregulares no se requerirá la declaración jurada de mejoras ni sus anexos.
- k) En los casos que exista superficie construida en el dominio público fuera de la parcela, cuando no tenga uso público, se computará como un bloque constructivo separado en la planilla de superficies de mejoras. Cuando la mejora avance, cincuenta centímetros o más, sobre un inmueble lindero privado se deberá diferenciar en un bloque separado la superficie cubierta, computándola en la Partida de Impuesto Inmobiliario del inmueble mensurado.
- l) Si la construcción es posterior al levantamiento parcelario, se deberán agregar los formularios de actualización de construcciones. La foja de mejoras indicada en el inciso b) podrá reemplazarse por planos de obra.
- m) Para planes de vivienda oficiales provinciales, no será necesario acompañar la foja de mejoras ya que el empadronamiento se realizará en vínculo administrativo dentro del Estado.

**Artículo 90º)** Documentación de la intervención de otros entes estatales:

1. Se deberán adjuntar los documentos de todos los entes provinciales, nacionales, municipales y comunales, que por legislación vigente deban intervenir en un visado, con carácter previo a la registración de un plano de mensura que modifique el estado parcelario y en aquellos planos en los cuales corresponda la intervención de un ente como en el caso de servidumbre administrativas.

2. En la intervención municipal o comunal, correspondientes los planos que modifiquen el estado parcelario, deberá dejarse constancia de las restricciones, afectaciones y servidumbres administrativas dispuestas por ordenanzas. Se verificará asimismo el respeto a las normas urbanísticas locales pero no aquéllas que refieran a la representación del estado parcelario. Además, en los planos de propiedad horizontal, la intervención municipal en el plano acreditará la autorización para someter el edificio al derecho real de propiedad horizontal en cuestiones de su competencia, entre ellas la habilitación del edificio para su sometimiento y especialmente el destino de cada unidad conforme al uso admitido por las normas locales.

Será considerada posible modificación de estado parcelario en carácter pendiente de sentencia judicial, los planos para la usucapión de parte del título o de parte de parcela constituida, por lo cual deberá intervenir la autoridad municipal o comunal en el visado del plano.

3. La intervención municipal o comunal en planos que no modifiquen el estado parcelario y en planos para usucapión podrá ser convenida entre el S.C.I.T. y el



Municipio o Comuna. En dicho convenio deberá establecerse que las exigencias y sellados no superen los provinciales y que el tiempo máximo de demora para el trámite no podrá exceder los 10 días hábiles dispuesto por el artículo 40° del Decreto 4174/15. Transcurrido el plazo sin el visado previo, el profesional firmante podrá solicitar la registración del plano con las constancias del caso sin la intervención municipal o comunal, haciéndose responsable de la existencia o no de afectaciones administrativas locales y cumplimiento de normativas urbanísticas. Sea con o sin intervención municipal, el S.C.I.T. notificará al Municipio de la registración de todo plano que no modifique estados parcelarios, poniendo a disposición copia del mismo y de las constancias de mejoras indicadas en el artículo 88° de la presente norma.

A efectos de intervención de otros entes no se considerará subdivisión parcelaria la separación de polígonos afectada a trazados oficiales de calles u otra división forzosa por exigencia de la norma administrativa.

En oportunidad de que el proceso de tramitación de expedientes de Inscripción de planos que no modifiquen el estado parcelario se realice íntegramente en forma electrónica según lo establecido por el Principio de economía de procedimientos en el artículo 1° inciso 5 del Decreto 4174/15, que regula las actuaciones administrativas en el ámbito provincial, y hasta tanto el Municipio o Comuna se integre a la misma formalidad, el S.C.I.T. dará intervención en forma posterior a la inscripción dentro de las cuarenta y ocho horas hábiles para que el Ente realice observaciones respecto a posibles errores en ancho oficial o nomenclatura de calles o no se representen afectaciones o servidumbres originados en ordenanzas municipales, en cuyo caso el S.C.I.T. suspenderá la vigencia del plano hasta tanto se realicen las modificaciones correspondientes.

4. Previo a la subdivisión de inmuebles rurales para un uso no rural (artículo 6° incisos b y c de la Ley Provincial N° 9.319), el propietario de los mismos, con el aval de la autoridad municipal o comunal, deberá solicitar el cambio de zona ante el S.C.I.T. Una vez resuelto el mismo, el profesional podrá diligenciar el plano.

5. Deberá presentarse una copia digital de ordenanza de aceptación de donaciones, desafectación o afectación por leyes u otras normas en transferencia de polígonos para el Dominio Público o Privado del Estado. Independientemente de ello, el visado municipal junto a la registración en el S.C.I.T. formarán parte de las actuaciones administrativas contempladas en el artículo 1553 del Código Civil y Comercial.

6. En el caso de los inmuebles colindantes a cursos de aguas naturales con cota de línea de ribera preestablecida por norma administrativa, se adjuntará la documentación oficial respectiva.



7. Para el supuesto de inmuebles colindantes o atravesados por canales, se deberá adjuntar el informe emitido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, el cual deberá consignar al ancho afectado.

8. En el caso de ductos se adjuntará el informe del ente respectivo si existe norma que obligue a su intervención.

**Artículo 94°) Otros:**

a) Memoria técnica: se presentará en los casos que corresponda para la justificación de discordancia con antecedentes u otra necesidad que el profesional crea conveniente para dejar constancia de la tarea.

b) En plano de propiedad horizontal: planilla que justifique el cálculo de porcentajes en función al valor de cada unidad a efectos civiles y/o impositivos.

c) En plano de mensura para prescripción adquisitiva por usucapión: actas, memoria y notificaciones.

d) Soporte digital: los soportes digitales serán requeridos conforme a lo que establezca el S.C.I.T.

**Artículo 96°)** Para los casos de desafectación total o parcial de loteos y su correspondiente anulación de planos de mensuras inscriptos, se deberá tener en cuenta el artículo 40° de la Ley N.° 2996 (texto ordenado) en virtud de las compensaciones requeridas por las Municipalidades y Comunas por las calles y espacios verdes. En cada caso se aplicará el procedimiento que corresponda, según existan donaciones y/o aceptaciones de donación nacional, provincial, municipal o comunal y de uso público.

#### **CAPÍTULO IV: TRAMITACIÓN POSTERIOR A LA REGISTRACIÓN**

**Artículo 97°)** Si aparecieren inconvenientes o errores de ejecución en el plano de mensura y/o en la documentación indicada en el artículo 83° de la presente norma, luego de su inscripción y/o registración, se notificará de forma inmediata al profesional interviniente para que subsane la anomalía, ya sea cambiando los originales y/o complementando la documentación faltante. En caso de no ocurrir así, se notificará inmediatamente al Colegio de Profesionales de la Agrimensura y se suspenderá la vigencia del plano, si así correspondiere, de conformidad con los artículos siguientes.

**Artículo 98°)** Los errores se clasifican en: 1) errores insalvables: son aquellos que no admiten la corrección y 2) errores salvables: son aquellos que sí la admiten. La clase de

error será tipificada por el S.C.I.T. a través de la *Dirección Registro y Administración de Objetos Territoriales*, la que podrá requerir asesoramiento de la Comisión Conjunta prevista en el artículo 107° de la presente norma. Toda discrepancia referida a la tipificación será resuelta por el Administrador Provincial del S.C.I.T.

**Artículo 99°) Errores insalvables:** No serán susceptibles de corrección los planos, en los siguientes casos:

- a. Cuando la modificación implicara cambio en la forma de lote o unidades en las subdivisiones (corrimiento de líneas).
- b. Cuando la equivocación refiera a la orientación y/o ubicación del lote o a otros elementos esenciales de la/s parcela/s dentro de la manzana o macizo, salvo que del análisis general, del plano resultare que el error es inconsistente con todos los demás datos del inmueble, pudiendo ser salvado por el profesional actuante.
- c. Cuando se ocupare espacio correspondiente al dominio público.
- d. Cuando el título de propiedad no corresponda al inmueble que se mensura.
- e. Cuando uno o algunos de los condóminos manifieste por expediente no haber autorizado la inscripción del plano. Esto regirá sólo para el caso de modificación de estado parcelario.

Los casos indicados son meramente enunciativos.

**Artículo 100°) Errores salvables:** son aquéllos que generan inconvenientes en la constitución o modificación del estado parcelario o en la registración o emisión del Certificado Catastral. En este caso el S.C.I.T. pondrá en conocimiento al Colegio de Profesionales de la Agrimensura, quién deberá notificar al profesional, a los efectos que correspondan.

#### 1 -TIPIFICACIÓN DE ERRORES

TIPO "A". Error que no produce inconvenientes catastrales. Su corrección es opcional.

TIPO "B". Error que produce inconvenientes catastrales. Aunque del contexto del plano no emerjan dudas con respecto al valor o expresión correcta, ni impida el desglose, corresponde su corrección. Pueden existir dos subtipos:

B-1) Cuando el error afecte atribuciones de otros entes estatales en la intervención del plano;

B-2) Cuando sí afecte alguna de dichas atribuciones.

TIPO "C". Error que produce inconvenientes catastrales o de otros entes estatales y que produce dudas respecto al valor o expresión correcta. En este caso se suspende parcial o totalmente la vigencia del plano.

TIPO "D". No tipificado precedentemente.

## 2-TRÁMITE DE LA CORRECCIÓN:

a) Error TIPO "A": el S.C.I.T. Notifica al profesional el error cometido y si éste opta por su corrección, deberá solicitarlo al S.C.I.T., previo pago de la tasa de servicio y del canon que se establezca. Luego corregirá el original, dejando constancia de ello en el mismo.

b) Error TIPO "B":

b1) Subtipo "B-1": el S.C.I.T. Notificará al profesional del error cometido, quien deberá solicitar su corrección o reemplazo, previo pago de la tasa de servicio y del canon que se establezca. Luego corregirá el original, dejando constancia de ello en el mismo. Si el profesional no se presenta dentro del plazo de 90 días, se dará intervención al Colegio de Profesionales de la Agrimensura.

b2) Subtipo "B-2": el S.C.I.T. notificará al profesional del error cometido, quien deberá solicitar su corrección o reemplazo, previo pago de la tasa de servicio y del canon que se establezca. Deberá acompañar constancia de conformidad del Ente Estatal que corresponda. Luego corregirá el original, dejando constancia de ello en el mismo. El S.C.I.T. remitirá copia corregida tanto al profesional como al Ente estatal. Si el profesional no se presentara dentro del plazo de 90 días, se dará intervención al Colegio de Profesionales de la Agrimensura. En el caso de profesionales fallecidos o si mediare ausencia prolongada injustificada, se dará intervención a la Comisión Conjunta del artículo 107° de la presente norma, y luego se procederá a corregir el error de oficio.

c) Error TIPO "C": el S.C.I.T. notificará al profesional del error cometido, quien deberá solicitar su corrección o reemplazo, previo pago de la tasa de servicio y del canon que se establezca. Adjuntará también constancia de conformidad del Ente estatal que corresponda. Luego corregirá el original, dejando constancia de ello en el mismo. El S.C.I.T. remitirá copia corregida tanto al profesional como al Ente estatal. El S.C.I.T. notificará de la corrección realizada al propietario actual, en el domicilio que figura en su base de datos. Si el profesional no se presentara dentro del plazo de los 90 días, se dará intervención al Colegio de Profesionales de la Agrimensura. No se admite la corrección de oficio. En el caso de profesionales fallecidos o si mediare ausencia prolongada injustificada, se suspenderá total o parcialmente la vigencia del plano y no se emitirá el Certificado Catastral correspondiente a la o las parcelas afectadas.

d) Error TIPO "D": se dará intervención a la Comisión Conjunta del artículo 107° para que evalúe la situación y sugiera una solución. El S.C.I.T. notificará al profesional el error cometido y de la manera adecuada de resolver la anomalía.

**Artículo 101º)** El estado parcelario quedará constituido por la registración definitiva en el S.C.I.T. del Plano de Mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado.

La inscripción y/o registración del plano implica la revisión de las formas extrínsecas.

El examen de las formas extrínsecas se realizará de la siguiente forma:

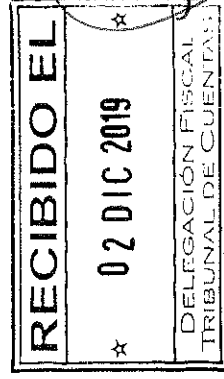
1. Verificación de la presentación del expediente de acuerdo al artículo 83º de la presente norma.
2. Verificación de la reposición por tasa de servicio.
3. Verificación de la correcta identificación catastral del inmueble, nomenclatura y partida de impuesto inmobiliario.
4. Verificación de la inclusión de todos los controles de otros entes municipales o comunales, provinciales y nacionales, establecidos por normas vigentes al momento de la presentación.
5. Verificación del estado de cuenta.
6. Verificación de antecedentes en resguardo de los bienes públicos.
7. Verificación de la existencia de justificaciones, cuando corresponda de acuerdo a los artículos precedentes.
8. Verificación de la salida a la vía pública de todas las parcelas originadas en el plano de mensura, conforme a lo dispuesto en el artículo 25º inciso e de la presente norma.
9. Constatación de compatibilidad de los datos correspondientes a elementos esenciales del estado parcelario entre los soportes gráficos, literales y digitales que integren el expediente.
10. Constatación de la intervención del Colegio que rige la matrícula del profesional actuante.
11. Constatación de existencia de firmas de propietarios o poseedores, no siendo la cantidad y calidad de las mismas responsabilidad del organismo registrador.
12. Constatación de la existencia de los datos referidos a los elementos esenciales del Estado Parcelario.
13. Constatación de la existencia de los datos y antecedentes jurídicos.
14. Constatación de la representación y dimensionamiento del estado de ocupación.

De no cumplimentarse alguna de las especificaciones citadas precedentemente no procederá la registración del plano.

LISTADO DE DECISORIOS SIN EFECTO HACENDAL

Jurisdicción: MINISTERIO DE ECONOMIA

Decisorio (Tipo y N°)	Fecha de Emisión	Expediente N°	Concepto	Observaciones
Resolución N° 103-19	29/11/19	13401-1255489-7	Se gestiona en el marco del artículo 2° del Decreto N° 1309/2017 las modificaciones que son consideradas pertinentes realizar por la Comisión Conjunta, creada por artículo 107 del mismo decisorio, en función a lo establecido por el artículo 9 de la Ley N° 2996.	



Recepción Delegación Fiscal : .....  
 (1) La recepción de la presente es constancia para el organismo emisor de la resolución N° 07/06 TPC



*Virginia Marcela*  
 DOMINGO, VIRGINIA MARCELA  
 Directora-a/c  
 Dir. de Despacho  
 S.C.I.T.