

EDICIÓN
2026

COMPENDIO NORMATIVO

PROPIEDAD HORIZONTAL

Planos de Propiedad Horizontal
Actualización del Estado Constructivo
de Unidades Funcionales / Complementarias
Estado Parcelario
Formularios de Avalúo
Conjuntos Inmobiliarios

ARBA

AGENCIA DE RECAUDACIÓN
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

CPA
AGRIMENSURA
CONSEJO PROFESIONAL | PROV. BUENOS AIRES

EDICIÓN

2026

COMPENDIO NORMATIVO
PROPIEDAD HORIZONTAL

ARBA

AGENCIA DE RECAUDACIÓN
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

CPA

AGRIMENSURA
CONSEJO PROFESIONAL | PROV. BUENOS AIRES



**Consejo Profesional de Agrimensura
de la provincia de Buenos Aires**

Autoridades (Período 2025 - 2028)

Agrim. Reinaldo Beain
PRESIDENTE

Agrim. Guillermo Jacoby Beyer
VICEPRESIDENTE

Agrim. Oscar A. López
SECRETARIO

Agrim. Lucas St. Esteben
TESORERO

Agrim. Lucas A. Zanella Kohli
VOCAL

Agrim. Esteban Kain
VOCAL

Agrim. Javier A. Pereyra
VOCAL

Agrim. Mario Percivale
VOCAL

Agrim. Maximiliano Lucangioli
VOCAL

Agrim. Víctor Tiseira
VOCAL

EDICIÓN

2026

COMPENDIO NORMATIVO

PROPIEDAD HORIZONTAL

Planos de Propiedad Horizontal
Actualización del Estado Constructivo
de Unidades Funcionales / Complementarias
Estado Parcelario
Formularios de Avalúo
Conjuntos Inmobiliarios

ARBA

AGENCIA DE RECAUDACIÓN
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

CPA

AGRIMENSURA
CONSEJO PROFESIONAL | PROV. BUENOS AIRES

Consejo Profesional de Agrimensura de la provincia de Buenos Aires
Compendio normativo: propiedad horizontal: edición 2026; Compilación de Alexis Goinhex.
-1a ed.- La Plata: Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, 2026.
228 p.; 28 x 20 cm.

ISBN 978-631-91798-5-9

1. Agrimensura. I. Goinhex, Alexis, comp.
CDD 333.08

Compendio normativo. Propiedad horizontal

Edición 2026

Información extraída del Departamento Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios,
Gerencia de Servicios Catastrales ARBA y de www.normativas.org.ar del CPA

Compilación y coordinación general Ing. Agrim. Alexis Goinhex

Corrección Lic. Georgina Fiori

Diseño y diagramación DCV Bibiana Maresca

Asistencia técnica Andrea Albornoz

© CPA

Consejo Profesional de Agrimensura de la provincia de Buenos Aires

ISBN 978-631-91798-5-9

Hecho el depósito que indica la ley 11.723

Impreso en Argentina - *Printed in Argentina*

Ejemplar de distribución gratuita. Prohibida su venta

Agosto de 2026



Contenido

MARCO NORMATIVO

Resolución Normativa 69/15 ARBA | 13

Hasta tanto se reglamente el ejercicio de los derechos reales de Propiedad Horizontal y conjuntos inmobiliarios, del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), deberán aplicarse las normas del Decreto Provincial 2489/63. A los efectos de la aprobación de los planos de subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, las normas para la ejecución de mensuras y confección de planos establecidas en la Disposición 2389/93.

ACTOS DE DISPOSICIÓN

Decreto 2489/63 | 19

Reglamenta la Ley 13512. Rige sobre la inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales de propiedad horizontal. Normas y Requisitos.

PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Disposición 2389/93 DPCT | 27

Establece las normas para la ejecución de mensuras y confección de planos para afectar inmuebles al Régimen de Propiedad Horizontal y proyectos de subdivisión de Prehorizontalidad. Definiciones.

Disposición 2165/91 DPCT | 70

Determina el vocabulario que será admitido para validar los planos de obra utilizados en los trámites de aprobación de planos de Propiedad Horizontal.

Disposición Conjunta 7485/02 DPCT y Técnico Registral 19/02 DPRP | 72

Establece los procedimientos para tramitar la modificación de un plano de subdivisión por el régimen de la Ley 13512.

Circular 4/10 ARBA | 76

Establece las pautas y requisitos para la visación y aprobación de planos de Propiedad Horizontal.

Circular 4/11 ARBA	 93
Establece los requisitos para la corrección de planos aprobados sin registrar, levantamiento de interdicciones y anulación de planos de Propiedad Horizontal.	
PRESCRIPCIÓN DE UNIDADES (PHp)	
Disposición 320/82 DPCT	 99
Establece normas para la ejecución de planos que tengan por objeto prescribir unidades funcionales y/o complementarias.	
MODIFICACIÓN DEL ESTADO CONSTRUCTIVO	
Decreto 947/04	 107
Incorpora al Decreto 2489/63 los artículos 6° bis y 6° ter, respecto de modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en clubes de campo y barrios cerrados. Modifica el artículo 13 del Decreto 2489/63 sobre la aplicabilidad del Decreto 947/04 en todas las unidades de la Propiedad Horizontal.	
Disposición 349/05 DPCT	 111
Reglamenta el Decreto 947/04. Establece que la modificación del estado constructivo de las UF originadas por el régimen de la Ley 13512, integrantes de urbanizaciones especiales designadas como clubes de campo y barrios cerrados, conforme artículo 6° bis del Decreto 2489/63, incorporado por el Decreto 947/04, se efectuará mediante la expedición del certificado catastral, de conformidad con la Ley 10707.	
Circular 01/05 DCE	 116
Unifica criterios sobre la documentación a presentar en los trámites de actualización del estado constructivo de unidades funcionales.	
Resolución Normativa 63/14 ARBA	 123
Determina que la modificación del estado constructivo de las unidades funcionales integrantes de la planta urbana, que no integren los supuestos previstos en el artículo 1° del Decreto 947/04, se efectuará conforme lo previsto en los artículos 6° bis y 13 del Decreto 2489/63, texto según Decreto 947/04.	
Ejemplos de plano para modificación del estado constructivo Decreto 947/04	 127
Plano para modificación de estado constructivo/ inciso a	
Documentación catastral y valuatoria	
Plano para modificación de estado constructivo en barrios cerrados/	
Formulario 907	

Plano con construcciones vinculadas sobre unidades del mismo propietario
 Plano con ampliaciones fuera del polígono (en plantas superiores)
 Nota autorización firmada por administrador. Ejemplo 1
 Nota autorización firmada por administrador. Ejemplo 2
 Contenido a incluir en las certificaciones/actuaciones notariales

FORMULARIOS DE AVALÚO

Circular 4/96 DPCT	 157
Establece normas y especificaciones para la confección de formularios de avalúo para zona Urbana y Suburbana.	

VIGENCIAS DEL ESTADO PARCELARIO

Tabla resumen vigencias	 177
Resolución Normativa 22/12 ARBA	 178
Exceptúa de la verificación de subsistencia a las subparcelas construidas en altura o subsuelo, y a las unidades destinadas a cocheras, bauleras o destinos similares, que carezcan de polígonos con superficie descubierta.	
Actualización de la valuación fiscal	 181
Artículo 8° de la disposición 2010/94 y sus modificatorias 6117/15 y 1258/16.	

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

Resolución Normativa 26/23 ARBA	 185
Aprueba los requisitos y pautas para la confección y presentación de documentación catastral a ser registrada (cédulas y certificados catastrales). Establece procedimientos ante parcelas interdictas. Asigna nuevas nomenclaturas catastrales. Sustituye modelos de cédulas catastrales, certificados catastrales y Formularios de Comunicación de Planos al Registro de la Propiedad.	

PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

Resolución Normativa 62/15 ARBA	 191
Régimen de Propiedad Horizontal Especial. Establece la obligatoriedad en la visación de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial en los planos de obra referentes a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie mayor a 1.5 hectáreas, rodeados por vías de comunicación, y a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie de una 1 hectárea, sin contar con la correspondiente apertura de calles.	

Resolución Normativa 68/20 ARBA | **194**

Sustituye al artículo 1 de la RN 62/15, exceptuando de la visación de la DPOUyT en los casos de ejecución de conjuntos habitacionales de vivienda colectiva edificados en forma de torre o monoblock, planes de interés social o de planimetrías con destino industrial, que no conformen Parques Industriales.

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Resolución Normativa 24/18 ARBA | **199**

Derecho de Propiedad Horizontal Especial: Conjuntos Inmobiliarios. Establece pautas de aprobación y registración de los documentos cartográficos que servirán de base para la constitución del derecho real de Conjuntos Inmobiliarios. Aprueba los modelos de plano de mensura de la tierra, carátula del plano de Propiedad Horizontal Especial y cédula catastral.

Resolución Normativa 71/20 ARBA | **208**

Establece el procedimiento para obtener la aprobación y registración de planos de propiedad horizontal, cuando este derecho se constituye sobre unidades privativas de conjuntos inmobiliarios.

NOTAS COMPLEMENTARIAS

Nota 5/23 ARBA | **213**

Establece la solicitud de artículo 6° por partida de UF. Decreto 947/04 sin reglamento inscripto. Ingreso de láminas papel sin pedido de tela.

Nota 13/24 ARBA | **214**

Determina la obligatoriedad de constituir estado parcelario ante cédulas catastrales manuscritas. Propiedad horizontal sobre parcelas country. Trámite corrección de cédula, formulario 908, formularios de avalúo. Trámites web en general.

Nota 9/2025 ARBA | **220**

Establece el procedimiento de apertura de block en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

Palabras clave | **222**

Nota aclaratoria

La Ley 13512 fue derogada en el año 2014 con la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), que incorporó la regulación del Derecho Real de Propiedad Horizontal en el Título V de su Libro IV.

Dicha derogación implicó la pérdida de vigencia de todas sus normas reglamentarias. Sin embargo, su aplicación subsiste en la provincia de Buenos Aires merced a un dictamen de la Asesoría General de Gobierno que sustenta esta transición, dado que aún se encuentra pendiente la reglamentación definitiva de las disposiciones del CCyCN. Este escenario queda en evidencia en los considerandos de la Resolución Normativa No 69/15 de ARBA, donde se destaca la necesidad de impulsar, en un plazo razonable, el dictado de una nueva normativa provincial que adecúe los procedimientos al marco jurídico vigente.

■ MARCO NORMATIVO

- Resolución Normativa 69/15 ARBA

Resolución Normativa 69/15 ARBA

La Plata, 23 de diciembre de 2015.

Visto que mediante el expediente N° 22700-44233/15 se propicia dejar establecido el marco normativo que deberá aplicarse para la realización, en el ámbito de esta Agencia, de trámites administrativos tendientes a la inscripción, ante la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad, de títulos que instrumenten la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales respecto de inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto provincial N° 2.489/63 se estableció el procedimiento para la inscripción, ante la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad, de títulos que instrumenten la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales respecto de inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal;

Que, en particular, y de manera concordante con lo establecido en el Decreto nacional N° 18.734/49, el artículo 6° del Decreto N° 2.489/63 citado posibilitó la inscripción de actos respecto de edificios “en construcción” y/o “a construir”, de acuerdo a las condiciones que la reglamentación exige;

Que, posteriormente, el Decreto provincial N° 947/04 incorporó en el Decreto N° 2.489/63 los artículos 6° bis y 6° ter, y modificó el artículo 13, posibilitando un mecanismo alternativo para la actualización del estado constructivo de unidades funcionales afectadas al régimen citado, “en construcción” y/o “a construir”;

Que, en cumplimiento de lo previsto en los Decretos citados en el párrafo que antecede, se reglamentó el procedimiento administrativo a observar en el ámbito de esta Autoridad de Aplicación, para la modificación del estado constructivo de las unidades funcionales “a construir” y/o “en construcción”, originadas por el régimen de Propiedad Horizontal;

primeramente respecto de urbanizaciones especiales designadas como Clubes de Campo y Barrios Cerrados -Disposición N° 349/05 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial-, y luego con relación al resto de las unidades funcionales integrantes de la planta urbana -Resolución Normativa N° 63/14 de esta Agencia de Recaudación-;

Que, por otro lado, mediante la Disposición N° 2.389/93 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, se aprobaron las normas a aplicar para la ejecución de mensuras y confección de planos para afectar inmuebles al régimen de Propiedad Horizontal, entonces regulado por la Ley nacional N° 13.512;

Que por la Ley nacional N° 26.994, de aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación, se dispuso la derogación de la Ley nacional N° 13.512, incorporándose la regulación del derecho real de Propiedad Horizontal en el texto del referido cuerpo normativo;

Que la circunstancia mencionada en el párrafo anterior motivó la realización de una consulta ante la Asesoría General de Gobierno, a fin de emitir opinión respecto de la ultra-actividad de la reglamentación provincial ya referenciada, a partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que el referido Organismo asesor emitió el Dictamen N° 487/15 -expediente N° 2307-453/15-, pronunciándose a favor de la aplicación transitoria de la normativa provincial, aún con posterioridad al 1° de agosto de 2015, por cuanto el nuevo ordenamiento legal en la materia recoge, en líneas generales, los lineamientos del que se ha derogado, destacando sin perjuicio de la aplicación transitoria referida, que resulta necesario impulsar, en un plazo razonable, el dictado de una nueva normativa provincial que adecue las normas en estudio al nuevo régimen jurídico;

Que, por lo expuesto, corresponde por el momento disponer lo pertinente a fin de delimitar expresamente el marco normativo que deberá aplicarse para la realización, en el ámbito de esta Agencia, de trámites administrativos tendientes a la inscripción, ante la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad, de títulos que instrumenten la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales respecto de inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal;

Que, asimismo, la oportunidad resulta propicia para incorporar en la Disposición N° 2.389/93 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, un nuevo Anexo II, reglamentando el contenido que deberán contener las Carátulas correspondientes a los Planos de Propiedad Horizontal, en el caso particular de los Conjuntos Inmobiliarios;

Que, finalmente, y con motivo de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación, resulta necesario establecer las condiciones que harán a la recepción y expedición de certificados catastrales correspondientes a los nuevos derechos reales de Tiempo Compartido, Cementerios Privados y Superficie, así como la previa constitución de estado parcelario respecto de inmuebles a afectar a los derechos reales enunciados, de acuerdo a lo prescripto en los artículos 50 y 51 de la Ley N° 10.707 y modificatorias;

Que han tomado la intervención que les compete la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro, la Subdirección Ejecutiva de Planificación y Coordinación, y sus dependencias;
Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 13.766;

Por ello,

EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA

AGENCIA DE RECAUDACION DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES RESUELVE:

Artículo 1º: Dejar establecido que, hasta tanto se reglamente el ejercicio de los derechos reales de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, regulados en los Títulos V y VI, respectivamente, del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial de la Nación, deberán aplicarse las normas del Decreto provincial N° 2.489/63 y su modificatorio, así como de las disposiciones establecidas a los efectos de su implementación.

Artículo 2º: Dejar establecido que, a los efectos de la aprobación de los planos de subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, deberán aplicarse las normas para la ejecución de mensuras y confección de planos establecidas en la Disposición N° 2.389/93 y complementarias, de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, hasta tanto se actualice la reglamentación vigente.

Artículo 3º: (Dejado sin efecto por Resolución Normativa 24/18 ARBA) Incorporar en la Disposición N° 2.389/93 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, el **Anexo II** “Contenido de la Carátula correspondiente a los Planos de Propiedad Horizontal (**Conjuntos Inmobiliarios**)”, que integra el Anexo Único de la presente.

Artículo 4º: Encomendar a la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro, a través de la Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial, instar el dictado de las normas que resulten necesarias a fin de viabilizar operativamente lo dispuesto en los artículos precedentes, y de establecer la documentación a requerir para la afectación de inmuebles a los nuevos derechos reales de superficie, tiempo compartido y cementerio privado y demás deberes que surjan de la legislación catastral vigente respecto de los mismos.

Artículo 5º: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

Ver Anexo

Iván Budassi

Director Ejecutivo

■ ACTOS DE DISPOSICIÓN



Decreto 2489/63

Decreto 2489/63

REGLAMENTARIO DE LA LEY 13512⁽¹⁾

Ver Disposición 562/91 y Anexas

PROPIEDAD HORIZONTAL, INSCRIPCION DE TITULOS DE CONSTITUCION, TRANSFERENCIA, MODIFICACION O EXTINCIÓN NORMAS Y REQUISITOS

La Plata, 13 de marzo de 1963.

Visto que los Decretos 16.440 de fecha 11 de agosto del año del Libertador General San Martín 1950, el 5.700 de fecha 25 de abril de 1958 y el artículo 3º del 1.636, del 21 de febrero de 1961, requieren la modificación de ciertas disposiciones en razón de su falta de claridad, en algunos casos, y de actualidad en otros, y

CONSIDERANDO:

Que la experiencia recogida durante 12 años de aplicación del decreto mencionado en primer término ha demostrado la conveniencia de introducir modificaciones en el mismo que permitan soluciones a problemas de desarrollo de la figura jurídica de la propiedad horizontal adecuadas al momento económico que vive el país;

Que resulta de utilidad práctica aunar en un solo decreto las prescripciones en vigencia y las alteraciones que se ejecuten por el presente.

Por ello, y atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno,

¹ Ley 13512 derogada en 2014, al sancionarse el CCyCN que incorpora como Título V, del Libro IV, la regulación del Derecho Real de Propiedad Horizontal.

EL COMISIONADO FEDERAL EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES DECRETA:

Artículo 1°: La inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, comprendidos en el régimen de la **Ley 13.512**, se registrará, sin perjuicio de las disposiciones de carácter general, por las que expresamente se establecen en la presente reglamentación.

Artículo 2°: Los propietarios deberán obtener la aprobación de los planos que a continuación se indican:

- a) “Plano proyecto de obra”: En los casos de edificios a construir o en construcción;
- b) “Plano final de obra”: Cuando se trate de edificios construidos;
- c) “Plano de mensura de división según el régimen de la Ley 13.512”: que delimite esquemáticamente a cada uno de los departamentos y locales que sean de dominio individual en los casos de los incisos a) y b).

Una copia de cada plano y la tela original del plano señalado en el inciso c) quedarán archivados en la Dirección de Rentas.

Artículo 3°: Los planos indicados en el artículo anterior deberán ser realizados por profesionales autorizados por las Leyes 4.048 y 5.140. Los correspondientes a los incisos a) y b) serán aprobados por la Municipalidad respectiva y visados por la Dirección de Rentas y el referido en el inciso c) aprobados por esta última repartición.

Artículo 4°: Previamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Reglamento de Copropiedad y Administración, el funcionario autorizante del acto deberá solicitar la certificación correspondiente. La certificación catastral no será expedida por la Dirección de Rentas si con anterioridad no hubieran sido aprobados los planos a los que se refiere el artículo 2°.

Artículo 5°: Para la toma de razón en el Registro de la Propiedad de los actos mencionados en el artículo 1° quienes acrediten ser titulares del dominio del inmueble, por intermedio del funcionario autorizante, deberán solicitar la formación de un legajo especial mediante la presentación del Reglamento de copropiedad y administración que prescriben los artículos 9° y 3° de la Ley 13.512 y el Decreto Nacional Reglamentario 18.734 del año 1949, respectivamente, el que en las partes pertinentes se basará en el plano mencionado en el inciso c) del artículo 2° del presente decreto.

Artículo 6°: Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el artículo 1° del presente decreto si las partes exclusivas y

comunes de edificios en construcción o a construir reúnen según los casos, las siguientes condiciones:

- a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación;
- b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluido los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, solados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.

Las unidades de dominio exclusivo de un edificio a construir o en construcción, que no reúnan las condiciones citadas anteriormente, no gozarán de los beneficios del presente artículo.

En cada caso, la Dirección de Rentas, a solicitud del titular de dominio, y previa inspección, dictará una disposición declarando si las unidades de dominio exclusivo cumplen los requisitos exigidos por los incisos a) y b). La Dirección podrá imponer las restricciones circunstanciales que tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio.

Los instrumentos que se pretenden inscribir, deberán ser acompañados de una **constancia de hecho** que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción, o está habitada. El instrumento deberá contener una relación de la constancia de hecho citada.

Artículo 6° Bis: (Incorporado por Decreto 947/04) La modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos, denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS (regulados por el **Decreto-Ley 8.912/77** y los **Decretos 9.404/86 y 27/98**), cuya subdivisión se haya gestionado con arreglo a lo dispuesto por la Ley 13.512, estará sujeta al cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

- a) que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen;
- b) que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucren a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9° del Decreto 9.404/86, con el alcance establecido en la Disposición 6.010/02 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior;
- c) acreditar legitimación y facultades suficientes para solicitar la modificación del estado constructivo, así como la eventual modificación del proyecto que dio origen al régimen. En estos casos dichas unidades funcionales adquirirán catastralmente el carácter de construidas. Los titulares de las Unidades Funcionales “a construir o

en construcción” podrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7° del Decreto 2.489/63, solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1° del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral. El organismo catastral dispondrá las medidas tendientes a publicitar la modificación del estado constructivo de las unidades.

Artículo 6° Ter: (Incorporado por Decreto 947/04) A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticos denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS, cuya subdivisión se gestione con arreglo a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal 13.512, serán calificadas como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común.

Artículo 7°: A medida que se habiliten las unidades, previa ratificación del plano de división, cada propietario deberá solicitar al Registro de la Propiedad, con firma certificada por autoridad competente, la actualización del Legajo Especial, pudiendo realizar este acto por escritura de obra nueva.

Si al ratificar el plano de división las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo difieran de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el Reglamento de copropiedad y administración y las escrituras de adjudicación correspondientes.

Artículo 8°: En el Reglamento de copropiedad y administración podrá dejarse constancia de la forma y proporción en que contribuirán los copropietarios para finalizar las partes comunes, como asimismo la forma de ejercer el derecho de repetición por las cantidades invertidas en la realización de partes comunes útiles cuando hubieran sido pagadas por uno o varios de los copropietarios.

Artículo 9°: La valuación fiscal de cada dominio exclusivo será determinada por la suma de los valores:

- a) El real de la unidad de dominio exclusivo.
- b) El de la parte proporcional sobre el valor de las partes de la comunidad.

En los casos de edificios a construir o en construcción la valuación fiscal de cada unidad de dominio exclusivo, quedará determinada por el valor proporcional del terreno más el que corresponda al de las partes comunes que se encuentren en condiciones de ser incorporados de acuerdo con la Ley N° 5.738.

Artículo 10°: Las unidades funcionales llevarán una designación numérica que comenzará con el número uno, será correlativa en todo el edificio y guardará un orden que esté en relación lógica con su distribución. Las unidades complementarias se designarán con letras mayúsculas, siguiendo el orden alfabético. Cada uno de los departamentos y locales, (unidades de dominio exclusivo) llevará la designación numérica que tenga la respectiva unidad funcional, y desde el punto de vista catastral constituirá una subparcela cuya nomenclatura se obtendrá agregando a la de la parcela principal la designación numérica indicada arriba.

Artículo 11°: A los efectos de la actualización, se confeccionará una cédula para cada una de las subparcelas, a las que se mantendrá en dependencia con la cédula principal.

Artículo 12°: Los jueces de Paz rubricarán los libros de actas y administración a que se refiere el artículo 5° del decreto nacional reglamentario.

Artículo 13°: (Modificado por Decreto 947/04) Las regulaciones precedentes podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional 13.512 -se encuentren o no individualizadas en el presente- a cuyo efecto se faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a dictar las disposiciones complementarias que viabilicen el cumplimiento de los requisitos técnicos esenciales para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales por el citado régimen. La Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad quedan también facultadas, en el ámbito de su competencia, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto.

Artículo 14°: Deróganse los Decretos 16.440, del año del Libertador General San Martín 1950, el 5.700 del año 1958 y el artículo 3° del 1.636 del año 1961.

Artículo 15°: Comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía y Hacienda.

TRIGO VIERA

Néstor SUÁREZ

■ PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- Disposición 2389/93 DPCT
- Disposición 2165/91 DPCT
- Disposición Conjunta 7485/02 DPCT y Técnico Registral 19/02 DPRP
- Circular 4/10 ARBA
- Circular 4/11 ARBA

Disposición 2389/93 DPCT

Visto:

El tiempo transcurrido desde la última actualización de las normas para la confección de planos para afectar inmuebles al régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y:

CONSIDERANDO:

Que la evolución del régimen jurídico en tratamiento, ha requerido de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, la sanción de disposiciones que se correspondieran con las exigencias planteadas como consecuencia del desarrollo del Régimen de Propiedad Horizontal.

Que la incorporación de las disposiciones dictadas en los últimos años en un mismo cuerpo normativo, confiere unidad y coherencia a todo el sistema, evitando la confusión proveniente de disposiciones dispersas.

Que, de esta forma, se facilita el adecuado conocimiento de las normas de ejecución de mensura y representación de planos por el Régimen de Propiedad Horizontal, facilitando la concreción de las tareas citadas.

Que, en esta instancia, resulta oportuno y conveniente incluir en la publicación que se propicia, el texto de la Ley 13.512, sus Disposiciones complementarias, así como la Ley 19.724 de Prehorizontalidad.

Por ello;

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL DISPONE

Artículo 1°: Aprobar las normas para la ejecución de mensuras y confección de planos para afectar inmuebles al Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y proyectos de subdivisión de la Ley 19.724 de Prehorizontalidad¹, cuyo cuerpo integra la presente Disposición.

Artículo 2°: Derógase la Disposición 314/82 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial.

Artículo 3°: Regístrese, comuníquese a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencias en el tema, publíquese, cumplido archívese.

ANEXO

Normas para la ejecución de mensuras y confección de planos para afectar inmuebles al Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y proyectos de subdivisión de la Ley 19.724 de Prehorizontalidad²

Artículo 1°: Alcance de la norma.

Los planos de mensura y subdivisión conforme al régimen de la Ley Nacional 13.512, a los que se refiere el artículo 4° del Decreto Nacional N° 18.734/49, el Decreto Provincial 2.489/63 y los proyectos de subdivisión estipulados en el inciso d) del artículo 3 de la Ley Nacional 19.724, deberán ajustarse a la presente normativa y contener toda la información necesaria para:

- 1.a.** Determinar las partes del inmueble de propiedad exclusiva y común, a los fines de la redacción del Reglamento de Copropiedad y Administración en lo relativo a lo especificado en los puntos 1 y 5 del artículo 3° del Decreto Nacional 18.734/49.
- 1.b.** Posibilitar la constitución y transferencia de derechos reales sobre los mismos.

Artículo 2°: Partes del inmueble.

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

2.a. Partes de propiedad exclusiva

Son las partes de un edificio que, teniendo salida directa, o por pasaje común, a la vía pública y de acuerdo con sus características o destinos, posean aptitud para funcionar independientemente, por lo que pueden ser propiedad de una persona física o jurídica. Dichas partes conforman unidades funcionales y complementarias.

2.a.1. Unidad funcional

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 que fije el plano de obra.

Podrá o podrán integrar la unidad funcional otro u otros ambientes, sectores o de-

¹ [viene de la página anterior] Leyes 13.512 y 19.724 derogadas en 2014, al sancionarse el CCyCN, Ley 26.994.

² Leyes 13.512 y 19.724 derogadas en 2014, al sancionarse el CCyCN que incorpora como Título V, del Libro IV, la regulación del Derecho Real de Propiedad Horizontal.

pendencias que sin estar directamente comunicados a esa unidad no resulten indispensables para posibilitar su funcionalidad.

2.a.2. Unidad complementaria

Es el ambiente o conjunto de ambientes, y/o sectores, y/o dependencias que por su naturaleza no constituyen unidades funcionales, pero que es voluntad que su uso deba complementar alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio.

Por ello deberá ser objeto de propiedad exclusiva por personas que integren el consorcio de copropietarios del edificio.

2.b. Partes de propiedad común

Las partes comunes del inmueble se clasifican en:

2.b.1. De propiedad común forzosa

Son de propiedad común forzosa el terreno y todas las partes del edificio que por su naturaleza o destino sean de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad, de acuerdo con lo prescripto en el artículo 2° de la Ley 13.512.

2.b.2. De propiedad común optativa

Serán de propiedad común optativa las partes del edificio que, sin ser forzosamente, se destinen para ello.

2.c. Polígono

Es una superficie determinada geométricamente en una planta y cuyo perímetro es separativo de partes de propiedad exclusiva. Para que el polígono pueda abarcar varios ambientes los mismos deberán estar comunicados entre sí. El polígono puede estar constituido por los siguientes tipos de superficies:

2.c.1. Superficies cubiertas

Son las que estando techadas, tienen cerramiento en todo su contorno.

2.c.2. Superficies semicubiertas

Son las que estando techadas, tienen su contorno parcialmente cerrado.

2.c.3. Superficies descubiertas

Se llamarán superficies descubiertas todas aquellas que carezcan de techo.

2.c.4. Superficies superpuestas

Cuando dos polígonos contiguos, susceptibles de propiedad exclusiva distintos, se superpongan o se penetren mutuamente en un nivel diferente al del piso de su planta, la proyección horizontal del polígono superior en la zona de penetración, se llamará superficie superpuesta. Esta situación da lugar a una limitación de propiedad exclusiva en un nivel especial intermedio entre los niveles superior o inferior, como sucede en el caso de escaleras, rampas, guardabaúles, entrepisos, etc.

2.c.5. Espacios libres exteriores

Si el frente del edificio, por razones de composición arquitectónica o de un defectuoso emplazamiento, no coincidiera total o parcialmente con la línea límite del terreno

[illegible]

30 | Consejo Profesional de Agrimensura de la provincia de Buenos Aires

2.c.6. Tubos

Los conductos y aberturas con salida al exterior por los techos, azoteas y terrazas se llamarán tubos cuando tengan remate superior de protección. Ver figura 15.

REPRESENTACIÓN DE CLARABOYAS Y TUBOS

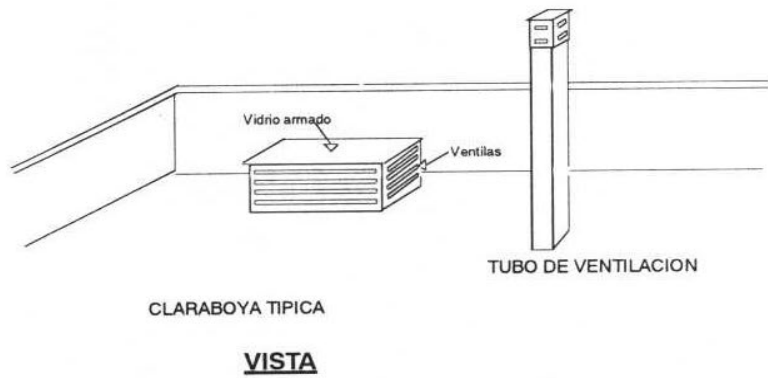
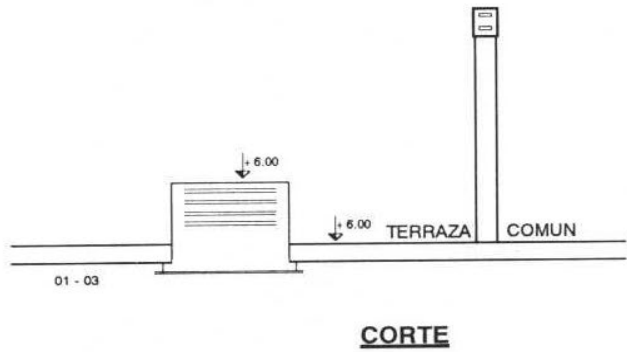


Figura 15

Artículo 3°: Polígonos de unidades funcionales o complementarias.

Los polígonos comunes y de propiedad exclusiva deberán ser determinados en su forma, dimensiones y superficies en el plano de mensura y subdivisión.

Las partes de propiedad exclusiva de un inmueble quedarán determinadas por las unidades funcionales o complementarias que lo integren.

Artículo 4°: Subdivisión de edificios.

A los efectos de la subdivisión del edificio se adopta el sistema de representación por plantas; consecuentemente las partes de propiedad comunes o exclusivas, se extenderán verticalmente desde el nivel inferior hasta el nivel superior dentro de cada planta salvo las excepciones provocadas por las superficies superpuestas.

Artículo 5°: Carácter de la subdivisión.

La subdivisión del edificio tendrá el carácter de:

- a) Proyecto cuando se refiere a un edificio en construcción y/ o a construir. En este supuesto, solo podrán constituirse derechos reales sobre las unidades de propiedad exclusiva de acuerdo a lo previsto en el artículo 6° del Decreto 2.489/63.
- b) Definitivo cuando se refiera a un edificio construido.

Artículo 6°: Edificios parcial o totalmente construidos.

Tratándose de edificios construidos, parcialmente construidos o en construcción, se podrá subdividir con carácter definitivo la parte ya construida y con el de proyecto la parte a construir o en construcción.

Artículo 7°: Responsabilidad de los profesionales.

Queda establecido que será bajo la absoluta y total responsabilidad de los profesionales actuantes, la exactitud y fidelidad de los datos consignados.

En la oportunidad que se considere conveniente, se practicarán las inspecciones tendientes a verificar la concordancia entre los hechos existentes y el plano de subdivisión. En caso de comprobarse discrepancias, se adoptarán todas las medidas conducentes a la rectificación y corrección del plano; inclusive para los planos que ya estuvieran aprobados, la suspensión de su vigencia. Todo ello sin perjuicio de la intervención que se dé al Consejo Profesional competente.

Artículo 8°: Independencia y funcionalidad.

Sólo será posible la subdivisión de un inmueble que satisfaga los requisitos de independencia y funcionalidad de todas las partes de propiedad exclusiva que en él se pretenda originar.

Será posible la subdivisión de cocheras -en carácter de unidades funcionales- desarrolladas en superficie descubierta siempre que de la intervención municipal surjan su destino y dimensiones.

A los efectos precedentemente expuestos, la intervención municipal inserta en los planos de obra, sólo tendrá carácter informativo, reservándose la Dirección Provincial de Catastro Territorial la facultad de juzgar sobre la independencia y funcionalidad de las unidades proyectadas.

Se descarta la posibilidad de subdivisión de edificios con:

- a) Construcciones de carácter precario: Se entiende por construcciones de carácter precario, a las que por sus características constructivas no reúnen las condiciones de aptitud necesarias para un razonable funcionamiento del Régimen de Propiedad Horizontal y para el cumplimiento del destino previsto.
- b) Formación de unidades funcionales cuyo acceso principal se practique por pasillos de un ancho inferior a 0,80 m de luz libre de previsiones de muros.

Asimismo, queda reservada la facultad de realizar todas las consultas, con otras dependencias de la Administración que se consideren necesarias para establecer, en el caso de edificios especiales, si se cumplen en ellos los requisitos mencionados.

Artículo 9º: Mensura del terreno.

Se deberá ejecutar la mensura completa del terreno destinado a la afectación, en un todo de acuerdo a la Ley de Catastro y a las normas vigentes para mensuras, a efectos de determinar la parcela que deberá registrarse en el Organismo Catastral para constituir el Estado Parcelario correspondiente al inmueble a someterse al Régimen de Propiedad Horizontal.

Cuando la superficie de la parcela así determinada sea superior a la consignada en los respectivos títulos en no más de un 5 %, se considerará a dicha demasía como diferencia en más admisible, en la medida que se encuentren cubiertos los legítimos títulos de los inmuebles en la unidad rodeada de vías de comunicación que tengan relación con la mensura practicada.

Dicha condición se considerará justificada graficando el cotejo de las distancias, según título y según mensura de los lados de las parcelas involucradas en la dirección donde se produjo el acrecentamiento lineal, ver figura 2 (pág. 34) y figura 3 (pág. 35).

Serán aceptados los casos en que la superficie de la parcela según mensura, resulte menor que la superficie consignada en el respectivo título de propiedad diferencia en menos. No obstante, la Dirección Provincial de Catastro Territorial podrá rechazar la mensura presentada, cuando considere que se encuentran comprometidas disposiciones vigentes en la materia.

En los casos que el terreno destinado a la afectación ocupe más de una parcela, la parcela resultante de la unificación tendrá efectividad hasta la desafectación de la misma al Régimen de la propiedad Horizontal.

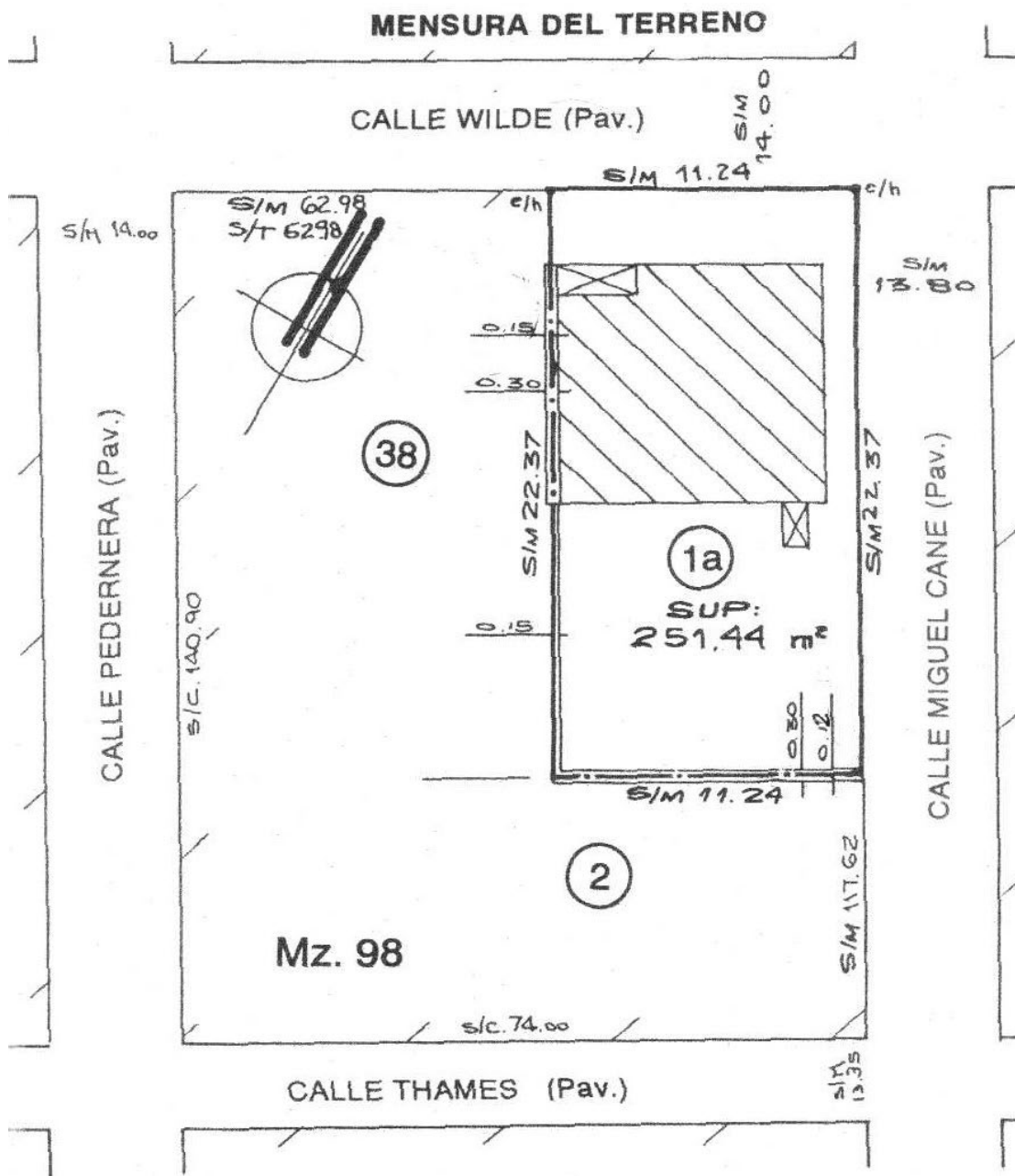


Figura 2

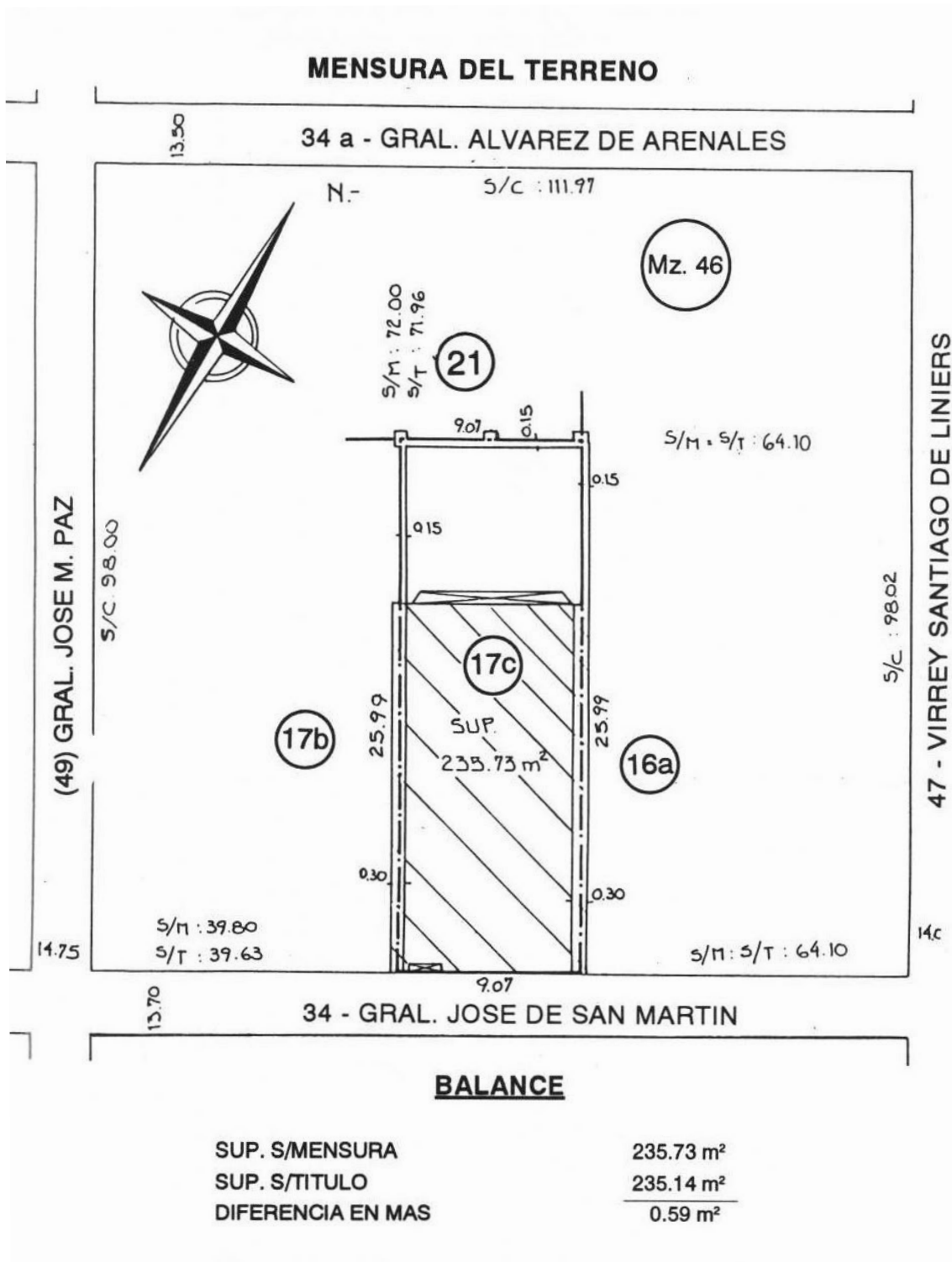


Figura 3

Artículo 10°: Elementos a determinar en la mensura y subdivisión del inmueble.

Deberá practicarse de tal modo que en ella queden determinadas:

- a) La parcela que deberá registrarse en el Organismo Catastral para constituir el Estado Parcelario correspondiente al inmueble a afectarse al Régimen de Propiedad Horizontal.
- b) Las unidades funcionales complementarias y las partes de propiedad común que integren el edificio.
- c) Las medidas lineales, angulares y el área de cada polígono.
- d) Las medidas lineales, angulares y el área de las superficies citadas en el Artículo 2° inciso c.1. al inciso c.6. comprendidas dentro de cada uno de los polígonos,
- e) Iguales medidas para los muros comunes que cercan la parcela y los que separan entre sí a distintos polígonos. Es, en consecuencia, innecesario determinar similares medidas para los muros que, siendo comunes por imperio de la Ley, se encuentren en el interior de los polígonos.
- f) Las separaciones de propiedades inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que existan entre las unidades ubicadas en distintas o una misma planta.

Artículo 11°: Medidas.

Las medidas que correspondan determinar para el cumplimiento del artículo anterior y Artículo 1.a. serán las de la poligonal de proyección sobre un plano horizontal de cualquiera de las intersecciones del piso, con los correspondientes paramentos de los muros.

Cuando existan varias plantas de un mismo tipo, ellas deberán ser mensuradas individualmente y representadas por separado.

Artículo 12°: Medición 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, y en ningún caso, salvo los previstos en esta norma, podrán ser deducidas del plano de obra sin su previa verificación en terreno.

Artículo 13°: Medición de los edificios a construir.

Cuando se trate de un edificio a construir, cuya subdivisión se practique con carácter de proyecto, las medidas se deducirán del plano de obra ajustándolas a los resultados de la mensura de terreno a que alude el Artículo 9°.

Artículo 14°: Medición final de los edificios a construir y/o en construcción.

Una vez construido el edificio, para el cual se hubiera aprobado la subdivisión con carácter de proyecto, para la instancia de actualización del plano de subdivisión, se deberá practicar la medición de todos sus elementos en la forma indicada para los edificios construidos.

Artículo 15°: Medición lineal.

Todas las longitudes y distancias se determinarán al centímetro con la tolerancia que más adelante se establece.

Artículo 16°: Medición angular.

Dentro de las normas de una sana técnica queda librado al criterio del profesional, el procedimiento a seguir para la determinación de los ángulos.

Artículo 17°: Tolerancia de mediciones lineales.

A los efectos de la confrontación entre las medidas lineales de la parcela según mensura con las que citan los respectivos títulos de propiedad se utilizan las tolerancias en vigencia en la Dirección Provincial de Catastro Territorial dadas por las siguientes fórmulas:

Mediciones en los frentes de las manzanas

$$T1 = (0,3 L + 0,0005 L^2)^{1/2}$$

Mediciones en el interior de las manzanas

$$T2 = 0,03 (0,3 L + 0,0005 L^2)^{1/2}$$

en la que L es la longitud expresada en metros.

La primera de ellas se aplicará a las medidas de frente de edificios y parcelas; la segunda a medidas interiores.

Artículo 18°: Cálculo y compensación de la medición.

Se deberá realizar el control de cierre de todas las poligonales que resulten en la subdivisión, a fin de verificar si se ajustan o no las tolerancias.

En caso afirmativo se procederá a la compensación de su cierre y se adoptarán como definitivas las medidas compensadas, teniendo en cuenta para ello lo establecido en el Artículo 17°.

Artículo 19°: Cálculo de la subdivisión.

La subdivisión deberá ser calculada con las medidas compensadas de acuerdo con el Artículo 18. Las superficies deberán ser redondeadas al decímetro cuadrado.

INSTRUCCIONES ESPECIALES

Artículo 20°: Invasión de edificios a la vía pública.

En el plano de obra deberá certificar la Municipalidad que está en conocimiento de la invasión del edificio a la vía pública, citando el rumbo y la superficie que corresponda, y que acepta dicha situación mientras dure la vida útil del edificio.

Asimismo, deberá quedar graficado en el espacio destinado a la mensura del terreno el sector del edificio que invade a la vía pública, y mediante un detalle a escala mayor, se consignarán sus medidas lineales, angulares y de superficie. En el dibujo de las respectivas plantas y sus correspondientes cálculos se considerará el sector invadido de la vía pública como parte integrante de la parcela.

En las notas del plano se agregará una leyenda que reizará:

En el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio deberá constar que a los efectos del régimen de la Ley Nacional 13.512 a que se someterá el presente inmueble no se computará en el condominio del terreno con justo título, la superficie de dominio público ocupado por la edificación y que los derechos de los copropietarios sobre las partes materiales del edificio, en dicho sector de ocupación, son solamente a los efectos del funcionamiento del sistema de propiedad que se implantará y mientras persista el emplazamiento y configuración en conocimiento de la Municipalidad, de la actual edificación; obligándose los copropietarios a emplazar la edificación dentro de los límites del predio, si la Municipalidad así lo exigiera en el momento de la reconstrucción del edificio, ver figura 4.



BALANCE

SUP. S/MENSURA	196.96 m ²
SUP. S/TITULO	196.96 m ²
DIFERENCIA	0.00 m ²

CALLE	PAV.	AGUA C.	CLOACAS	GAS	LUZ	MICROS	ESCUELA
57. MITRE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
19. BRANDZEN	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

ESCALA: 1300

Figura 4

Artículo 21°: Medianeras desplazadas.

Cuando la mensura del terreno determine que el límite de la parcela para la afectación está desplazado con respecto al eje del muro medianero existente, debido a un mal emplazamiento del mismo, dicho desplazamiento será aceptado siempre que el límite determinado para la parcela de afectación no quede emplazado fuera del espesor físico del muro existente. La ubicación del desplazamiento deberá ser determinada no solo por las medidas propias del terreno, sino también por lo que al respecto demuestre el estudio de las correspondientes medidas según títulos y de los antecedentes del trazado de todos los lotes que eventualmente puedan quedar afectados, y su comparación con la situación de hecho existente en el terreno. Todo ello debidamente documentado deberá ser reflejado en la mensura del terreno, y será aceptado en el caso de concordancia de las distancias a esquina según mensura y según título.

Artículo 22°: Previsión de medianeras.

Cuando el predio no se encuentre cercado por muros del espesor de 0,15 m. se deberán prever los mismos, reservándose para tal fin las superficies comunes necesarias para completar el ancho de 0,15 m, a lo largo de todo el límite de la parcela. Si por efecto del desplazamiento de un muro medianero, dentro de la parcela, quedara un muro con un ancho inferior a los 0,15m, se deberá hacer la reserva pertinente de superficie común en previsión del muro necesario para completar el ancho de 0,15m, ver figura 2 (pág. 34) y figura 6 (pág. 30).

Artículo 23°: Espesor de los muros.

En todos los casos los muros deberán tomarse libres de zócalos y revestimientos.

Artículo 24°: Previsión de paredes.

A los efectos de la subdivisión podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obras. Pero ello sólo será posible cuando se prevean en las superficies descubiertas y semicubiertas, y siempre y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad e independencia.

Cuando lo creyere oportuno la Dirección Provincial de Catastro Territorial podrá requerir a los profesionales actuantes la certificación municipal, de que la materialización de las paredes previstas no infringe las ordenanzas vigentes.

Artículo 25°: Salientes en los muros.

En el perímetro de los polígonos se podrán dar por no existentes los salientes, cuando su dimensión normal al muro no sobrepase a los 30 cm.

Quando los muros tengan, salientes horizontales que no sobresalgan del paramento más de 0,30m, o salientes provocadas por la terminación del techo, las mismas no serán tomadas en cuenta para computar o determinar superficies semicubiertas.

La subdivisión del edificio deberá comprender a los cuerpos de edificios avanzados y los balcones. Consecuentemente, éstos últimos deberán quedar incorporados a los respectivos polígonos de propiedad común o exclusiva a los que pertenezcan, ver figura 7.



Artículo 28°: Elementos estructurales interiores.

Los elementos estructurales ubicados en el interior de polígonos de propiedad exclusiva y separados de su contorno, serán de determinación optativa.

Artículo 29°: Cota de nivel.

Para cada planta del edificio se deberá indicar la cota de nivel de su piso, tomando como origen o cota cero el cordón de la vereda en la entrada principal. Este dato podrá ser extraído del plano de obra, salvo la existencia de discrepancias notorias.

Artículo 30°: Pisos a distinto nivel.

Cuando dentro de una misma planta existan pisos a distinto nivel, sin que la diferencia máxima supere a 0,50 m, se considerará como nivel de la planta al de su parte principal. En caso de diferencias de nivel superiores a 0,50 m. en una misma planta, se deberán determinar las partes de distinto nivel acotándolas altimétricamente. Existiendo pisos en pendiente con desniveles superiores a 0,50 m, se indicarán las cotas máximas y mínimas y se aclarará con una leyenda que dirá “Nivel Variable”.

Artículo 31°: Plantas entre pisos.

Entiéndase por plantas entre pisos a aquellas que se desarrollen sobre una cota intermedia entre dos plantas de un edificio.

Los ambientes deberán tener una altura tal que permitan una transitabilidad normal sobre ellos y deberán contar con un acceso permanente.

Los polígonos pertenecientes a una planta entrepisos serán identificados como correspondientes a la planta inferior de las dos entre las que se encuentra comprendida y su numeración se realizará continuando la numeración de los polígonos existentes en esa planta inferior, ver figura 12, figura 13 y figura 14.

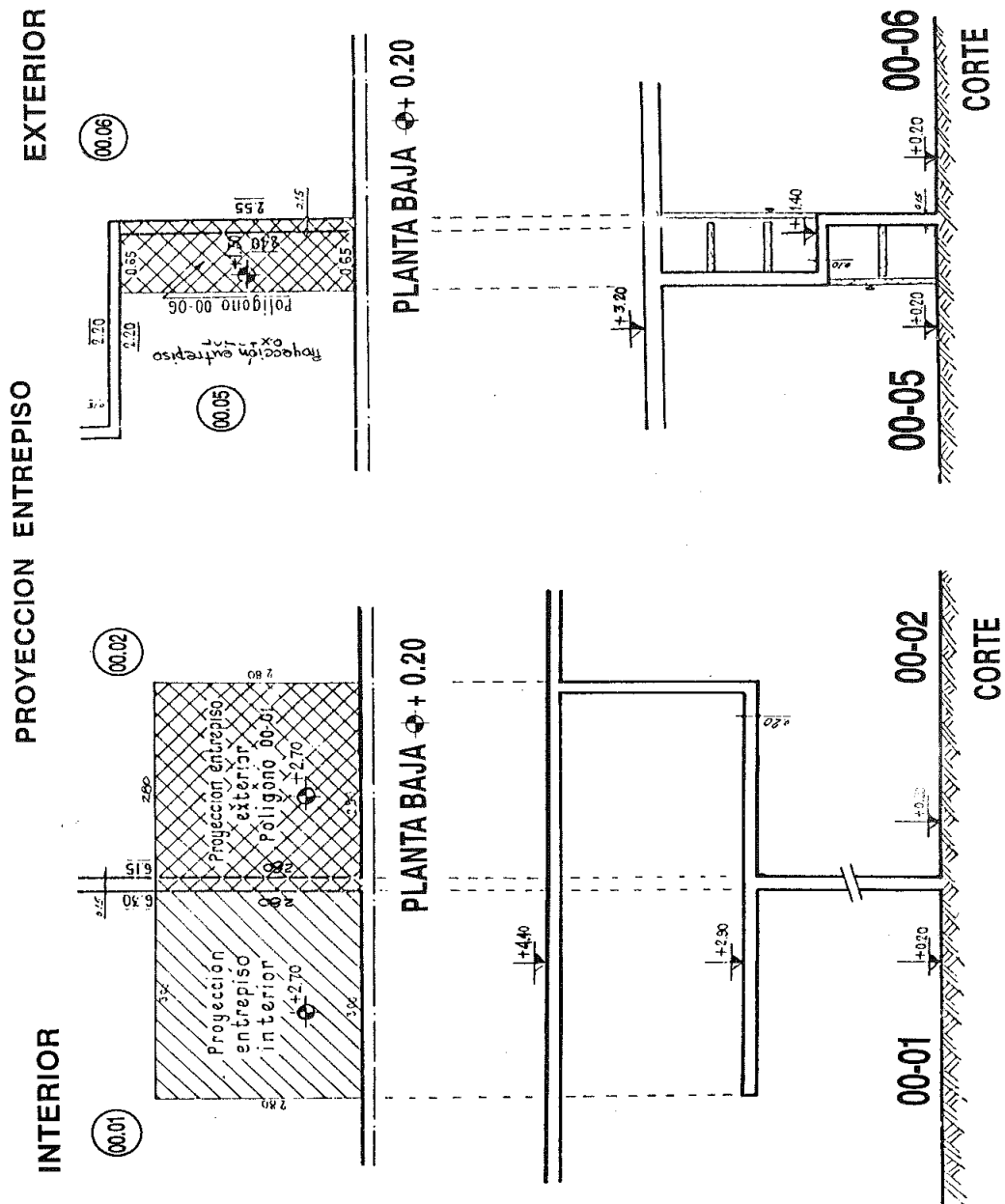


Figura 12

**SUPERPOSICIÓN ENTRE POLÍGONOS
DE UNA MISMA PLANTA
CASO TÍPICO: COCHERAS A MEDIO NIVEL**

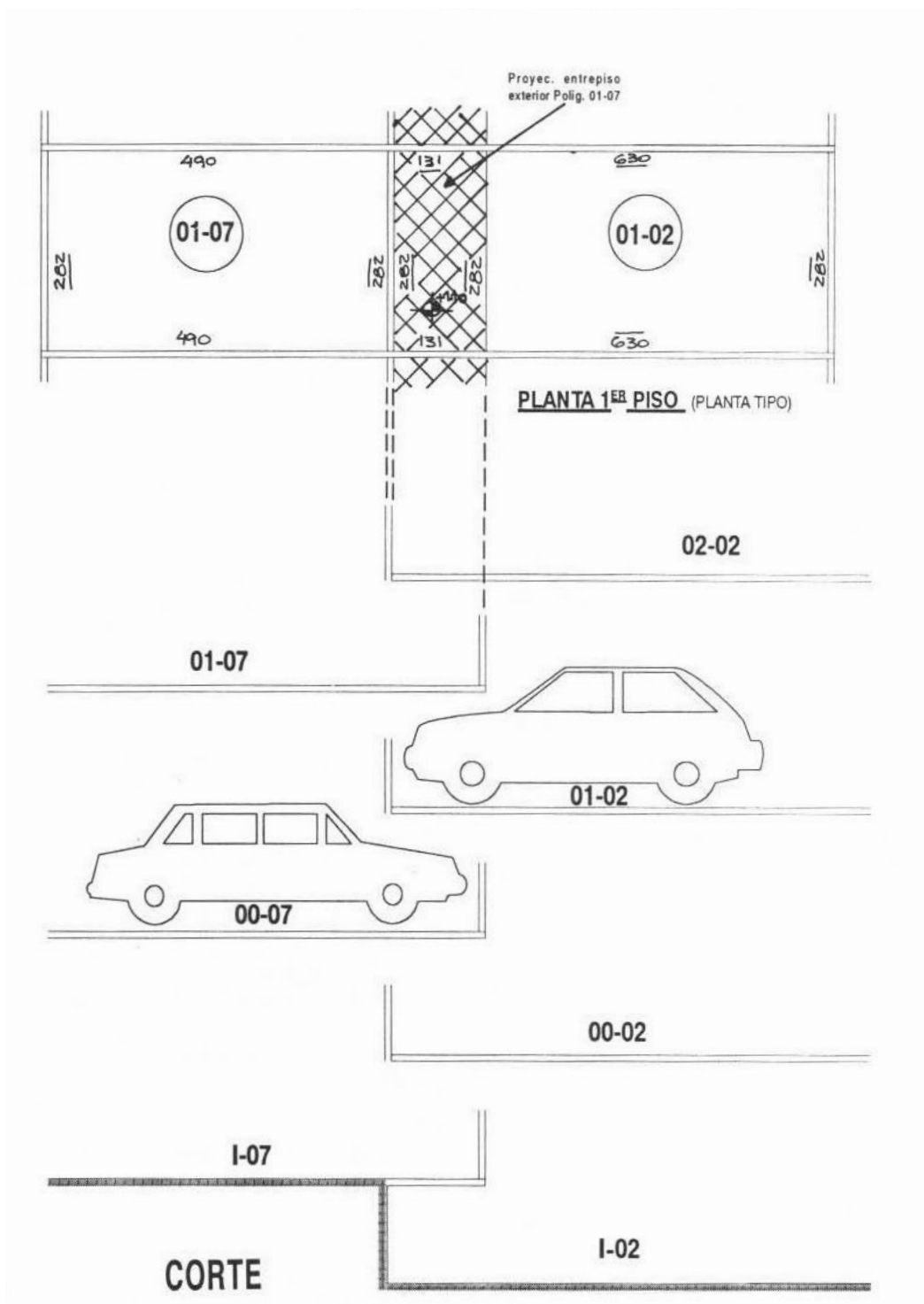


Figura 13

PROYECCIONES ENTREPISOS

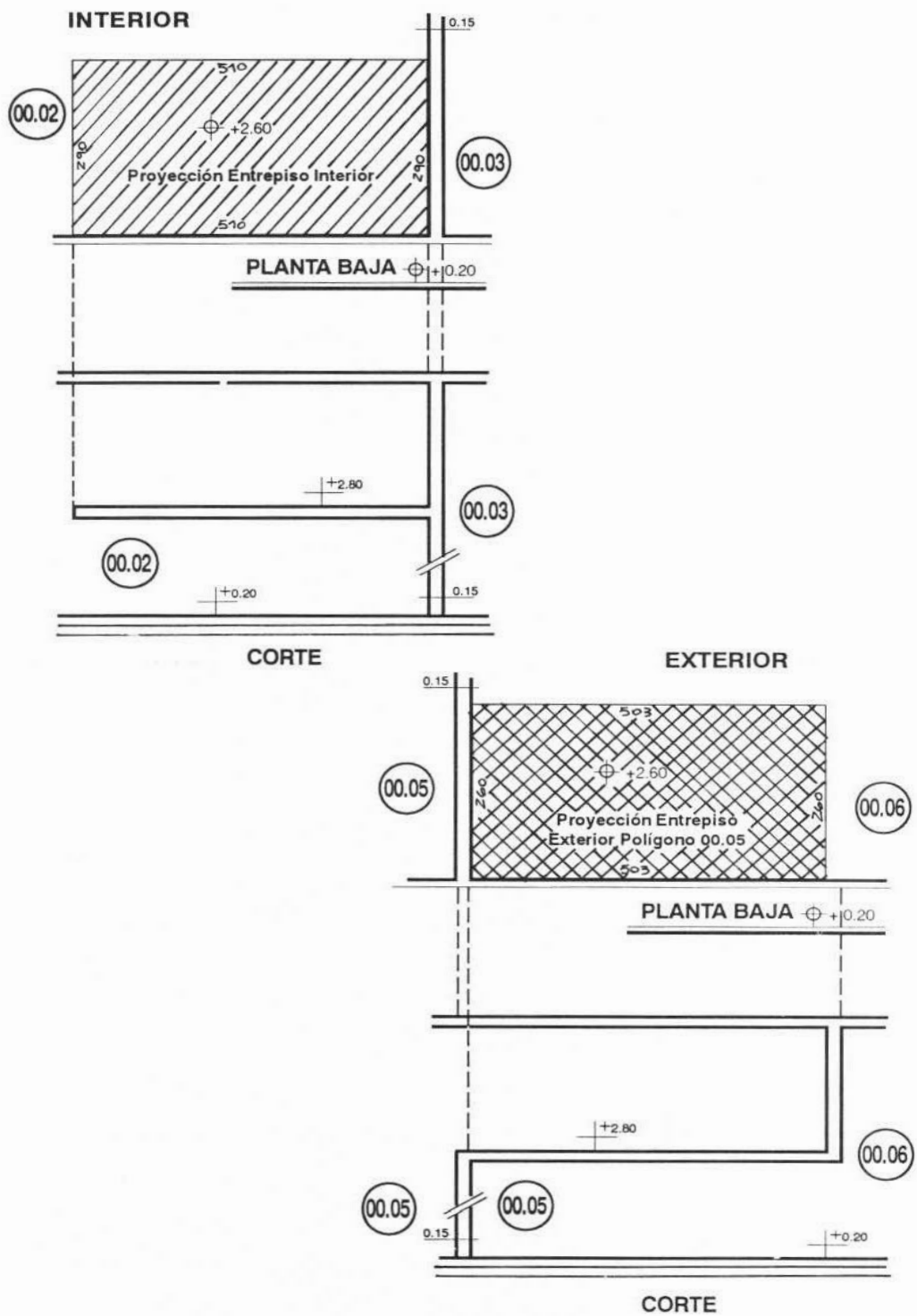


Figura 14

Artículo 32º: Azoteas y terrazas.

Las azoteas y terrazas accesibles y transitables deberán ser determinadas en la subdivisión del edificio, ver figura 8.



Figura 8

Artículo 33º: Vinculación de polígonos separados.

Toda parte de edificio que deba ser tomada como polígono separado, será vinculada de modo cierto a los límites del inmueble.

Artículo 34°: Planos: clasificación.

Se distinguirán dos categorías de planos:

- a) Provisorios (optativos)
- b) Definitivos.

Artículo 35°: Planos provisorios.

Destinados a las primeras etapas del trámite, estarán dibujados de acuerdo a los requerimientos establecidos para los planos definitivos. Únicamente en su primera presentación y solamente en los casos que su complejidad lo justificara, podrán ser dibujados en papel transparente.

Artículo 36°: Planos definitivos.

Destinados a llevar la constancia de su aprobación y ser la firme expresión de la subdivisión del edificio, serán dibujados en tela transparente (tipo “Imperial”), láminas (“film”) poliéster, o materiales que fueran oportunamente autorizados, mediante el empleo de instrumentos de dibujo y tintas adecuadas a los mismos.

Artículo 37°: Dibujo.

Los planos deberán ser dibujados con claridad y nitidez y todas las leyendas y acotaciones ser fácilmente legibles, no sólo en el original, sino también en las copias.

Unos y otras serán rechazados de no cumplirse este requisito.

En cuanto a la precisión del dibujo, no se admitirán errores de escala que importen una alteración de las medidas en más de uno (1%) por ciento.

No obstante, ello, los muros se podrán representar exagerando un tanto su espesor, a los efectos de una mejor visualización.

Artículo 38°: Múltiples láminas.

Cuando el tamaño del inmueble y el número de plantas o de cuerpos de edificios hagan que el plano resulte excesivamente grande y de difícil manejo, se lo podrá ejecutar en varias hojas o láminas, cuyas dimensiones máximas serán de 1.20 m x 0,90 m. En tal caso, la carátula deberá insertarse en la primera lámina, con el agregado en su ángulo superior derecho de una nueva franja, ya requerida en el Artículo 39, inciso a.1, indicando el total de láminas y lámina N° 1.

Las restantes láminas tendrán sobre su lado derecho, a la altura de un oficio, un recuadro de 5,5 cm de largo por 2 cm de altura, dividido en dos franjas de igual altura, indicando en la superior la característica numérica del plano y en la inferior “Total de Láminas...” “Lámina N°...” “También estas láminas contendrán en su ángulo inferior derecho un recuadro de 7 cm. de ancho por 14,5 cm. de alto, dividido en tres franjas horizontales, la superior de

3,5 cm de alto destinado a la firma y demás datos del profesional, la siguiente de 2 cm. de alto consigna la Nomenclatura Catastral definitiva, quedando una última franja de 9 cm. de alto destinada a los sellos de aprobación.

Artículo 39°: Contenidos de los planos.

Los planos deberán contener los siguientes elementos:

- a) Carátula.
- b) Mensura del terreno destinado a la afectación.
- c) Representación de la subdivisión del inmueble.
- d) Planillas.

39.a. Carátula

39.a.1. Distribución y contenido

La carátula tendrá las dimensiones de 17 x 30 cm en su recuadro y estará situada en el ángulo inferior derecho del plano. Se dividirá horizontalmente en dos campos, el superior de 14 cm. y el inferior de 16 cm de altura. Se consignarán en el superior las leyendas que a continuación se indican en el orden que deberán sucederse, ver figura 1 (fuera de escala).

Provincia de Buenos Aires.

Nombre del Partido en cuya jurisdicción se encuentra el bien;

Lugar: ciudad - pueblo - paraje y nombre o nombres de las calles y números de la casa;

Nombre de los titulares de dominio de acuerdo a las constancias vigentes en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad. Optativamente se podrá indicar el nombre de un titular con el agregado “y otros”, en los casos de pluralidad de propietarios.

Designación del inmueble, según título o plano, como corresponda, con la indicación del número característico de este último. Número de inscripción en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad.

Una leyenda que dirá: “Objeto:⁽³⁾ Mensura de Subdivisión para someter al régimen de la Ley 13.512 Propiedad Horizontal el edificio”, con el agregado de “Construido”, “En Construcción”, “A construir”, según corresponda.

Además, en su ángulo superior derecho contendrá un cuadro de 5,5 cm x 4,5 cm dividido en tres fajas y reservado para:

La característica numérica del plano.

La nomenclatura catastral de origen de las parcelas.

El número de partida del Impuesto Inmobiliario.

⁽³⁾ Actualmente, debe decir: “Objeto: Mensura de Subdivisión para someter al régimen de Propiedad Horizontal el edificio”, con el agregado de “Construido”, “En Construcción”, “A construir”, según corresponda.

Cuando el plano conste de más de una lámina entre la característica numérica del mismo y la Nomenclatura Catastral de origen, se intercalará una nueva faja de 1 cm de alto que contendrá la siguiente leyenda:

“Total de Láminas Lámina N°” El campo inferior se dividirá verticalmente por una línea situada a 7 cm del borde derecho. La parte izquierda se dividirá horizontalmente en dos cuadros, de los cuales el superior será destinado para los datos según título, o plano, y el inferior para notas. La línea de división entre ambos podrá desplazarse según las necesidades hacia arriba o abajo, con la sola limitación de que el cuadro para croquis de título no podrá tener menos de 9 cm de altura y el de notas no menos de 3 cm. La parte derecha del campo inferior se dividirá horizontalmente en cuatro cuadros. Uno superior de 1,5 cm destinado a consignar la fecha de la mensura. Un segundo cuadro de 3,5 cm destinados para la firma del profesional, su aclaración y los siguientes datos: título, número de matrícula profesional, domicilio y fecha de mensura.

Un tercer cuadro de 2 cm de altura destinado a la nomenclatura catastral que corresponda al inmueble como consecuencia de la operación.

Finalmente, un cuarto cuadro de 9 cm de alto destinado para los sellos de aprobación. Croquis de datos s/título o plano: Este croquis se dibujará de modo que la meridiana quede orientada hacia el campo superior de la carátula, es decir con el Norte hacia arriba. En él se deberán consignar fielmente expresado:

- a) Las medidas lineales, angulares, de áreas y linderos citados en el asiento de dominio o plano, según corresponda.
- b) Las distancias a las esquinas en los casos de datos según plano, así como también si estuviesen consignadas en el título.
- c) El nombre de la calle o las calles con frente a la parcela.
- d) La designación del bien y macizo, consignados en el título o plano.
- e) La meridiana.
- f) La leyenda correspondiente: “Datos s/ en caso de ser croquis según plano, se deberá indicar su número característico.

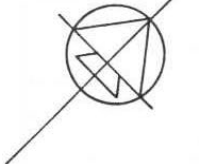
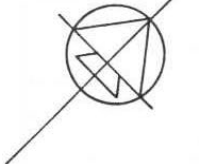
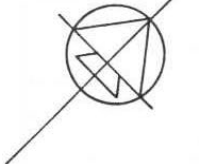
PROVINCIA DE BUENOS AIRES PARTIDO: <u>Quilmes</u> LUGAR: QUILMES CALLE: 19. BRANDZEN Nº 353 y 3/4 Nº esq. 57. MITRE Nº 904 y 5/8 Nº.- PROPIETARIO: BIEN: LOTE 5b INSCRIPCIÓN de DOMINIO: MATRÍCULA 14321-(86) OBJETO: MENSURA de SUBDIVISIÓN PARA SOMETER AL RÉGIMEN DE LA LEY 13512 (PROPIEDAD HORIZONTAL) EL EDIFICIO CONSTRUÍDO.-	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">PH 86- 9 - 93</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">NOM. CATASTRAL de ORIGEN</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">CIRC: I</td> <td style="padding: 2px;">SECC: M</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">MANZ: 52</td> <td style="padding: 2px;">PARC: 17a</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">IMP. INMOBILIARIO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">Fha. 48116</td> </tr> </table>	PH 86- 9 - 93		NOM. CATASTRAL de ORIGEN		CIRC: I	SECC: M	MANZ: 52	PARC: 17a	IMP. INMOBILIARIO		Fha. 48116	
PH 86- 9 - 93													
NOM. CATASTRAL de ORIGEN													
CIRC: I	SECC: M												
MANZ: 52	PARC: 17a												
IMP. INMOBILIARIO													
Fha. 48116													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">DATOS SEGÚN TÍTULO</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 2px;">CALLE BRANDZEN</td> </tr> <tr> <td style="width: 30%; vertical-align: top; padding: 5px;"> A.2a 1024 LOTE 5b Sup= <u>196.96 m²</u> 12.16 15.40 13.19 PARTE del LOTE 4 </td> <td style="width: 70%; vertical-align: top; padding: 5px;"> LOTE 6  </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> CALLE MITRE </td> </tr> </table>	DATOS SEGÚN TÍTULO		CALLE BRANDZEN		A.2a 1024 LOTE 5b Sup= <u>196.96 m²</u> 12.16 15.40 13.19 PARTE del LOTE 4	LOTE 6 	CALLE MITRE		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Fecha de MENSURA: MAYO 1993.-</td> </tr> <tr> <td style="height: 80px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> NOMENCLATURA CATASTRAL PARTIDO: <u>QUILMES</u> CIRCUNSCRIPCIÓN: <u>I</u> SECCIÓN: <u>M</u> MANZANA: <u>52</u> PARCELA: <u>17a</u> </td> </tr> <tr> <td style="height: 80px;"></td> </tr> </table>	Fecha de MENSURA: MAYO 1993.-		NOMENCLATURA CATASTRAL PARTIDO: <u>QUILMES</u> CIRCUNSCRIPCIÓN: <u>I</u> SECCIÓN: <u>M</u> MANZANA: <u>52</u> PARCELA: <u>17a</u>	
DATOS SEGÚN TÍTULO													
CALLE BRANDZEN													
A.2a 1024 LOTE 5b Sup= <u>196.96 m²</u> 12.16 15.40 13.19 PARTE del LOTE 4	LOTE 6 												
CALLE MITRE													
Fecha de MENSURA: MAYO 1993.-													
NOMENCLATURA CATASTRAL PARTIDO: <u>QUILMES</u> CIRCUNSCRIPCIÓN: <u>I</u> SECCIÓN: <u>M</u> MANZANA: <u>52</u> PARCELA: <u>17a</u>													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;"> NOTAS: *ÁNGULOS NO INDICADOS SON RECTOS o SUPLEMENTARIOS. *EXpte. CONSTRUCCIÓN: 307-93.- </td> </tr> <tr> <td style="height: 80px;"></td> </tr> </table>		NOTAS: *ÁNGULOS NO INDICADOS SON RECTOS o SUPLEMENTARIOS. *EXpte. CONSTRUCCIÓN: 307-93.-											
NOTAS: *ÁNGULOS NO INDICADOS SON RECTOS o SUPLEMENTARIOS. *EXpte. CONSTRUCCIÓN: 307-93.-													

Figura 1

39.a.2. Ampliación de la carátula

Cuando el espacio para notas resulte insuficiente, se podrá habilitar un espacio suplementario, abajo, a la izquierda de la misma.

39.a.3. Plano en más de una lámina

Cuando el plano se haga en más de una lámina, la carátula deberá ir en la primera. Las restantes contendrán en el ángulo superior derecho de la carátula un recuadro de 5,5 cm por 2 cm de alto con las leyendas:

“Total de láminas” “Lámina N°.....” además del número característico del plano. Por otra parte, deberán consignarse en todas las láminas los datos del profesional actuante.

39.a.4. Dimensiones de los caracteres

Las distintas leyendas de la carátula se harán con caracteres claros y fácilmente legibles y deberán ajustarse a las siguientes medidas:

Nombre del partido: altura mínima 1 cm altura máxima 1,5 cm; Nombres y apellidos de los titulares de dominio: altura mínima 0,5 cm. Para todas las demás leyendas y anotaciones: altura mínima 2 mm.

39.b. Plano de mensura del terreno destinado a la afectación

Este plano se insertará a la izquierda de la carátula y lindando con ella. Se encerrará en un recuadro que, en general. Tendrá un ancho de 18 cm por 22 cm de altura, dejando hacia abajo otro de 18 cm por 7 cm cuya mitad izquierda se reservará para notas y anotaciones correspondientes a ulteriores trámites. Deberá llevar un encabezamiento que dirá: “Plano de mensura de la parcela”. En lo referente a la representación y la escala, este plano deberá ajustarse estrictamente a la Ley de Catastro y a las normas vigentes en materia de mensuras comunes. El balance de la superficie según título y según mensura deberá figurar dentro del recuadro; así como el cuadro de mejoras y servicios, el que estará referido a: agua, cloacas, luz eléctrica, pavimento, gas, etc., ver figura 2 (pág. 34), figura 3 (pág. 35) y figura 4 (pág. 39) (fuera de escala).

39.c. Representación de la subdivisión del inmueble

39.c.1. Orden de las plantas

Para cumplimentar lo establecido en el artículo deberá ser representada para cada una de las plantas del edificio. A tal fin ellas serán reproducidas en el plano en el orden en que se suceden desde abajo hacia arriba, comenzando en su rincón inferior izquierdo, y avanzando de izquierda a derecha y/o de abajo hacia arriba.

En la planta baja se indicarán los números municipales.

39.c.2. Orientación

Se orientarán las plantas con el norte hacia arriba. Si la orientación resulta igual a la del croquis de la carátula no será necesario dibujar la meridiana en la representación de la subdivisión. En caso contrario, plantas y croquis orientados de distinto modo, pero siempre con el norte hacia arriba, la representación de las plantas llevará dibujada su propia meridiana.

39.c.3. Escala

Como norma general se usará la escala 1:100 la que deberá quedar registrada en el plano en caracteres bien visibles, en su ángulo inferior izquierdo.

39.c.4. Detalles

Si la claridad del plano lo hicieran necesario se podrá representar parte, en una escala mayor, algún detalle especial. En tal caso el detalle deberá ser perfectamente correlacionado con la representación general de la planta.

39.c.5. Cuerpos de edificio aislados

En los casos de varios cuerpos de edificio enclavados en predios de gran extensión, se podrá dar la ubicación de los edificios dentro del predio en gráfico especial de conjunto, a escala reducida, y realizar por separado la representación de cada edificio.

En este caso, el gráfico de conjunto deberá contener toda la información relativa a la ubicación y la superficie ocupada por cada uno de los cuerpos del edificio y a las mejoras existentes, y deberá ser acompañado en el plano de una “Planilla de distribución de superficie” integrando la total del predio resultante de la mensura del mismo.

39.c.6. Límites de la parcela de afectación

Los límites con las calles (frente) se representarán por líneas de trazo continuo; los límites con los predios linderos (costados y contrafrentes), por líneas de ejes (puntos y rayas).

39.c.7. Representación de las unidades, polígonos, etc.

Las unidades funcionales y complementarias, los polígonos comunes o los muros se representarán por las poligonales o la poligonal que se obtenga de acuerdo a lo establecido en el artículo 11°, aún en el caso de que sus límites fueran inclinados y no verticales.

39.c.8. Propiedad exclusiva y común

El contorno de los polígonos delimitativos de superficies de propiedad exclusiva, se dibujará en trazos gruesos, netamente destacados, de modo que resulte claramente visible el estado de la subdivisión de la planta sin confusión ni duda con respecto a cuáles son los límites de las distintas propiedades. Por contraposición, el contorno interior de los polígonos de propiedad común, se dibujará con línea fina.

El cumplimiento de este requisito de trazos, de un grosor netamente diferenciado deberá ser objeto de especial cuidado, a fin de asegurar una fácil interpretación de la subdivisión.

39.c.9. Muros

Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, los muros, paredes y tabiques que separan a los polígonos tanto de propiedad común como exclusiva, quedarán en general, representados por una línea doble cada uno de cuyos trazos será grueso o fino según corresponda, teniendo para ello en cuenta la propiedad del polígono que ella limita.

39.c.10. Muros de poco espesor

Como excepción a lo establecido precedentemente, en el caso de muros, paredes, tabiques y otros elementos de separación de espesor menor 0,10 cm, su representación podrá indicarse mediante una línea simple, la que deberá llevar la acotación del espesor del elemento por ella representado y se dibujará con trazo grueso cuando sirva de separación entre polígonos de los cuales por lo menos uno, sea de propiedad exclusiva.

39.c.11. Muros de plantas superiores a la planta baja

Los polígonos de plantas superiores a la planta baja, que constituyan cuerpos aislados de edificación con respecto a otras construcciones, de carácter común o exclusivo, podrán incluir sus muros perimetrales dentro de su respectiva propiedad. En el caso de plantas subsuelo podrá ser utilizado el criterio de “exclusividad de muros perimetrales” cuando los mismos no limiten con otras construcciones comunes o de dominio exclusivo.

39.c.12. Distribución interior

No se indicarán en el plano la distribución interior de las aberturas de comunicación de los polígonos de propiedad exclusiva o común. Solo deberán ser representadas las líneas de separación entre las superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas. Todas ellas con trazo fino.

Las superficies descubiertas serán identificadas mediante leyendas que indicarán su condición de tales; las semicubiertas se identificarán cruzándolas con diagonales; las superficies cubiertas quedarán identificadas por exclusión al no llevar signo distintivo alguno, y las superficies superpuestas se representarán e identificarán en la forma establecida en el artículo 39.c.22.

39.c.13. Hechos existentes y previstos

Los hechos existentes en los edificios construidos y los incluidos en los planos de obra para la edificación a construir o en construcción, se representarán con trazos continuos, grueso o fino según corresponda. Las previsiones de muros no incluidos en el plano de obra, serán representadas por líneas de trazos discontinuos, ver figura 6 (pág. 30).

39.c.14. Medianeras o muros divisorios

Por contrario de lo indicado en el artículo anterior, las medianeras o muros divisorios que no limiten superficies cubiertas o semicubiertas, sino que respondan únicamente a la obligación del cercamiento del predio, se representarán siempre de acuerdo con el estado en que se encuentren a la fecha de la confección del plano, es decir como existentes o como previstas.

39.c.15. Cotas de altura

En cada planta se anotará en lugar y forma visible su cota. En caso de variaciones de nivel superiores a 0,50 m en una misma planta se dibujará la línea de separación ubicándola a escala solamente, es decir, sin acotar sus distancias a otros hechos representados en el plano. Además, se anotarán a ambos lados las cotas de nivel que correspondan.

39.c.16. Leyenda de plantas

Debajo de la representación de cada planta se pondrá la leyenda aclaratoria respectiva, y tratándose de plantas de nivel uniforme se anotará al lado la cota correspondiente.

39.c.17. Servidumbres

La existencia en unidades de propiedad exclusiva de servidumbres especiales de acceso, ocasionados por artefactos o instalaciones de propiedad común, así como las servidumbres de iluminación y/o ventilación deberán ser aclaradas mediante la inserción de notas que hagan referencia a ellas y a su destino.

39.c.18. Servidumbre administrativa de electroducto

La instalación de cámaras transformadores de energía eléctrica en inmuebles da lugar a la constitución de servidumbres administrativas de electroducto, de acuerdo con la legislación que a esos efectos se sancionó (Ley 19.552/72).

En los casos en que el edificio sea afectado al Régimen de Propiedad Horizontal deberá dejarse constancia de la existencia de las mencionadas cámaras, así como la necesidad de establecer las respectivas servidumbres de paso y de las restricciones, derivadas de la instalación de las cámaras y sus servicios complementarios.

Por tal razón en la planta donde se instale la cámara transformadora y en su correspondiente polígono, se determinará:

- a) Con línea punteada, la superficie que ocupe la misma.
- b) Con letras mayúsculas, su designación.
- c) El cómputo métrico que resulte.
- d) Entre paréntesis, las medidas lineales y angulares necesarias para el cálculo de su superficie.

En los casos que el acceso a dicha cámara transformadora se realice desde otro polígono se deberá representar la superficie afectada a las servidumbres de paso, de manera análoga a lo indicado para el espacio ocupado por la cámara transformadora, ver figura 16 y figura 17.

EJEMPLO DE UNA CÁMARA TRANSFORMADORA UBICADA EN SUPERFICIE COMÚN DE PLANTA SÓTANO Y CON ACCESO A TRAVÉS DE LA MISMA - VENTILA POR UN TUBO QUE ATRAVIESA LA PLANTA BAJA

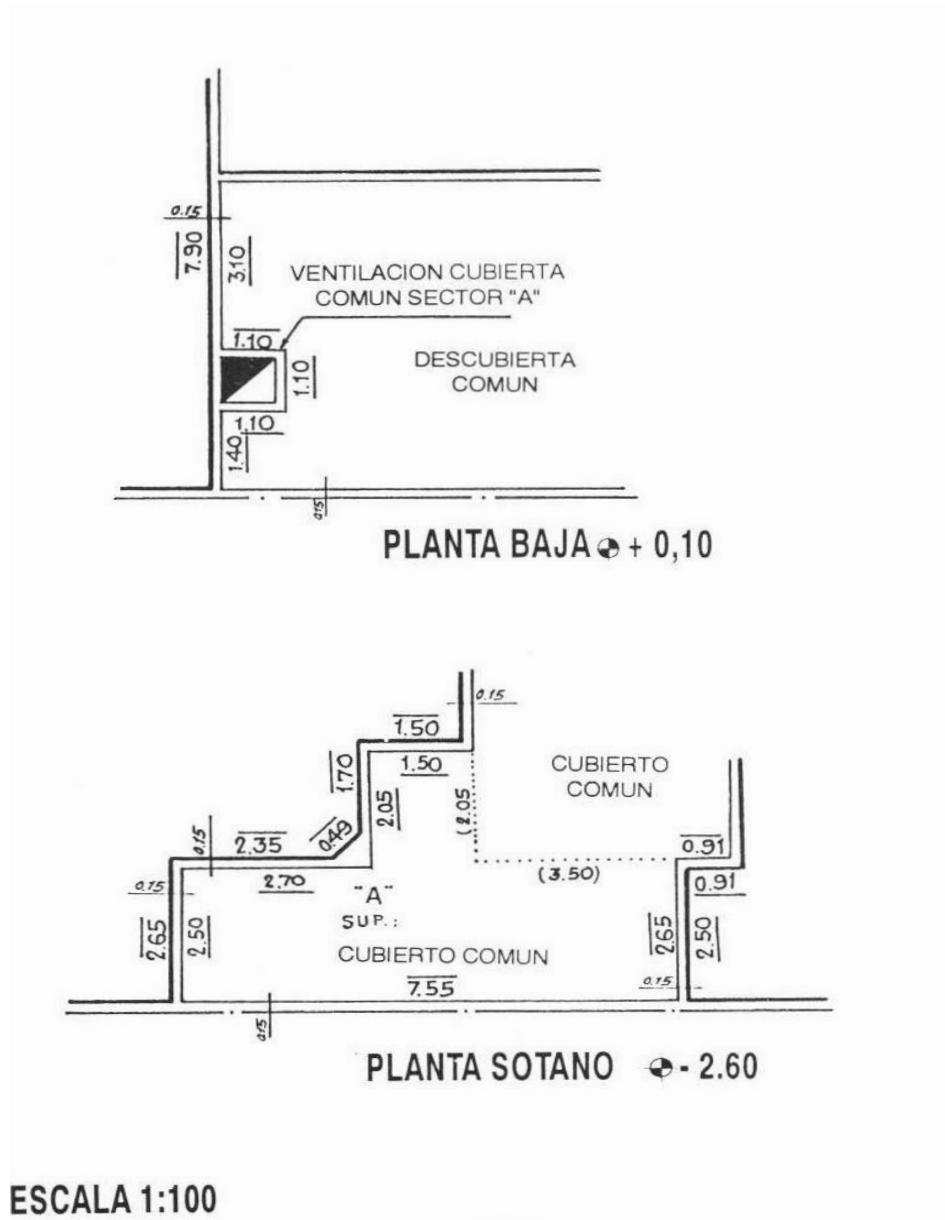


Figura 16

EJEMPLO DE CÁMARA TRANSFORMADORA CON ACCESO VERTICAL DESDE DESCUBIERTA COMÚN

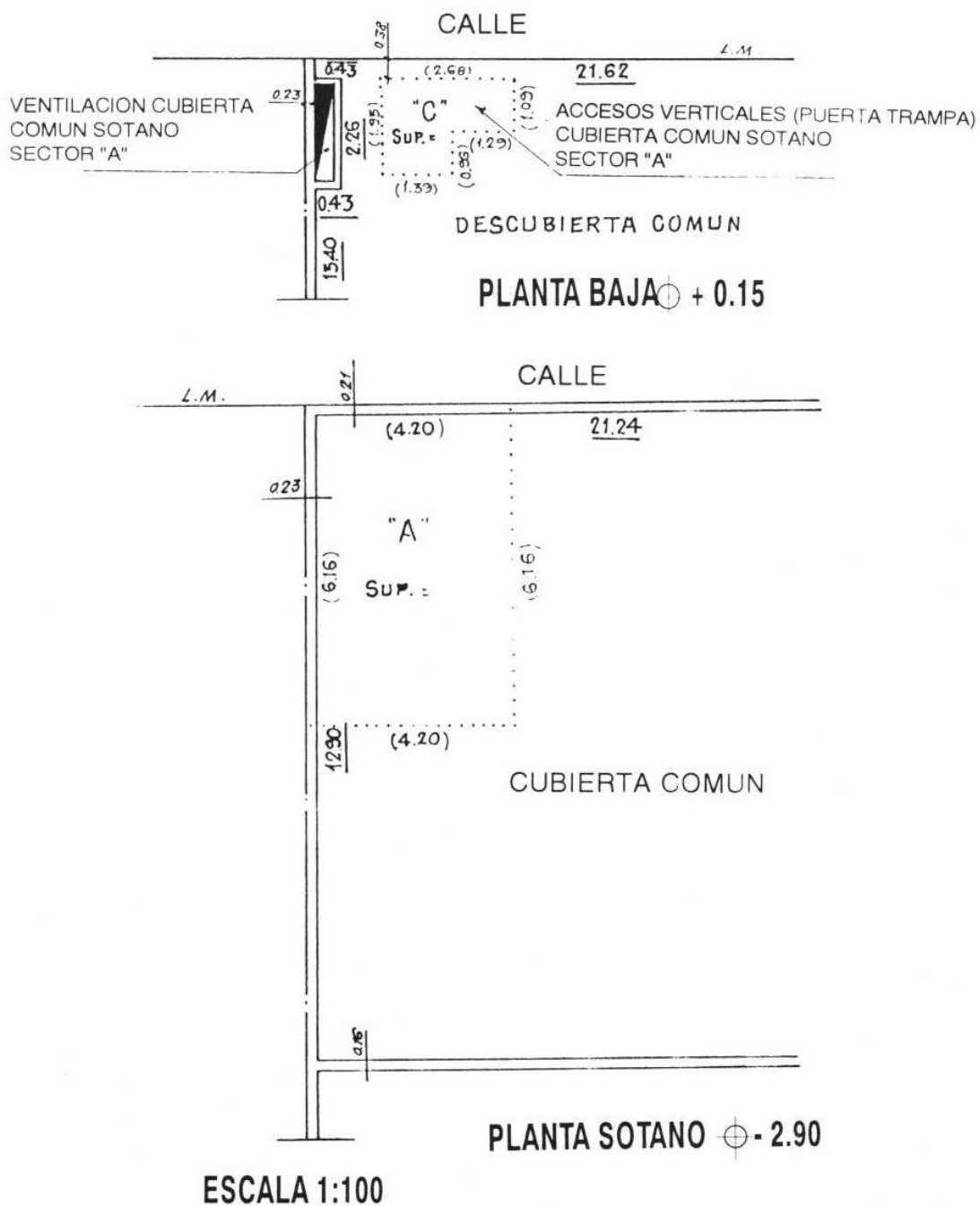


Figura 17

Asimismo, en el rubro notas deberán consignarse las siguientes circunstancias:

1. Visación y fecha (Nombre de la Empresa).
2. El/los sector/es de superficie común con un total de m² individualizado/s con la/s letra/s y sus instalaciones complementarias (tubos, puertas trampa, etc.), se afectan por servidumbre administrativa de electroducto que tendrá vigencia durante toda la vida útil del edificio, con ingreso irrestricto al mismo a favor de con destino a “cámara transformadora” y constará de las siguientes restricciones:
 - a) Queda prohibido el ingreso a la cámara transformadora a los propietarios y/o a cualquier persona no autorizada por
 - b) Obstruir o modificar de cualquier manera y/o forma los vanos de ventilación.
 - c) Apoyar cualquier estructura y/o efectuar perforaciones y/o modificaciones de los muros de la cámara transformadora. Efectuar excavaciones que puedan afectar la estabilidad de la cámara transformadora.
 - d) Toda obra que pueda desnaturalizar o perjudicar el propósito de la cámara transformadora.
3. Estas circunstancias deberán constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en todas las escrituras traslativas de dominio.

39.c.19. Acotaciones

Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias. Las medidas de los ángulos podrán expresarse hasta el minuto sexagesimal como límite inferior, no admitiéndose por lo tanto las fracciones de minutos o segundos, salvo que razones de precisión derivadas de la longitud de los lados, así lo justifiquen. No se admitirá acotaciones entre flechas. El uso de estas, queda reservado solo para relacionar una acotación con el elemento al que ella se refiere, cuando por razones de espacio o claridad del plano no puede ser puesta en su inmediata proximidad.

39.c.20. Acotaciones de los polígonos

Las medidas totales de los perímetros de los polígonos de propiedad común o exclusiva, se destacarán por medio de una raya paralela a la acotación, que se pondrá debajo o encima de ésta última, de modo que los números queden comprendidos entre la raya y la línea que se acota. Las medidas parciales no llevarán distintivo alguno, ver figura 5 (pág. 58), figura 6 (pág. 30), figura 7 (pág. 41) y figura 8 (pág. 46).

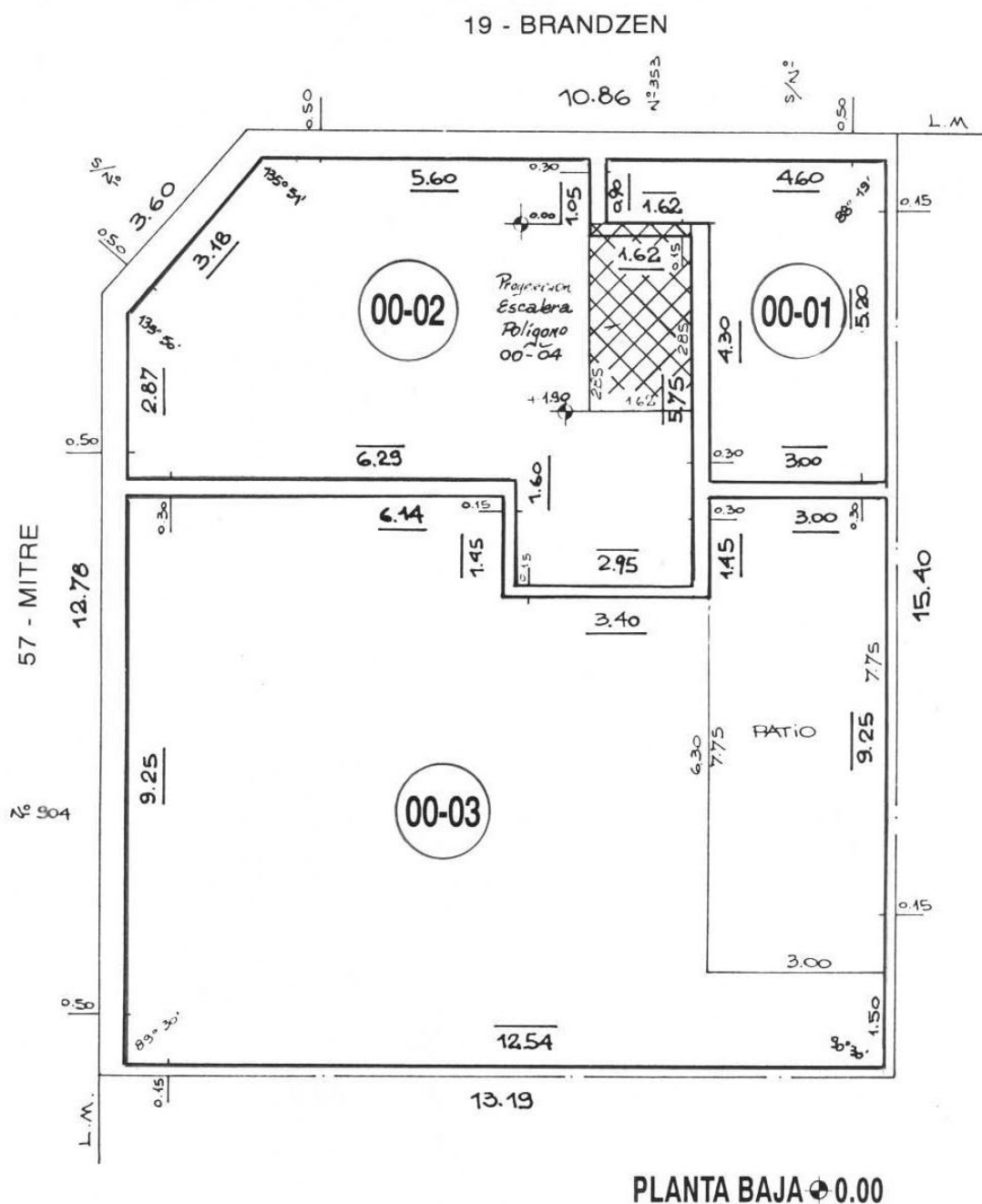


Figura 5

39.c.21. Medidas consignadas

Todas las medidas consignadas en el plano de subdivisión, deberán ser el resultado de la compensación previa de las poligonales representadas.

39.c.22. Designación de polígonos y unidades

Los polígonos de propiedad exclusiva llevarán una designación compuesta de dos pares de cifras. El primer par servirá para identificar el piso: cero cero (00) para la

planta baja; cero uno (01) para el primer piso, etc. El segundo par, separado del primero por un guion, servirá para determinar al polígono dentro de su planta y se formará siguiendo un orden correlativo, comenzando de cero uno (01) en el frente del edificio y avanzando hacia su interior en forma progresiva.

Los subsuelos se identificarán por medio de números romanos que crecerán de arriba hacia abajo: I para el primer subsuelo, II para el segundo, etc. Los polígonos ubicados en ellos se distinguirán por el número romano correspondiente al subsuelo, seguido del par de números determinantes del polígono en su planta, separado por un guion y formado de la misma manera que en el caso anterior.

Las unidades funcionales se designarán por números arábigos correlativos en todo el plano siguiendo el orden alfabético, y si el número de estas no alcanzara, se utilizarán sus combinaciones binarias, sin repetición.

Los polígonos de propiedad común no llevarán designación especial, pero sí una leyenda aclaratoria de su destino. Por ejemplo “Patio común”, “Cubierta común”, etc.

39.c.23. Superficies superpuestas

Serán representadas dentro de la planta de la que forman parte, mediante, ver figura 11 (pág. 60), figura 12 (pág. 43), figura 13 (pág. 44) y figura 14 (pág. 45).

- a) Su contorno deberá ser acotado y llenado por un rayado fino oblicuo cruzado, y
- b) Una leyenda indicará su naturaleza, la unidad a la que pertenece y su cota, por ejemplo: Proyección entrepiso polígono 00-04, cota + 2.20

CASO TÍPICO: PROYECCIÓN ESCALERA

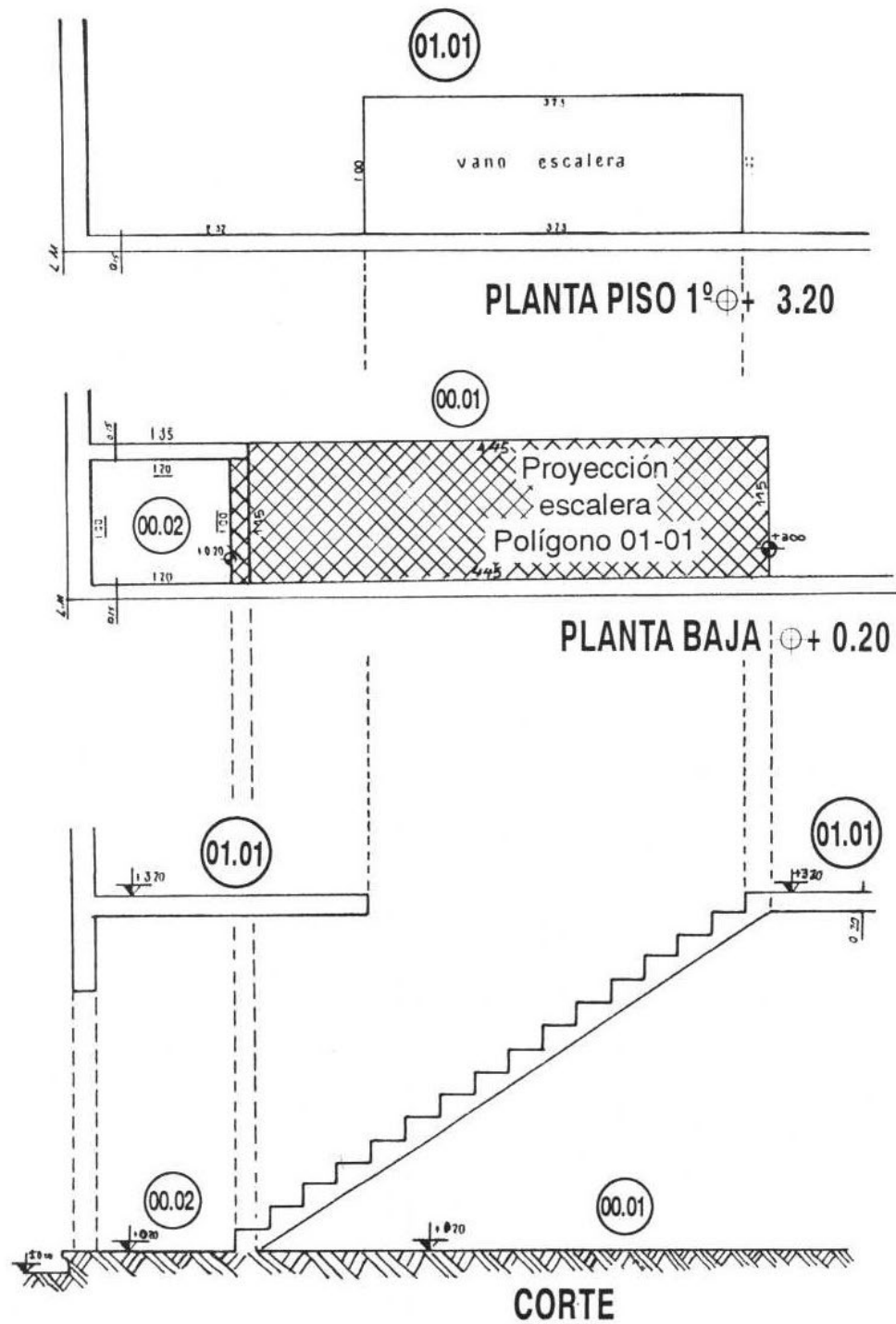


Figura 11

39.c.24. Tubos y elementos de conducción

Los tubos y elementos de conducción serán representados, y consecuentemente computados, siguiendo el criterio empleado para las salientes en los muros, artículo 25. Se representarán cruzando su superficie con la línea diagonal y llenando una de las partes que ésta delimita. Su cómputo será efectuado en el rubro muros y tubos incluido en la planilla de superficies comunes, ver figura 16 (pág. 55).

39.c.25. Balcones

Los balcones serán representados por el contorno acotado de la superficie aprovechable de los mismos, limitados hasta el exterior por un muro común representado de acuerdo a lo establecido y una leyenda que dirá Balcón, ver figura 7 (pág. 41).

39.c.26. Tanques de agua sobre elevados

No serán representados.

39.c.27. Proyecciones, entre pisos o altillos

Comprende únicamente a aquellos entrepisos cuya altura no permite un tránsito normal, no cuentan con parapetos de seguridad ni accesos permanentes. De no cumplirse estas condiciones, se deberán representar como plantas entre pisos, ver artículo 31.

Cuando la proyección horizontal del entrepiso cae dentro del polígono al que pertenece, es decir, cuando el entrepiso es interior, se dibujará y se acotará el contorno de su proyección horizontal, se llenará su interior con un rayado fino inclinado y se insertará la leyenda Proyección entrepiso interior, seguida de su cota.

Si la proyección horizontal cae fuera, es decir, que el entrepiso se encuentra por encima de una unidad de distinta propiedad y, por lo tanto, es exterior al contorno del polígono del que forma parte, la representación será igual en cuanto al contorno y acotaciones, con la sola diferencia del rayado que será cruzado oblicuo, insertándose una leyenda que dirá Proyección entrepiso exterior, seguida de la designación del polígono a que pertenezca y de su cota.

En el primer caso, la superficie del entrepiso, sin dejarse de registrar en la columna correspondiente de la planilla de superficies, no se computará a los efectos de determinar la superficie de la unidad a la que pertenece.

En el segundo caso, sin descontarse de la superficie de la unidad sobre la cual se proyecta, se computará como un sumando más de la superficie total de la unidad a la que pertenece.

Cuando un entrepiso sea parcialmente interior y/o exterior, cada parte será representada y computada de acuerdo a lo precedentemente establecido, ver figura 12 (pág. 43), figura 13 (pág. 44) y figura 14 (pág. 45).

39.c.28. Representación de los sótanos y subsuelos

En general se representarán en la misma forma que las demás plantas del edificio, pero cuando no sea posible medir en forma directa o indirecta el espesor de sus muros perimetrales, este se tomará directamente del plano de obra.

39.c.29. Iluminación y/o ventilación de sótanos y subsuelos

- a) Cuando ello se cumpla por medio de elementos ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano no serán representados tales elementos. En la planta inmediatamente superior se representará el contorno exterior del elemento de iluminación y/o ventilación con sus medias y cotas correspondientes, cualquiera fuera su desnivel con respecto a la cota general de esta planta; se llenará este contorno con un rayado fino oblicuo y se acompañará de las leyendas que correspondieron: Iluminación horizontal, Iluminación vertical, Ventilación horizontal, Ventilación vertical, etc., todas ellas seguidas del vocablo sótano y de su designación en el plano.
- b) Cuando se trate de elementos no ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano se representará formando parte de este la proyección horizontal del elemento de que se trata con sus medidas y acotaciones. En planta inmediatamente superior la representación se hará en igual forma que en el caso anterior, ver figura 15 (pág. 31).

39.c.30. Representación de escaleras y rampas

Cuando una escalera o rampa sirva de elemento de separación entre dos unidades de distinto dominio -ubicadas una en una sola planta y la otra, parte en esa misma y parte en otra- se hará la siguiente representación:

- a) En la planta inferior dentro de la unidad cuyo límite en altura sea la escalera o rampa, se dibujará y se acotará el contorno de la proyección horizontal del elemento de separación; se llenará su interior con rayado fino, cruzado e inclinado y se insertará la leyenda Proyección de escalera, rampa, etc.
- b) En la planta superior se marcará y acotará el contorno del vano correspondiente al elemento representado en la planta de abajo con la leyenda: Vano..., escalera, rampa, etc.

Cuando las escaleras y rampas se apoyen sobre partes del edificio no accesible ni aprovechables, ellas -las escaleras y rampas- deberán ser representadas como pisos de nivel variable.

Sin invalidar lo anteriormente establecido, las escaleras y rampas no serán objeto de representación alguna como tales cuando se trate de elementos de circulación vertical común del edificio, o cuando se encuentren totalmente en el interior de una misma unidad funcional o complementaria que tenga partes ubicadas en distintas plantas, ver figura 11 (pág. 60).

39.d. Planillas

39.d.1. Tipos de Planillas

En el plano se insertarán las siguientes planillas:

Planillas de unidades funcionales

Planillas de unidades complementarias

Planillas de superficies comunes

En el caso del artículo 39.c.5. se agregará también la planilla de distribución de la superficie del predio.

39.d.2. Planillas de Unidades Funcionales

Tiene por objeto mostrar la composición y superficie de las mismas.

La forma, distribución y encabezamiento, será de conformidad al modelo adjunto.

Cuando en un polígono no exista alguna de las superficies indicadas en la planilla, en la columna y el renglón correspondiente se trazará un guión.

Las columnas (1) a (6) y (15) y (16), deberán figurar en todos los casos.

De las columnas (7) a (13) y la (14) sólo se insertarán aquellas que correspondan a las categorías de superficies superpuestas que existen en el edificio.

A este respecto, se deberá tener presente, que las superficies superpuestas sólo forman parte de las unidades a que pertenecen, pero no de los polígonos sobre los cuales se proyectan, En consecuencia, en la unidad a que pertenece una dada superficie superpuesta debe figurar discriminada en las columnas (7) a (14); en tanto que en el polígono sobre el cual se proyecta sólo deben discriminarse las superficies de las columnas (3) a (6), ver figura 64 y figura 10 (pág. 65).

S U P E R F I C I E S C O M U N E S

PLANTA	CUBIERTA	SEMI-CUBIERTA	DESCUBIERTA	BALCON	ESPACIO LIBRE EXTERIOR	MURDES Y TUBOS	TOTAL
BAJA	—	—	—	—	4.71	12.57	17.28
1º PISO	—	—	—	—	—	5.56	5.56
TOTALES	—	—	—	—	4.71	18.13	22.84

PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES

UNIDAD FUNCIONAL (Designación)	POLIGONOS QUE LAS INTEGRAN	S U P E R F I C I E S							TOTAL POLIGONO	TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
		CUBIERTA	SEMI-CU- BIERTA	DESCUBIER- TA	BALCON	SUPERPUES- TAS		TOTAL		
						ESCALERA AL POLIGONO	m2			
1	00-01	36,23	—	—	—	—	—	—	36,23	36,23
2	00-02	6,76	—	—	—	—	—	—	6,76	272,57
	01-01	114,20	7,87	4,68	21,31	COMUN 00-01	0,12 2,92	3,04	151,10	
	02-01	—	—	114,71	—	—	—	—	114,71	
3	00-03	26,55	—	—	—	—	—	—	26,55	26,55
4	00-04	25,06	—	—	—	—	—	—	25,06	25,06
5	I-01	8,55	—	—	—	—	—	—	8,55	30,03
	00-05	21,48	—	—	—	—	—	—	21,48	
T O T A L E S		238,83	7,87	119,39	21,31	—	—	3,04	390,44	390,44

Figura 9

39.d.3. Planillas de unidades complementarias

Tendrá idéntica estructura y composición que la de unidades funcionales, y valen para ella todas las indicaciones relativas a las columnas y datos que deban figurar, con la diferencia del encabezamiento. Además, deberá llevar abajo dentro del recuadro, una nota que reza:

Las unidades complementarias detalladas en esta planilla, solo podrán ser objeto de propiedad exclusiva, por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio.

Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcripto en todas las escrituras traslativas de dominio, ver figura 10.

39.d.4. Planilla de superficies comunes

En esta planilla se hará la discriminación de las superficies de propiedad común, existentes en cada planta.

Deberán figurar todas las columnas salvo la (14), que solo se insertará en el caso de haber espacios libres exteriores. De existir superficies superpuestas de propiedad

común, se insertarán las columnas de (6) a (12) que sean necesarias, en la misma forma que en las planillas de unidades funcionales y complementarias.

En las tres planillas descriptas deberán consignarse los totales por columnas, ver figura 9 y figura 10.

PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES

Unidad Funcional (Design.)	Poligonos que la integran	S U P E R F I C I E S													
		Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcones	Superpuestas								Total Poligono	Total Unidad Funcional
						Entrepisos		Escaleras		Rampas		Total			
						Interior	Exterior	Al	M²	Al	M²				
						M²	al Polig.	M²	Poligono	Poligono	M²				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
TOTALES															

PLANILLA DE UNIDADES COMPLEMENTARIAS

Unidad Complem. (Design.)	Polígonos que la integran	S U P E R F I C I E S													
		Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcones	Superpuestas								Total Polígono	Total Unidad Complement.
						Entrepisos		Escaleras		Rampas		Total			
						Interior M ²	Exterior al Polig.	M ²	Al Polígono	M ²	Al Polígono		M ²		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
TOTALES															
NOTA: Las Unidades Complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de dominio exclusivo sino por lotes de alguno o algunas de las unidades funcionales del edificio. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio															

SUPERFICIES COMUNES

Planta	Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcones	Superpuestas								Espacios libres Exteriores	Muros y Tubos	Total
					Entrepisos			Escaleras		Rampas					
					Interior M ²	Exterior		Al Polígono	M ²	Al Polígono	M ²				
						al Polig.	M ²								
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	
TOTALES															

Figura 10

Artículo 40°: Trámite.

El trámite de subdivisión de un edificio para someterlo al régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal, en lo que a los planos se refiere, comprenderá dos etapas:

- a) Presentación provisoria (optativa)
- b) Presentación definitiva
- c) Presentación inicial definitiva.

40.a. Presentación provisoria: Documentación (Trámite optativo)

Se integrará con los siguientes elementos:

40.a.1. Solicitud de aprobación

En un todo de acuerdo con lo normado en la Ley de Procedimiento Administrativo. (Decreto-Ley 7647/70).

40.a.2. Plano de obra

Serán válidos para el trámite de aprobación de los planos de subdivisión, Ley Nacional 13.512, todo plano de obra intervenido por la oficina competente de la Municipalidad respectiva con independencia del vocablo que la misma haya utilizado para dejar constancia de su intervención.

No serán válidos aquellos planos de obra en los que existe expresa constancia de que están sujetas a demolición, en plazo perentorio, partes del edificio que la Dirección Provincial de Catastro Territorial considere imprescindibles para el funcionamiento del sistema de Propiedad Horizontal o para la subsistencia de las unidades respectivas.

En caso de existir discrepancias entre lo reflejado en el plano de obra y el edificio objeto de la subdivisión, el profesional actuante deberá indicar claramente esa situación con una nota inserta en el plano. Ante tal circunstancia será la Dirección Provincial de Catastro Territorial la que indicará el Procedimiento a seguir en cada caso.

40.a.3. Plano de subdivisión

Dos copias en papel de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.

40.a.4. Plano corregido

La presentación del plano corregido deberá hacerse nuevamente en dos copias correspondientes a las láminas que contengan observaciones.

40.b. Presentación definitiva. Documentación

Estimando el profesional que hechas las correcciones, que obedezcan a observaciones fundadas en la presentación anterior, no hay lugar a nuevas observaciones, podrá presentarse la documentación final compuesta por:

40.b.1. Solicitud de aprobación

Ingresada en ocasión de iniciar el trámite.

40.b.2. Sellado de actuación

Determinado por la ley impositiva y referida al número de unidades funcionales.

40.b.3. Intervención de Registro de la Propiedad Catastro Territorial

Una copia de la carátula del plano de subdivisión intervenido por el Departamento Zona respectivo, de conformidad con lo establecido por la circular 10 de la Comisión Coordinadora Permanente y un informe de dominio expedido por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad referido al inmueble a subdividir.

40.b.4. Planos de subdivisión

Original en tela transparente: tres copias enteradas; copias simples 6 como mínimo, 20 como máximo; de acuerdo con el artículo 36.

40.b.5. Plano de obra

Dos copias simples, con la constancia de la intervención Municipal, requerida en el artículo 40.a.2.

40.b.6. Documento valuatorio

Copia de la declaración jurada de la parcela con la constancia de su intervención administrativa.

40.b.7. Constancia de control arancelario

Copia del plano visado por la Comisión Mixta del Consejo Profesional de la Ingeniería y la Caja de Previsión Social para Profesionales de la Ingeniería.

40.b.8. Certificado de final de obra

Expedido por la respectiva Municipalidad y/o certificado municipal de habilitación, consignando el destino para el que fue habilitado.

La presentación de este certificado no es obligatoria a los efectos de la aprobación del plano. En caso de no ser agregado a la documentación, la condición de construido del edificio quedará certificada por el profesional actuante, bajo su entera responsabilidad, por la sola inclusión del término Construido en la carátula del plano de subdivisión.

40.c. Presentación inicial definitiva

La documentación final puede ser presentada directamente sin hacer la presentación provisoria, en este supuesto, la documentación deberá integrarse con los elementos exigidos en el artículo 40.a. y 40.b.

En el transcurso de la tramitación “inicial”, la existencia de observaciones que hagan necesario modificar o corregir el plano de subdivisión, tendrá como consecuencia la renovación de todas sus copias.

Artículo 41°: Enmiendas, raspaduras, etc.

No se admitirán enmiendas, raspaduras, tachadas y agregados, aún salvados con la firma del profesional en la tela original y en las copias.

Artículo 42°: Proyecto de subdivisión de edificios en construcción y/o a construir.

La tramitación será igual a la de la subdivisión de edificios construidos, y la aprobación

que se acuerde a los respectivos planos no tendrá el carácter definitivo, sino de proyecto. Estos estados constructivos hacen que no puedan constituirse derechos reales sobre las unidades proyectadas salvo en el caso de excepción prevista en el artículo 6° del Decreto Provincial 2.489/63.

Artículo 43°: Subdivisión de edificios parcialmente contruidos o parcialmente a construir.

También en este caso la tramitación será igual que en la de edificios contruidos, pero la aprobación será definitiva para las unidades contruidas y sólo tendrá el carácter de proyecto para las unidades en construcción o a construir.

Estos planos deberán llevar una nota en la cual:

- 43.a. Se individualizarán por separado las unidades que se encuentren contruidas o en construcción y/o a construir.
- 43.b. Se destacará el requisito de que: Lo que antecede deberá ser tenido en cuenta en el Reglamento de Copropiedad y Administración que se establezca antes de la terminación definitiva del edificio, a los efectos de fijar la proporción en que cada unidad de propiedad exclusiva concurrirá al dominio de las cosas comunes y de los gastos durante el período transitorio que durará hasta la terminación de todas las unidades previstas.
- 43.c. Se dejará constancia que: Sobre las unidades de propiedad exclusiva no concluidas o a construir solo podrán construirse derechos reales de acuerdo a lo previsto en el artículo 6 del Decreto Provincial 2.489/63.

Artículo 44°: Aprobación definitiva de los planos aprobados como proyecto o modificación de cualquier tipo en los planos anteriormente aprobados.

Se recurre al trámite denominado genéricamente Ratificación, regulado por Disposiciones conjuntas de las Direcciones Provinciales del Registro de la Propiedad y Catastro Territorial. (Disposiciones 76 y 78 del año 1958 de las Direcciones de Catastro Territorial y Registro de la Propiedad respectivamente)⁽⁴⁾.

44.a. Iniciación del trámite

Se efectúa mediante la presentación de una nota de estilo, por duplicado, dirigida al Director Provincial de Catastro Territorial, subscripta por la totalidad de copropietarios del edificio, cuyas firmas deberán ser debidamente certificadas, en la que se detallarán las modificaciones a efectuar en el plano. En su texto deberá identificarse al inmueble mediante su nomenclatura catastral, inscripción de dominio y su ubicación, dejará constancia de la posible inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración, la fecha de

⁽⁴⁾ Derogadas por la Disposición conjunta de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad N° 7485/02 y N° 19/02.

la aprobación anterior del plano y quien quede autorizado para efectuar el trámite.

La nota deberá ingresarse a través del Registro de la Propiedad como actuación simple (sin formar expediente), este organismo, una vez verificada la titularidad del dominio de los firmantes, procederá a suspender la vigencia del plano, devolviendo el duplicado de la nota con la constancia de su intervención.

Posteriormente, el responsable del trámite presentará dicho duplicado a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a fin de que le sea entregado el original transparente del plano.

44.b. Nuevas presentaciones

La gestión del plano se realiza de acuerdo a lo establecido en los artículos 40 a 43. Si las modificaciones a efectuar y el estado de conservación del original transparente, que fuera entregado, lo permiten, el mismo podrá ser utilizado en el trámite de ratificación. Cuando los cambios a realizar no impliquen la desactualización del plano de obra utilizado en la aprobación primitiva, no se requerirá su nueva presentación.

44.c. Ratificación

En el plano se dejará constancia de las modificaciones efectuadas mediante una nota denominada Ratificación, la que será refrendada por el profesional actuante en este trámite. De existir más de una ratificación en el mismo plano, se las identificará mediante números ordinales

Artículo 45°: Aprobación del trámite.

Cumplidos los requisitos fijados por el artículo anterior, la Dirección Provincial de Catastro Territorial le otorgará una nueva aprobación al plano. Dicha aprobación no implicará el levantamiento de la suspensión de la vigencia del plano, ello se logrará únicamente cuando la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración refleje los cambios efectuados en el plano.

Disposición 2165/91 DPCT

La Plata, 26 de noviembre de 1991.

Visto lo requerido en los incisos a) y b) del artículo 2º del Decreto 2.489/63 y las diversas modalidades que adoptan u observaciones que formulan las diversas Municipalidades de la Provincia para dejar constancia de su intervención en los planos de obras, y

CONSIDERANDO:

Que la Jurisdicción Municipal sobre las edificaciones se ejerce con total independencia del régimen de propiedad, o de cualquier otro Derecho Real establecido sobre el inmueble en el que se erigirán construcciones.

Que es de competencia exclusiva y excluyente de los Municipios dictaminar sobre la subsistencia o no de los edificios, como asimismo de autorizar o no la realización de construcciones, al igual que reglamentar los destinos de los locales.

Que el Decreto 2.489/63 regula para el ámbito de la Provincia los trámites administrativos para registrar la afectación de inmuebles al régimen estatuido en la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal estableciendo requisitos documentación a tal fin, como asimismo facultando en forma expresa a las Direcciones Provinciales de Catastro Territorial y del régimen de la Propiedad (Art. 13º) a "... reglamentar el trámite administrativo y contenido de la documentación requerida ..."

Que por lo expuesto y ante las diversas modalidades adoptadas por las Municipalidades en sus intervenciones en los planos de obra descriptivos de las construcciones o a las observaciones que suelen consignarse, todas ellas ajenas al cuestionamiento de la constitución o modificación de Derechos Reales sobre inmuebles, surge la necesidad de aclarar los alcances del vocablo "aprobado" consignado en el articulado del Decreto 2.489/63.

Que una lógica y correcta interpretación, dentro del contexto del Decreto 2.489/63, en lo que hace a la finalidad de solicitar que el plano descriptivo de la obra sea “aprobado por la Municipalidad” no puede ser otro que, atento a que el objetivo del Decreto es el de adecuar al sistema administrativo bonaerense la Registración de un Derecho Real instituido en el Código Civil, la de contar con la constancia de que el Municipio ha tomado conocimiento de la edificación y que permite su subsistencia y/o su construcción. Corrobora esta interpretación la circunstancia que ciertas Municipalidades dejan constancia de su intervención en los planos de obras con el vocablo “REGISTRADO”, a similitud del utilizado en la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, vocablo o calificación que no impide la afectación al régimen de la Propiedad Horizontal de los inmuebles de la Capital Federal.

Que el Decreto 2.489/63, en su artículo 13° faculta expresamente a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a reglamentar el trámite y contenido de la documentación requerida, así como a disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y trámite de lo normado en el citado Decreto.

En virtud de ello,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

DISPONE:

Artículo 1°: Serán válidos para el trámite de aprobación de los planos de mensura y subdivisión requeridos en el inciso c) del artículo 2° del Decreto 2.489/63, todo plano de obra intervenido por la oficina competente de la Municipalidad respectiva, independientemente del vocablo que la misma haya utilizado para dejar constancia de su intervención.

Artículo 2°: No serán válidos aquellos planos de obra en los que exista expresa constancia de que estén sujetas a demolición partes del edificio que la Dirección Provincial de Catastro Territorial considere como imprescindibles para el funcionamiento del Régimen de Propiedad Horizontal o para la subsistencia de las unidades respectivas.

Artículo 3°: Regístrese, comuníquese, notifíquese a quienes corresponda, dése al Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

Disposición Conjunta 7485/02 DPCT y Técnico Registral 19/02 DPRP

La Plata, 5 de diciembre de 2002.

Visto la disposición conjunta n° 78/58 de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad y n° 76/58 de la Dirección Inmobiliaria (hoy Dirección Provincial de Catastro Territorial) y la necesidad de adecuar y actualizar los procedimientos para tramitar la modificación de un plano de subdivisión por el régimen de la Ley Nacional 13.512, y

CONSIDERANDO:

Que resulta indiscutible asegurar el principio constitucional de la libre disponibilidad de la propiedad;

Que la experiencia recogida a través de los años de vigencia de la disposición citada en el Visto, sustenta la necesidad de reformularla bajo algunos criterios aplicables en la actualidad, incorporando aspectos que la tornen más práctica;

Que sentada la necesidad de la concurrencia unánime de voluntades para toda modificación que afecte al inmueble objeto del derecho real de propiedad horizontal (artículo 7°, in fine Ley 13.512), resulta inexcusable la presentación unánime de los copropietarios al momento de solicitar la corrección del plano;

Que se considera necesario que la nota de solicitud de la tela original, al momento de su ingreso en el Registro de la Propiedad, incluya la identificación de las unidades involucradas en la corrección y que el trámite se inicie en el referido Registro a los efectos de verificar la concurrencia unánime de los copropietarios en la solicitud de los cambios;

Que, por otra parte, el hecho de que se realicen correcciones en el plano de subdivisión, lo que se traduce en alteraciones de los derechos recíprocos de los copropietarios, hace conveniente que no se efectúen operaciones con las unidades que se encuentran involucradas en las modificaciones; por el contrario, corresponde que la traba sea parcial o que

se efectivice únicamente sobre las unidades afectadas en las modificaciones, sin que se prevengan las unidades no involucradas en los cambios;

Que, asimismo, y dado que la nota de pedido de tela constituye el inicio del trámite, que desde la competencia de la Dirección Provincial de Catastro Territorial se agota con la registración del plano, se estima que debe ser el profesional actuante el responsable de indicar, en la referida nota, los alcances de las correcciones en relación con las unidades privativas del inmueble;

Que por la presente disposición se pretende dar un nuevo marco normativo al procedimiento para el retiro de tela de plano;

Por ello,

LOS DIRECTORES PROVINCIALES

DE CATASTRO TERRITORIAL Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DISPONEN:

Artículo 1°: Para tramitar la modificación de un plano de subdivisión por el régimen de la Ley Nacional n° 13.512, el procedimiento se ajustará a las siguientes normas:

- a) El interesado presentará en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, una nota por duplicado, comunicando su voluntad de modificar el plano de subdivisión por el régimen de la Ley 13.512, indicando la numeración característica del plano; el motivo y naturaleza de las modificaciones y las constancias que se indican, en su caso, en los artículos 3°, 4° y 5° de la presente. Deberá especificarse, asimismo, si se ha otorgado o no el Reglamento de Copropiedad y Administración.
- b) La mencionada nota debe incluir la intervención del profesional encargado de la corrección del plano, quien rubricará la misma y dejará constancia de las unidades privativas comprometidas en la corrección.
- c) La presentación de la mencionada nota determinará la suspensión de los efectos del plano a modificar y limitará las posibilidades de operación respecto de las unidades involucradas en la modificación (mediante nota que a esos fines se asentará en el/ los folios respectivos). El Registro de la Propiedad dejará constancia de su intervención en la solicitud presentada.
- d) Con la copia de la nota intervenida por el Registro de la Propiedad, el interesado solicitará a la Dirección de Catastro Territorial la tela del plano a modificar.
- e) La Dirección de Catastro procederá al control y aprobación del plano y remitirá al Registro de la Propiedad la comunicación pertinente de lo que se dejará constancia en el o los folios respectivos.

Artículo 2°: Excepto la realización de los actos notariales encaminados a la pertinente modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, la nueva PROVINCIA DE BUENOS

AIRES PODER EJECUTIVO aprobación acordada al plano en su nuevo estado, no surtirá ningún efecto hasta tanto el Reglamento de Copropiedad y Administración respectivo haya sido rectificado y registrado en concordancia con las modificaciones introducidas, (salvo el caso previsto en el artículo 7°, 1° párrafo del Decreto 2.489/63).

Artículo 3°: Si respecto del plano a modificarse no se hubiere aun formalizado y registrado el Reglamento de Copropiedad y Administración, la comunicación a que se refiere el artículo 1°, inciso a) de la presente, deberá ser formulada por la persona de derecho, física o ideal, o quien legalmente la represente, que acredite la condición de titular del dominio, haciendo cita de las inscripciones correspondientes.

Artículo 4°: Si ya se hubiere instituido el Reglamento de Copropiedad y Administración, la comunicación a que se refiere el artículo 1°, inciso a) de la presente, deberá ser suscripta por las personas (o sus representantes legales) que acrediten ser titulares de dominio de la totalidad de las unidades exclusivas que compongan el edificio, conforme a las inscripciones registradas.

Artículo 5°: Las comunicaciones a que se refiere esta Disposición -a los efectos de dar cumplimiento al requisito legal que exige la concurrencia unánime de voluntades para toda modificación que afecta al inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal- deberá instrumentarse mediante nota suscrita por la totalidad de los titulares de dominio consignando sus datos filiatorios, con firmas certificadas por Escribano Público. El Registro de la Propiedad verificará el cumplimiento de esos requisitos, informando si el dominio consta, o no, a nombre de los solicitantes.

Artículo 6°: En los casos que los errores materiales en los planos de subdivisión por el régimen de la Ley Nacional 13.512, sean imputables al profesional autor del plano, la corrección de los mismos se realizará de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a) La nota a la que se refiere el Artículo 1° inciso a) de la presente disposición podrá ser formulada por el profesional autor del plano, quien deberá indicar la corrección que se pretende realizar, con expresa indicación de las unidades que se afectan, si esto correspondiera, como asimismo dejar constancia que los propietarios del inmueble en cuestión están en conocimiento del trámite que se realiza y han prestado conformidad en cuanto a la oportunidad de la corrección.
- b) Dicha nota se presentará por duplicado ante el Departamento Propiedad Horizontal de la Dirección Provincial de Catastro Territorial que determinará, en instancia única, la procedencia de la corrección que se pretende.

- c) Una vez autorizada la presentación por el citado Departamento el trámite se registrá, en todos sus pasos, por lo prescripto en la presente disposición.

Artículo 7°: En el supuesto que un tercero que acredite interés justificado solicite el levantamiento de la traba motivada por el retiro del plano original para corregir un error imputable al profesional autor del plano, la Dirección Provincial de Catastro Territorial intimará al profesional interviniente para que concluya el trámite o reintegre el plano original en un plazo máximo de 15 días hábiles. Vencido ese plazo la Dirección ordenará la reposición del plano y solicitará a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad el levantamiento de la traba.

Artículo 8°: Deróganse las Disposiciones conjuntas 78/58 de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, 76/58 de la Dirección Inmobiliaria (hoy Dirección Provincial de Catastro Territorial), 16/83 de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad y 745/83 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial.

Artículo 9°: La presente disposición se aplicará a los documentos que ingresen a partir del 3 de febrero de 2003.

Artículo 10°: Regístrese en los biblioratos correspondientes de las Direcciones Provinciales de Catastro Territorial y del Registro de la Propiedad como disposición conjunta. Comuníquese a las dependencias internas de cada repartición. Elévese a la Subsecretaría de Ingresos Públicos para su conocimiento y Publicación en el Boletín Oficial. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN N° 07485

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 019

Juan Manuel GARCÍA BLANCO

Abogado

Director Provincial Registro de la Propiedad

Zunilda Cristina LÓPEZ

Director Provincial de Catastro Territorial

Circular 4/10 ARBA

La Plata, 5 de octubre de 2010.

Visación y aprobación de planos de Propiedad Horizontal

1. OBJETO:

Compilar especificaciones operativas que deben observarse en la tarea de confección, visación y aprobación de planos de Propiedad Horizontal, y que complementan las normas vigentes sobre la ejecución de mensuras y redacción de planos de subdivisión por el régimen de la ley 13.512 -Propiedad Horizontal- (Disposición 2.389/93).

2. ALCANCE:

En cuanto al alcance este documento está dirigido a todos los agentes que cumplan funciones de visación y aprobación de planos de subdivisión por el Régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), y a los profesionales con incumbencia para realizar tareas catastrales, ante ARBA.

3. DEFINICIONES:

GSC	Gerencia de Servicios Catastrales
DRPH	Departamento Régimen de Propiedad Horizontal
PROFESIONAL	Profesionales matriculados en los colegios respectivos de la Provincia de Buenos Aires, cuya incumbencia profesional les permita realizar trámites relativos al catastro, en este caso Agrimensores e Ingenieros con Incumbencia

4. DESARROLLO:

Títulos:

- 4.1. Planos de Obra.
- 4.2. Representación del Plano de Propiedad Horizontal.
- 4.3. Modificaciones sobre un Plano aprobado. Ratificaciones.
- 4.4. Retiro de Tela.

4.1. PLANOS DE OBRA.

Los planos de obra son documentos aprobados por los municipios, que grafican la configuración de edificios y/o instalaciones accesorias, con indicación de su destino, de la distribución de los ambientes, de las dimensiones de éstos y en ocasiones con información referida a cálculos estructurales, índices urbanísticos u otros temas propios de las atribuciones que poseen las Municipalidades en el control de obras civiles. Estos documentos son requeridos para la aprobación de planos de Propiedad Horizontal, y sirven de base a éstos, ya que el objeto del derecho real de Propiedad Horizontal son los pisos o departamentos.

Es atribución de cada municipio definir cómo se representa y qué rubros deben integrar un plano de obra (balances de superficies totales o parciales, cortes, restricciones, uso, ocupación, etc.).

- 4.1.1. Con relación a las leyendas de Aprobación y/o Registración de los Planos de Obra, con que las Municipalidades califican los edificios, debe tenerse presente que el carácter de antirreglamentario u otra leyenda equivalente que no implique la demolición total o parcial del edificio, no debe obstar para aceptar la subdivisión del inmueble, dado que la intervención municipal acredita la toma de conocimiento y la aceptación de su subsistencia en la medida que, como se dijo, no se encuentre en condiciones de demolición como consecuencia de vulnerarse los requisitos de seguridad, salubridad o higiene, condiciones sobre las que la municipalidad ejerce control.
- 4.1.2. No serán válidos aquellos planos de obra en los que exista expresa constancia de que estén sujetos a demolición partes del edificio imprescindibles para el funcionamiento del régimen de la Ley 13.512.
- 4.1.3. Las discrepancias del plano de obra con los hechos existentes deberán ser certificadas por la autoridad municipal cuando se desvirtúen las condiciones de aprobación del mismo, esto es, y a título ejemplificativo: agregado de ambientes o cambios de destino que hagan a la funcionalidad de la unidad, cerramiento de ventanas que modifiquen condiciones de iluminación y ventilación o incremento de superficie cubierta que comprometan los factores de ocupación etc.
- 4.1.4. Por el contrario, podrán ser convalidadas por el profesional actuante, modificaciones relacionadas con cerramiento de tabiques, clausura o apertura de puertas,

o de escaleras de acceso a terrazas, o desafectación de éstas, afectaciones parciales al régimen etc.

4.1.5. NOTAS:

- a) **Construcciones Precarias** que no se afectan al Régimen de Propiedad Horizontal y no comprometen la funcionalidad de la respectiva unidad funcional: En Notas del Plano deberá reflejarse tal situación y que la misma constará en el Reglamento de Copropiedad y Administración, y en las sucesivas escrituras traslativas de dominio.

Ejemplo: construcción precaria en polígono 00-01 (UF 1): En Notas debe decir: “En polígono 00-01 (UF 1) existen construcciones precarias que no se representan, ni afectan al Régimen de Propiedad Horizontal y serán demolidas a solicitud de la autoridad competente. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.”

El mismo criterio se debe aplicar para **construcciones a demoler** indicadas en el Plano de Obra por la Municipalidad.

Ejemplo: “Según constancia, en Plano de Obra, en polígono 00-01 (UF 1) existen construcciones a demoler que o se representan, ni afectan al Régimen de Propiedad Horizontal y serán demolidas a solicitud de la autoridad competente. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.”

- b) **Línea de retiro** de frente, fondo, laterales, y pulmón de manzana:

Deberán graficarse en el croquis de Mensura del terreno con línea de trazos, acotando las distancias con la medida entre paréntesis.

En notas del plano deberá reflejarse tal situación y que la misma constará en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

Ejemplo: Línea retiro de frente. “Según surge de Plano de Obra (*), existe línea de retiro de frente que afecta a la parcela en una franja de... mts., a partir de la línea municipal. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de Dominio.”

(*) Indicar la norma, de constar en plano de obra, de donde surge la restricción.

- c) **Servicios Sanitarios.**

- De contar el inmueble con servicios de agua corriente y cloacas, no se requiere constancia en notas.

- Cuando el inmueble carece de cloacas y agua corriente, pueden presentarse las siguientes situaciones:

- a) Que cada Unidad Funcional tenga sus servicios (pozo negro, cámara séptica y/o motor bombeador) ubicado en su respectivo polígono independiente del resto. Se dejará constancia en Notas del Plano sobre tal situación.
- b) Que el servicio (pozo negro, cámara séptica y/o motor bombeador) sea común a dos o más unidades funcionales y se encuentra ubicado en una de ellas. En este caso, esta última unidad prestará servidumbre de paso al resto de las unidades funcionales para su atención y mantenimiento.
- c) Que el servicio se encuentre ubicado en la divisoria de dos unidades funcionales. En este caso, se constituirá servidumbre de paso recíproca entre las unidades funcionales involucradas.
- d) Que los servicios se encuentren ubicados en superficies comunes. Se trata de la misma manera que en apartado a).

Para los casos b) y c) deberá indicarse en Notas, que las mismas -las servidumbres- constarán en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

En caso de que existan instalaciones de propiedad común (sala de máquinas, depósitos, medidores de servicios, etc.) que requieran, para su acceso, hacerlo a través de cocheras y/o bauleras de uso exclusivo, éstas brindarán servidumbre de paso a los efectos de la atención y mantenimiento de los mismos, mediante Nota en Plano de PH, circunstancia que deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

d) **Previsión de Muros:**

Sólo podrán preverse muros divisorios en superficies descubiertas y semicubiertas. En superficies cubiertas, sólo cuando existe desplazamiento de medianera, se prevé los 0,15 m correspondientes a dichas superficies.

En terrazas, cuando el muro medianero correspondiente al inmueble se encuentra edificado en el lindero o es menor de 0,15 m.; en este caso, deberá quedar reflejado en notas.

Ejemplo: La previsión de muro medianero sobre terraza de polígono (o terraza común), se debe a que la misma se encuentra edificada en el lindero (o es menor de 0,15 m).
No va consignado en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

- e) Cuando en plano de Obra existe una **terrazza que no se autoriza a afectar** al régimen de Propiedad Horizontal por carecer de parapetos de seguridad o acceso

reglamentario, deberá insertarse la siguiente nota: "La terraza existente sobre el polígono 00- 01, Unidad Funcional 1, no se representa ni se afecta a la Ley 13.512 por carecer de parapetos de seguridad o acceso reglamentario". Esta Nota debe constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

- f) **Previsión de muro** entre superficie semicubierta y superficie descubierta, entre polígonos de distintas Unidades Funcionales. Nota: el muro previsto en superficie semicubierta entre polígonos 00-01 y polígono 00-02 (o polígono común) no superará los 1,80 metros de altura. Esta Nota debe constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración (Con esta nota queda implícito que no se compromete y se mantiene la condición de superficie semicubierta).

- g) **Aberturas** relacionadas con iluminación y/o ventilación entre Unidades Funcionales y/o Complementarias.

g1) **Ventanas con paravistas.**

g2) **Ventiluz** ubicado a más de 1,80 mts. de altura.

En ambos casos deberá identificarse, en Notas, las Unidades Funcionales dominantes y sirvientes indicando, de existir, el elemento destinado a resguardar la privacidad de las unidades involucradas. Esta nota debe constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

g3) **Ventana o ventiluz ubicados entre dos unidades**, que dejaron de cumplir su función al quedar encerrados entre ambientes cubiertos.

Ejemplo de Nota en plano: "Existe abertura ubicada entre ambientes cubiertos de los polígonos 00-01 (UF1) y 00-02, la que será clausurada a solicitud de cualquiera de las partes". Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en las escrituras traslativas de dominio.

- **Ventanas ubicadas en lindero:** Si la municipalidad la acepta, deben estar indicadas en el plano de obra y no es necesario aclaración alguna.

- h) Situación en que exista **comunicación que se desea mantener** (puerta) **entre distintas Unidades Funcionales;**

Nota: Existe comunicación entre el polígono 00-01 (U.F.1) y el polígono 00-02 (U.F. 2) la cual será cerrada a pedido de cualquiera de las partes. Esta Nota debe constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

El profesional actuante está autorizado a certificar la apertura o cierre de vanos de comunicación en plano de obra.

- i) **Estado constructivo:**

- Edificio construido: no lleva nota.
- Edificio construido y en construcción: notas 43 (a), (b), (c) de las Normas sobre

confección de plano de PH (Disposición 2.389/93).

- Edificio construido y a construir: notas 43 (a), (b), (c) de las Normas sobre confección de plano de PH (Disposición 2.389/93).
- Edificio construido, en construcción y a construir: notas 43 (a), (b), (c) de las Normas sobre confección de plano de PH (Disposición 2.389/93).
- Edificio en construcción y a construir: notas 43 (a), (c) de las Normas sobre confección de plano de PH (Disposición 2.389/93).
- Edificio en construcción: notas 43 (c) de las Normas sobre confección de plano de PH (Disposición 2.389/93).
- Edificio a construir: notas 43 (c). de las Normas sobre confección de plano de PH (Disposición 2.389/93).

j) Superficie que invade el dominio público y figura a demoler en Plano de Obra:

1) En caso que sea parte de un ambiente a afectar al Régimen, la Municipalidad deberá tomar intervención en el respectivo plano de Obra. Sólo en caso que autorice su subsistencia podrá afectarse al Régimen de Propiedad Horizontal, graficando la misma como detalle en Mensura del Terreno, dejando asentado en Notas; en Reglamento de Copropiedad y Administración; y en la escritura traslativa de dominio, lo certificado por la Municipalidad.

2) Cuando se trate de una construcción de carácter precario, no susceptible de afectar al régimen de Propiedad Horizontal deberá indicarse en Notas:

“No se representa, ni afecta al régimen de Propiedad Horizontal, la construcción precaria emplazada en el polígono Unidad Funcional, la que será oportunamente demolida. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

4.2. REPRESENTACIÓN DEL PLANO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Los Planos de Subdivisión de edificios en Propiedad Horizontal son documentos que permiten delimitar el objeto del derecho de propiedad creado por el régimen de la ley 13.512, esto es, las unidades susceptibles de dominio exclusivo. Estas unidades son el producto de la división de un edificio, y constituyen la referencia para individualizar dichas unidades en el Reglamento de Copropiedad y Administración y de esa manera originar la cosa, objeto del derecho de propiedad por este régimen.

Los planos de subdivisión en Propiedad Horizontal presentan la particularidad de representar volúmenes, por la composición de su perímetro con la diferencia de cotas entre las distintas plantas, debiéndose coordinar con la representación del edificio que surge de los planos de obra municipales.

No corresponde en esta oportunidad el tratamiento de las normas para la redacción de planos por el régimen de Propiedad Horizontal, puesto que la Disposición 2.389/93 (Normas

para la ejecución de mensuras y redacción de planos para someter edificaciones al régimen de la Ley 13.512), cubre los aspectos básicos relacionados con la confección de los mencionados planos. Sí cabe insistir sobre algunos puntos en los que, por ser motivo de frecuente observación en la documentación, es conveniente reiterarlos o ampliarlos, siendo éste el motivo central de este documento.

4.2.1.-En Carátula:

4.2.1.a- Números municipales:

Deben citarse los que efectivamente se encuentran ubicados en el edificio. En caso de no encontrarse, debe citarse S/N (no los N° que eventualmente pueden figurar en el plano de obra o en otros documentos municipales). Verificar la concordancia de éstos con los consignados en planta baja, su discrepancia es motivo de numerosas correcciones o ratificaciones.

4.2.1.b- Titulares:

Deben consignarse los titulares vigentes en la publicidad que emite el Registro de la Propiedad, en Folio protocolizado o Matrícula según corresponda. En caso de discrepancias con el título de propiedad debe corregirse el documento que corresponda.

No deben consignarse como titulares de dominio a los beneficiarios de la Ley 24.374, con actas de posesión, hasta tanto no se inscriba la escritura de consolidación de dominio a su favor.

Los gestores de negocio figurarán como titulares mientras no se inscriba la aceptación de compra por los terceros a los cuales la gestión beneficia.

En el dominio fiduciario el titular es el fiduciario.

En el caso de pluralidad de titulares, consignar el que se pueda inferirse como correcto, con el agregado “y otros”.

4.2.1.c- Designación del bien:

Cuando el inmueble que se subdivide se hubiera originado por un plano de mensura en sus distintas modalidades, debe indicarse esta situación citando, a continuación de la designación del bien, en datos según título (en este caso según plano) y en el balance de superficies el n° de plano correspondiente.

Cuando se hubiera operado sobre el plano de mensura (Ej.: transmitido en base a éste) corresponde consignar datos según título.

4.2.1.d- Datos según Título:

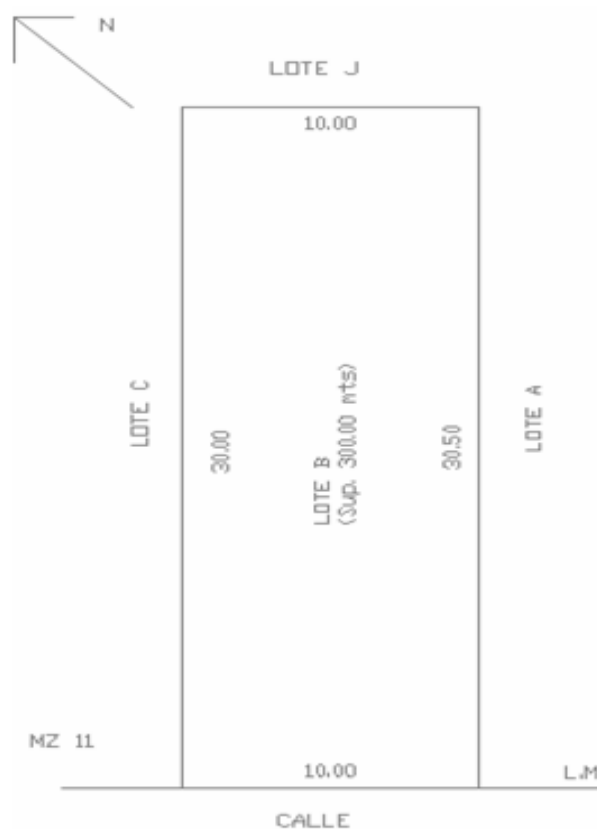
No deberá consignarse el nombre de la calle que figura en el rubro: ubicación del bien, como lindero frentista, cuando este difiere del expresamente indicado en la descripción de los linderos, que es el que corresponde citar.

4.2.1.e- Errores en los asientos registrales (Folio o Matrícula) relacionados con el inmueble.

Cuando en la descripción del bien -ubicación, medidas lineales, de superficie o

linderos- se adviertan errores u omisiones, es posible enmendar esa situación dejando constancia en el rubro “Notas”, de los datos que corresponde corregir y que éstos se salvarán al momento de la redacción del Reglamento de Copropiedad y Administración, citando el plano que originó el inmueble. En el rubro datos según título, debe expresarse lo que cita el título, sin corregir los errores u omisiones que se pretenden salvar, dado que el plano no puede corregir las deficiencias que contengan los asientos registrales. En los casos en que el error corresponda a la superficie del terreno, en balance -en Sup. S/T- deberá consignarse entre paréntesis, con la designación “plano antecedente”, la superficie correcta.

Ejemplos: Según constancias registrales el costado S.E. es 30,50 mts., lo que es erróneo. La medida correcta según plano origen-....-..... es 30 mts. Dicha circunstancia deberá ser enmendada en la escritura del Reglamento de Copropiedad y Administración.



4.2.2. Mensura.

La mensura del terreno y su representación gráfica deberá realizarse en un todo de acuerdo con lo establecido en la ley 10.707 (Catastro Territorial), y en las normas vigentes en materia de mensuras comunes.

4.2.2.a. **Demasías superficiales.**

Por aplicación del Art. 11 inc. a) de la ley 9533/80, toda área que constituya una demasía superficial -cubiertos que sean los títulos de las parcelas linderas en la dirección que resulte el acrecentamiento- que no supere el 5% de la medida superficial del respectivo título de dominio, podrá ser incorporada como diferencia en más admisible, debiendo consignarse esta diferencia en el balance de superficies. A los efectos de justificar este acrecentamiento deberán consignarse las medidas según título y según mensura de las parcelas linderas, debiendo ser igual o mayor la medida de mensura respecto de la de título, esto sin perjuicio de consignar las distancias a esquinas de la parcela según mensura.

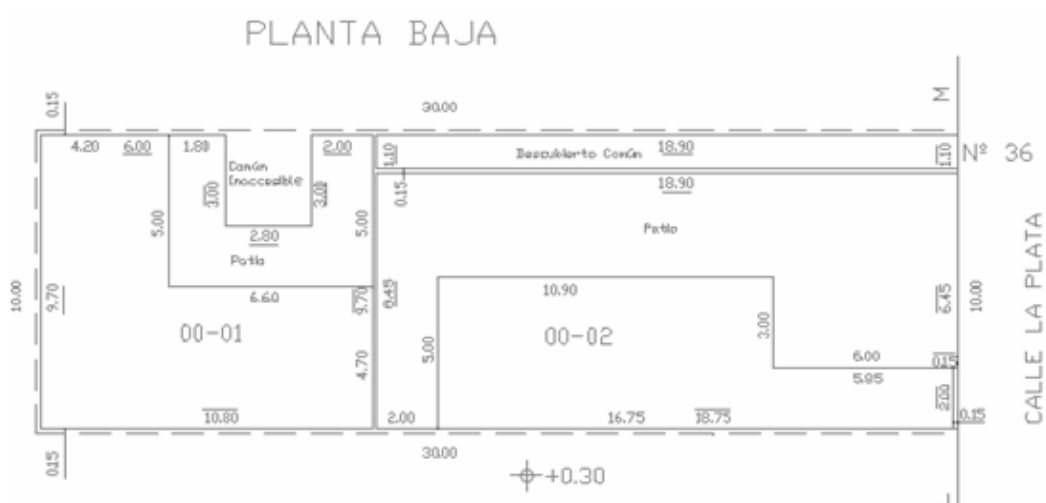
Con respecto a las diferencias en menos deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Disposición 975/92, dejando constancia en Notas de lo siguiente: “El propietario toma conocimiento y acepta la diferencia en menos de la parcela, que surge del balance de superficie entre la mensura practicada y lo indicado en el título. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en las escrituras traslativas de dominio”.

Desplazamiento de medianeras:

Se justificará el desplazamiento de medianeras mediante el criterio descripto para acreditar las demasías superficiales.

4.2.2.b. **Inmueble afectado al Régimen de Propiedad Horizontal, invadido por una construcción lindera:**

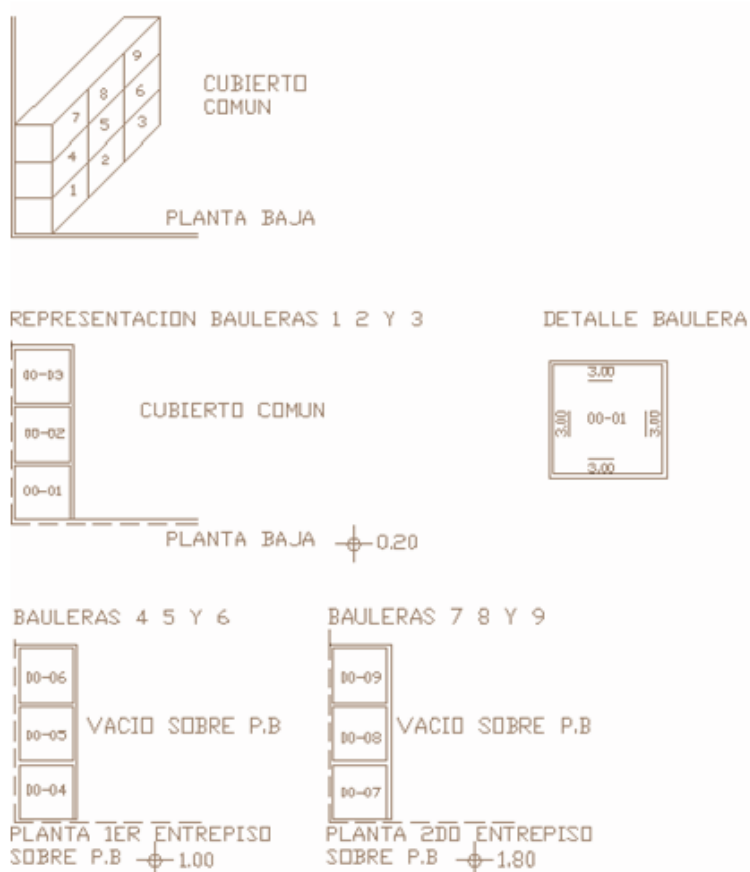
En “mensura del terreno” se grafica la invasión. La superficie afectada se computa en el condominio del terreno y por lo tanto se incluye en balance de superficie.



4.2.2.c. **Bauleras** (Unidades complementarias)

Las ubicadas en la parte inferior deben representarse como polígonos de la planta dónde se hallan construidas.

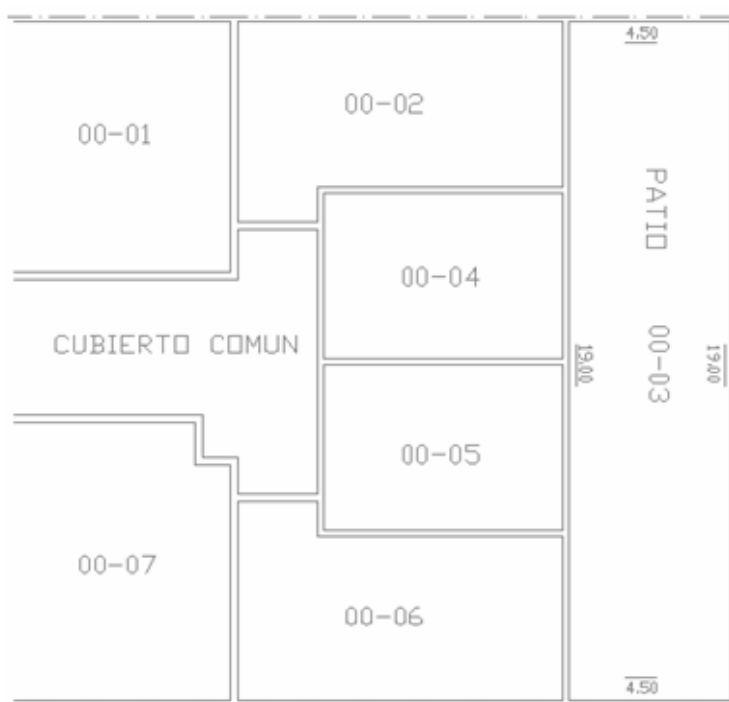
Las ubicadas en la parte superior, como entresijos de dicha planta, debiendo representarse en tantas plantas entresijos como hileras de bauleras existentes.



4.2.3. Superficie accesible sólo a través de algunas de las Unidades Funcionales del edificio.

Cuando exista una superficie que por acceso a la misma no pueda ser objeto de uso común por la totalidad de las unidades funcionales del inmueble, sino sólo por algunas de ellas, la misma no deberá ser afectada como superficie común sino como unidad complementaria de las unidades funcionales involucradas, dejando asentada tal situación en Notas ubicada al pie de la respectiva planilla.

Ejemplo: UF 2 (polígono 00-02); UF 3 (polígono 00-04); UF 4 (polígono 00-05); UF 5 (polígono 00-06); UC A (polígono 00-03).



Planilla de unidades complementarias.

Unidad Complementaria (Designación)	Polígonos que la integran	SUPERFICIES					
		Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcón	Total Polígono	Total U. Comp.
A	00-03	-	-	85.50	-	85.50	85.50
Totales		-	-	85.50	-	85.50	85.50

“La unidad complementaria detallada en esta planilla no puede ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales 2, 3, 4 y 5. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en todas las escrituras traslativas de dominio”.

4.2.4. **Notas (ver punto 4.1.5)**

El rubro “Notas” está destinado, básicamente, a contener la siguiente información:

- a) Antecedentes de la documentación que sirve de base para la aprobación de la subdivisión, esto es; Nº de Expediente del plano de obra, o de plano antecedente; Expediente de factibilidad o Convalidación Técnica, etc.
- b) Destino del edificio en concordancia con el fijado por la autoridad municipal.
- c) Descripción de la existencia, en unidades de dominio exclusivo, de instalaciones de propiedad común, o de aberturas que satisfagan condiciones de iluminación y/o ventilación de ambientes y que deban dar origen a la constitución de servidumbres al momento de la redacción del Reglamento de Copropiedad y Administración. Deberán estar identificadas las unidades dominantes, las sirvientes, y el tipo de servidumbre. Situaciones relacionadas con comunicaciones entre unidades de dominio exclusivo contiguas, así como toda otra condición susceptible de ser tenida en cuenta para satisfacer el destino común del edificio.
- d) Edificios “construidos y en construcción”, o “construidos y a construir”. En este caso se deberá identificar qué unidades se encuentran en las situaciones mencionadas, y a continuación indicar como debe tratarse en el Reglamento de Copropiedad y Administración esta circunstancia, durante dos periodos: el primero transitorio que culminará con la terminación del edificio y el segundo definitivo una vez que se concluya la totalidad del edificio (art. 43a, 43b y 43c de las Normas para la confección de planos).
- e) Constancia de restricciones al dominio, o líneas de retiro obligatorio que impone el municipio respecto del emplazamiento de edificaciones. Se deberá describir literalmente estas limitaciones a los efectos de su transcripción obligatoria en el Reglamento de Copropiedad y Administración.
- f) Existencia de múltiples inscripciones de dominio.
- g) Constancia de la existencia de construcciones de carácter precario o destinadas a ser demolidas, con indicación de su no afectación ni representación y en qué circunstancias deberán ser demolidas.
- h) Las circunstancias f) y g) deberán constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

4.2.5. **Planillas de Unidades funcionales y complementarias.**

- a) Las unidades funcionales llevarán una designación numérica que comenzará con el número uno, será correlativa en todo el edificio y guardará un orden que esté en relación lógica con su distribución. En ocasiones la unidad funcional está compuesta por varios polígonos ubicados en las distintas plantas del edificio. En este caso la correlación numérica estará vinculada al polígono cuyos ambientes signifiquen categorizar el destino del edificio, dejando de lado el orden de plantas en sentido creciente.

Ej. UF 1 (00-01 - I-03), UF 2 (00-02 - I-01), UF 3 (00-03 - I-02).

Polígonos 00-01, 00-02, 00-03 = Viviendas Polígonos I-01, I-02, I-03 = Cocheras.

- b) Para la designación de unidades complementarias no deberá utilizarse la letra “ñ”.

4.2.6. **Destino.**

- a) Cocheras y/o Estacionamientos: Sólo podrán afectarse como unidades funcionales en caso que estén dimensionadas y con sus respectivos destinos en el correspondiente plano de obra. En estas condiciones pueden darse también como unidades complementarias.
- b) En caso de existir espacio libre sin especificación de destino se pueden crear Unidades Complementarias con dimensiones hechas por el profesional actuante.
- c) Cuando la cochera forma parte de un polígono común de acceso directo a Unidades Funcionales y comprometa, por su ubicación, el paso a las mismas, se solicitará el cambio de destino en el plano de obra, mediante actuación municipal.

4.2.7. **Planos de Usucapión (posesión). Disposición 320/82.**

- 1. Cuando existan construcciones en la Unidad Funcional a prescribir que no se encuentran en el proyecto original, se agregará en: “NOTAS DEL PLANO DE POSESIÓN” la leyenda: “En polígono, Unidad Funcional existen construcciones que no se hallan sometidas al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal) por lo cual no se representan”.
- 2. En caso de prescribir una Unidad Complementaria quien la prescribe debe ser propietario de una Unidad Funcional. En este caso en Notas del plano se debe agregar: “Quien pretende prescribir la Unidad Complementaria es titular de la Unidad Funcional”.
- 3. En cuanto a transcribir la planilla de superficies comunes, existen dos opciones:
 - a) transcribirla en su totalidad
 - b) transcribir las superficies de la planta donde se encuentra la Unidad Funcional a prescribir y los totales en general.
- 4. Se determina que debe confeccionarse un plano de usucapión por cada Unidad Funcional o Complementaria.

4.3. **MODIFICACIONES SOBRE UN PLANO APROBADO. RATIFICACIONES.**

4.3.1. **Trámite de aprobación**

Las modificaciones sobre un plano aprobado admiten dos instancias en cuanto al trámite de corrección:

- a) Que el plano en cuestión no se encuentre registrado
- b) Que el plano se encuentre registrado.

4.3.1.a. **Trámite para la modificación de un plano no registrado.** (Denominado “**Corrección**” - Disposición 2046/94).

- **Plano sin registrar:**

El hecho de no haberse concretado la registración del plano, implica la falta de anoticiamiento al Registro de la Propiedad de la existencia del mismo y consecuentemente la falta de inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración, esto es, el inmueble no se encuentra afectado a la Ley 13.512, ni se ha tomado razón de la existencia del plano para su publicidad en los respectivos asientos dominiales, por lo que no corresponde la intervención de ese Organismo en la gestión del trámite de corrección.

Esta instancia de planos no registrados presenta primordialmente dos alternativas:

- i. Que la corrección sea consecuencia de un cambio de proyecto, modificación de titulares u otro tipo de información planimétrica producida por decisión del comitente, en cuyo caso deberán intervenir los Consejos profesionales a los efectos de certificar las cargas y aportes correspondientes.
- ii. Que la corrección sea consecuencia de un error imputable a la actuación profesional, en cuyo caso, no corresponde la intervención de los Consejos Profesionales. Es de destacar que el error invocado debe ser objetivamente determinable, situación que será analizada por el Departamento a cargo de la aprobación de los planos, en ocasión de la presentación de la nota de solicitud de aprobación.

- **Plano registrado, sin estar anoticiado al Registro de la Propiedad:**

En el caso que se hubiere registrado el plano, pero el Registro de la Propiedad no ha tomado conocimiento del mismo, por haberse devuelto la documentación, o por cualquier otro motivo, deberá cumplirse con los mismos requisitos establecidos para la corrección de plano sin registrar.

4.3.1.b. **Trámite para la modificación de un plano registrado y anoticiado al Registro de la Propiedad** (Denominado **Ratificación**).

En esta situación, el trámite se ajustará estrictamente a lo especificado en las Disposiciones conjuntas de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad N° 7485/02 y 19/02 respectivamente, para la corrección de planos de subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal.

4.3.2. **Modificación de la planimetría**

Las modificaciones que pueden realizarse sobre un plano aprobado admiten el mismo grado de diversidad que las posibilidades que ofrecen las subdivisiones conformadas originalmente, por lo que resulta sumamente dificultoso sistematizar estos cambios, no obstante se tratarán en este documento los que se presentan con mayor frecuencia.

a) **Cambios en el estado dominial o catastral.**

Se procederá a concretar los cambios dejando constancia en el rubro “Notas”, de que se ha procedido a modificar estos rubros, sin indicar cuál es la información

que se reemplaza. (Ej.: “Se actualizan titulares”, “Se actualiza nomenclatura catastral y/o Partida” “Se actualiza designación del bien y /o inscripción de dominio”, etc.)

b) **Cambios en el estado constructivo.**

Se indicará que Unidades han sido concluidas, testando las mismas en el antecedente que hacia referencia a la anterior situación constructiva. En caso que el edificio se concluya resulta suficiente dejar sentada esta situación, sin individualizar las unidades involucradas. (Ej. “se dan por construidas las Unidades”. “Se da por construido la totalidad del edificio”).

Se testarán las notas originales relacionadas con la actualización constructiva y se indicará: “Se testan notas que han perdido vigencia”. En caso de subsistir unidades “en construcción y/o “a construir” coexistiendo con unidades construidas, se indicará: “Se actualiza el estado constructivo del edificio”. (Ej. “Se actualiza el estado constructivo del edificio, quedando: UF 1, 2, 4, 7 Construidas; UF 3, 5, 6 en construcción. Los Reglamentos -art. 43 b y 43 c-”).

c) **Cambios por incorporación o supresión de superficie cubierta o semicubierta sin modificación de polígonos de dominio exclusivo o común.**

Se deberá mantener la designación del polígono. Se corrige, por actualización, las superficies pertinentes en las planillas de Unidades Funcionales o Complementarias. En notas se deberá indicar “Se incorpora superficie cubierta o semicubierta en el polígono; UF o Comp” o bien, “se da de baja superficie cubierta o semicubierta en el polígono; UF o Comp”.

Verificar si la incorporación de edificación implica la constitución de servidumbres de iluminación y/o ventilación, circunstancia que se acreditará en Notas.

d) **Cambios en la configuración geométrica de polígonos integrantes de unidades funcionales o complementarias. Incorporación de nuevos polígonos.**

La modificación de la configuración geométrica de un polígono implica necesariamente el cambio de forma de otro u otros polígonos, sean estos exclusivos o comunes. Esto trae como consecuencia una nueva designación de la superficie creada y la baja de los polígonos que intervienen en la conformación del incorporado.

En la planilla de Unidades Funcionales o Complementarias, se deberán anular- en la fila correspondiente al polígono eliminado- los cálculos numéricos de éste, e insertar una leyenda que explicita el destino del polígono eliminado. Se deberá mantener la designación del polígono y la de las unidades funcionales a la que está integrado. (Ejemplo de leyenda: “da origen al polígono”; o “da origen a los polígonos”; o “da origen al polígono y a parte del ó de los Polígonos” etc.). Concordantemente en Notas debe citarse, en primer

lugar, el polígono originado y a continuación de donde proviene la superficie originada. (Ejemplo: “Originar el polígono a expensas del o de los polígonos, que desaparecen”.

En el caso que la unidad funcional esté integrada por varios polígonos, y uno o alguno de éstos desaparezca como consecuencia de modificaciones en su configuración, los polígonos que no han sufrido cambios pasarán a integrar la nueva unidad creada, manteniendo su designación, insertándose en la fila correspondiente a los cálculos numéricos, la leyenda “Pasa a integrar la Unidad Funcional”.

Como resumen, en Notas, deberá indicarse, cuáles son las unidades funcionales o complementarias creadas y cuáles desaparecen.

Como corolario de lo expuesto se concluye que: En todos los casos, la modificación del contorno de un polígono, significará la desaparición de éste, así como la de la unidad funcional a la que estaba asignado.

Se incorporarán las nuevas unidades funcionales acrecentando las existentes y numeradas en forma correlativa.

La incorporación de polígonos en unidades preexistentes a partir de nuevas plantas, también significará el alta de nuevas unidades funcionales.

4.4. RETIRO DE TELA.

Se deberá dar cumplimiento a la Disposición 7.485/02 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial.

La presente comenzará a regir a partir del 25 de octubre de 2010.

Regístrese; comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia. Circúlese. Publíquese en la página Web de ARBA, por los medios correspondientes. Agréguese a la actuación correspondiente, para la gestión de ratificación. Archívese.

Miguel Ángel Torres (Gerente de Servicios Catastrales)

Gerencia de Servicios Catastrales

Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires

Circular 4/11 ARBA

Corrección de plano aprobado sin registrar, levantamiento de Interdicciones y anulación de planos de Propiedad Horizontal

La Plata, 15 de Julio de 2011.

Una vez aprobado el plano de Propiedad Horizontal y estando aún sin registrar, existe la posibilidad de efectuar correcciones que no implican un cambio en el proyecto técnico, cuando los errores son atribuibles al profesional que firma el documento (Disposición 2046/94).

Actualmente la gestión exige que previo a su presentación, el profesional requiera la Tela original del PH correspondiente. Una vez ubicada la tela y entregada, recién el profesional puede presentar el plano con la corrección para ser aprobado por el Departamento Régimen de Propiedad Horizontal.

A tal efecto la experiencia ha demostrado que en ocasiones el profesional decide optar por confeccionar una nueva tela del plano, sin necesidad de corregir la original aprobada, tornando más ágil la gestión y reduciendo los tiempos de realización.

En virtud de lo expuesto resulta oportuno y conveniente implementar un nuevo trámite que recepte esta posibilidad, como alternativa a la existente. Se generará el trámite de **“Corrección de Plano por error profesional, sin pedido de tela”**.

En cuanto al levantamiento de interdicciones, cabe destacar que los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras o similares, pueden constituirse bajo el régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y de hecho así se hace en un gran número.

De acuerdo al desarrollo del emprendimiento, que en ocasiones se concreta por etapas, las Subparcelas que se generen pueden nacer interdictas por no existir las obras de infraestructura

necesarias para su plena disponibilidad, es decir que no pueden ser objeto de derechos reales, hasta tanto sea levantada la referida interdicción (Disposiciones 6.010/02 y 6.011/02).

En esta instancia y dado las modificaciones en la estructura orgánica funcional de la Agencia de Recaudación (ARBA) resulta necesario considerar y actualizar las pautas y circuito de actuación para el procedimiento de levantamiento de interdicciones.

Por el mismo motivo que el expuesto en el párrafo anterior deviene necesario establecer el procedimiento para la anulación de planos de Propiedad Horizontal.

Para los temas tratados en esta Circular se establecen las siguientes pautas de procedimiento:

1. Corrección de plano por error profesional, sin pedido de Tela. Plano aprobado no registrado:

Crear un nuevo trámite que se denominará: **“Corrección de plano por error profesional, sin pedido de tela”**. Se aclara que sólo procederá cuando el plano no haya sido registrado.

- El profesional autor del plano a corregir deberá ingresar el trámite por la mesa de entradas, con la siguiente **documentación**:

- a- Nota de pedido de corrección firmada por el Profesional.
- b- Timbrado vigente para el trámite actual de “Corrección de Plano por error profesional”
- c- Juego completo de copias (total de láminas)
 - 3 copias enteladas
 - 6 copias simples
- d- Tela nueva
- e- Copia del plano antecedente aprobado

- Gestión del Trámite:

- a. El trámite será direccionado al Departamento Régimen de Propiedad Horizontal.
- b. Una vez recibido, el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal adjuntará la carátula y verificará en la base que el plano no ha sido registrado, caso contrario se devuelve por no corresponder el trámite.
- c. Si el plano no está registrado el visador realizará el estudio de la corrección solicitada y analizará si corresponde, ya que el error debe surgir de la “lectura del plano”.
- d. Si es devuelto se desglosa y se da salida por sistema y aplicativo interno, con las observaciones correspondientes.
- e. Si es aprobado se desglosa y se interviene con la rutina habitual.
- f. Se genera un único remito para la nueva Tela poliéster acompañado por un Memorando (firmado por el Jefe del Departamento) dirigido al archivo para su reemplazo por la anterior, la que debe destruirse.

En caso que el trámite de Corrección sea efectuado por otro profesional que no sea el autor del plano, a la documentación indicada deberá añadirse la constancia de desvinculación profesional.

2. Levantamiento de interdicciones:

El levantamiento de interdicciones establecidas en el plano de Propiedad Horizontal se realizará de acuerdo al siguiente procedimiento:

- Parte interesada deberá caratular expediente, con el motivo previsto para este tipo de actuación.
- Con la nota de pedido de levantamiento de interdicción, donde manifestará no poseer deuda en concepto de impuesto inmobiliario, deberá acompañar el siguiente documento:
 - o Certificación del municipio donde conste la finalización de las obras de infraestructura que involucran a las Subparcelas sobre las que se pretende el levantamiento de la interdicción.
- El Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal analizará la documentación presentada y en caso de procederse a lo solicitado, girará la actuación al Departamento Actuaciones Administrativas Catastrales para proyectar el Acto Administrativo.
- El Departamento Actuaciones Administrativas Catastrales elaborará el proyecto de Disposición de levantamiento de Interdicción, de acuerdo a lo informado por el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal y lo elevará a la firma del Gerente de Servicios Catastrales. El proyecto deberá contemplar la agregación de 5 copias certificadas, para constancia del expediente, comunicaciones y notificaciones correspondientes.
- Firmada y registrada la Disposición, tomará nueva intervención el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal para efectuar la corrección en la tela original y extraer las copias que luego circularán.
- El expediente será girado, con las copias del plano actualizado, a: Departamento de Metodología, Operaciones y Determinación Valuatoria (para la asignación del valor tierra); Servicios de Registración Catastral (para conocimiento y difusión a los Municipios a través del Departamento de Digitalización, Manejo de Documentos Catastrales y Monitoreo de Datos); y a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad (para su conocimiento).
- Cumplido el circuito descrito en el apartado anterior, se notificará al requirente, haciendo entrega de una copia del plano y de la Disposición.

3. Anulación de plano con o sin Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto:

El trámite de anulación de plano de Propiedad Horizontal se ajustará al siguiente procedimiento.

- A instancia de parte interesada se caratulará expediente, el que llevará el motivo previsto para este tipo de actuación.
- El requirente deberá acompañar la siguiente documentación:
 - a) Nota de solicitud suscripta por la totalidad de los titulares de dominio, con firma certificada por escribano, juez de paz o autoridad administrativa competente.

En la nota manifestará/n no poseer deuda en concepto de impuesto inmobiliario, para el caso que se hubieran asignado Partidas por cada Unidad Funcional o Complementarias.

- b) Informe de dominio donde conste la toma de razón de la escritura de desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal o la circunstancia de no haberse inscripto el Reglamento de Copropiedad y Administración.
- c) Fotocopia certificada de la escritura de anulación del Reglamento de Copropiedad.
- El Departamento de Régimen Propiedad Horizontal, previo análisis de las condiciones formales, emitirá informe.
- En caso de proceder la anulación el expediente será girado al Departamento de Actuaciones Administrativas Catastrales, para proyectar el acto administrativo que dispone la anulación del plano y, elevarlo a la firma del Gerente de Servicios Catastrales. El proyecto deberá contemplar la agregación de 4 copias certificadas, para constancia del expediente, comunicaciones y notificaciones correspondientes.
- Firmada y registrada la Disposición, tomará nueva intervención el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal para dejar constancia de la anulación en la tela original, con copia de la Disposición que así lo decide.
- El expediente será girado, con la copia de la Disposición, al Departamento de Servicios de Registración Catastral (para conocimiento, actualización de la base valuatoria y difusión a los Municipios a través del Departamento de Digitalización, Manejo de Documentos Catastrales y Monitoreo de Datos); y a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad (para su conocimiento).
- Cumplido el circuito descripto en el apartado anterior, se notificará al requirente, haciendo entrega de una copia de la Disposición.

Las pautas establecidas en esta Circular entrarán en vigencia a partir del 1 de agosto de 2011, reemplazando, en cuanto al alcance y contenido, a toda normativa, circular o pauta operativa anterior.

Registrar; Comunicar a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia; Circular. Publicar en la página Web de ARBA. Cumplido archivar.

Miguel Ángel Torres

Gerente de Servicios Catastrales

Eduardo A. Barone

Gerente General de Información y Desarrollo Territorial SEGRC - ARBA

■ PRESCRIPCIÓN DE UNIDADES (PHp)

□ Disposición 320/82 DPCT

Disposición 320/82 DPCT

(*) N. de A.: Ver Modelo de Plano de Prescripción de Unidades Funcionales o Complementarias

PLANOS DE PRESCRIPCIÓN DE UNIDADES FUNCIONALES O COMPLEMENTARIAS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La Plata, 22 de Junio de 1982.

Visto la necesidad de implementar las normas para la presentación y visación de planos que determinan partes de propiedad exclusiva para prescribir inmuebles sometidos al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), y

CONSIDERANDO:

Que la prescripción adquisitiva del dominio tiene un fundamento de orden público ya que ha sido regulada no sólo tendiendo al interés del poseedor sino también al interés social;

Que en su esencia la usucapión es un modo de adquirir el dominio de todas las cosas susceptibles de ser poseídas por los hombres (Borda, Manual de Derechos Reales, Pág.) razón por la cual nada obsta para pretender prescribir bienes sometidos al régimen de la Ley 13.512;

Que la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración es indispensable para que la propiedad horizontal nazca a la vida jurídica, constituyendo el conjunto de normas legales que rigen la vida interna del consorcio;

Que en el régimen de Propiedad Horizontal “cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas comunes del edificio indispensables para mantener su seguridad” (artículo 2º de la Ley 13.512);

Que la determinación de las superficies a que hace referencia el artículo citado precedentemente, se efectúa mediante los planos de subdivisión para someter edificios al régimen de la Ley 13.512 según lo establecen las normas dictadas por esta Dirección Provincial, documento necesario para la confección del Reglamento de Copropiedad y Administración;

Que para iniciar el proceso judicial es requisito indispensable acompañar el correspondiente plano de mensura de la superficie a prescribir, subscripto por profesional autorizado y visado por la oficina técnica respectiva; (artículo 679° inc. 3 del Código Procesal Civil y Comercial (Decreto-Ley 7.425(1968)) y artículo 24 inc. b) Ley Nacional 14.159);

Que para dar curso favorable al trámite deberá tenerse en cuenta que los planos de posesión que afecten a la edificación objeto de la propiedad horizontal no contraríen al régimen legal ni el espíritu de la propiedad horizontal;

Que en virtud de las características particulares del régimen de la Propiedad Horizontal es necesario determinar los requisitos especiales que deberá contener todo plano de posesión de inmuebles sometidos a la Ley 13.512 que serán complementarios de las normas ya existentes para la redacción de documentos cartográficos para afectar edificios a dicho régimen;

Que las observaciones que oportunamente se formulen se incorporaran a estas en tanto armonicen con el criterio que informan las mismas, así como las que la experiencia en la materia determinen;

Por ello,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL DISPONE:

Artículo 1°: Los planos que tengan por objeto prescribir Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias de un edificio sometido al régimen de la Ley 13.512, deberán contener la información que a continuación se detalla, la que será distribuida en:

- a) Carátula: Tendrá las dimensiones de 17 x 30 cm. en su recuadro y estará situada en el ángulo inferior derecho del plano. Se dividirá horizontalmente en 5 campos.
- En el primer campo (superior) figurarán las siguientes leyendas: Provincia de Buenos Aires. Nombre del Partido en cuya jurisdicción se encuentra el bien, lugar, pueblo, paraje, nombre de la calle y N° de la casa. Una leyenda que dirá: “Mensura” con el agregado “Que pretende prescribir”, a continuación se insertará el nombre de la persona física o jurídica que pretende adquirir el dominio por prescripción. Además en su ángulo superior derecho contendrá un recuadro de 5,5 x 4,5 cm dividido en tres fajas y reservado para: La característica numérica del plano, que se diferenciará de la característica ordinaria de los planos de subdivisión Ley 13.512 por el agregado del subíndice “PH”⁽¹⁾. La nomenclatura catastral de la parcela a la que se le agregará la designación de la Unidad

⁽¹⁾ (*) N. de A.: en la actualidad se le coloca el subíndice “p”, es decir la característica numérica será PHp....

Funcional y/o Unidad Complementaria que se pretende prescribir. El número de partida del impuesto inmobiliario.

- En el segundo campo figurará la siguiente información: Domicilio del poseedor. Designación del bien. Número de plano de subdivisión de P.H., base del régimen legal. Número de Inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración. Designación de la Unidad Funcional a la cual quedará vinculada la Unidad Complementaria, para el caso que lo que se pretenda sea esta última. Designación del bien, inscripción de dominio, titular y porcentual de dominio en un todo de acuerdo con las constancias vigentes en el Registro de la Propiedad. Optativo: Ángulos rectos no indicativos. Fecha de la mensura. Datos del profesional actuante consistente en Título, número de Matrícula (Registro Ley 4048 y 5140) domicilio, etc.
- Un tercer campo de 4 cm de altura será destinado a Notas Oficiales.
- El cuarto campo incluirá las notas insertas en el plano de subdivisión origen del régimen de propiedad horizontal.
- El quinto y último campo estará dividido en dos partes, la parte derecha de 7 cm. de longitud estará destinada a los sellos de visación, mientras que la parte izquierda contendrá la nomenclatura catastral emergente de la operación de mensura realizada.

b) Planillas:

- b1) Planilla de superficies comunes según plano de subdivisión de Propiedad Horizontal vigente. A continuación de la carátula, a la izquierda, se ubicará en la parte superior, la planilla correspondiente al cómputo de las superficies comunes, la que evidenciará una total concordancia con su equivalente inserta en el plano de subdivisión.
- b2) Planilla de superficies de la Unidad Funcional, y/o Unidad Complementaria a prescribir, según mensura. En esta planilla se volcarán las superficies obtenidas como consecuencia de la operación de mensura, la que será ejecutada de acuerdo con las normas que, para la confección de planos de mensura de subdivisión por el régimen de la Ley 13.512, impone la Dirección Provincial de Catastro Territorial (Disposición 314/82⁽¹⁾). Asimismo la confección de la Planilla responderá al modelo que para las planillas de Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias exige la Repartición, la que contendrá solamente la información referida a la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria que se pretende prescribir (39.d.2. - 39.d.3.). A continuación de esta planilla, se insertará una nota que haga mención de la concordancia entre los valores obtenidos de la operación de mensura y los que cita su respectivo título.
- c) Constancias según título vigente en el Registro de la Propiedad: Este rubro constará de dos partes: una gráfica y otra numérica. La parte gráfica representará la configuración geométrica de los polígonos integrantes de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a

⁽¹⁾ (*) N. de A.: actual Disposición 2.389/93.

prescribir, los que contendrán la información relativa a sus medidas lineales, su nomenclatura y la identificación de las distintas superficies que lo componen como se encuentran descriptos en el Reglamento de Copropiedad y Administración. Este rubro incluirá también, un croquis de la parcela sobre la que se asienta el inmueble, el que reflejará toda la información referente a medidas lineales, de superficies, linderos y designación, según constancias vigentes en el Registro de la Propiedad. La parte numérica estará compuesta por una planilla de estructura equivalente a la utilizada para volcar las superficies obtenidas de mensura, la que contendrá los cálculos superficiales que figuren en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

- d) Representación de la superficie a prescribir según mensura: En la parte izquierda del plano serán representadas las poligonales integrantes de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a prescribir, representación que se efectúa en un todo de acuerdo con las disposiciones vigentes para la confección de Planos de Subdivisión por el régimen legal de Propiedad Horizontal (Disposición 314/82). Se indicará la ubicación relativa de los polígonos dentro del inmueble con la inserción de sus respectivos linderos. En el ángulo inferior izquierdo se consignará la escala de representación de la mensura, la que se establece en 1:100 como regla general.

Artículo 2°: Establécese que para obtener la visación del plano a que hace referencia el artículo anterior, se exigirá la presentación de los siguientes elementos:

- a) Solicitud de aprobación.
- b) Plano dibujado en tela transparente de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a prescribir.
- c) Una copia entelada y 6 copias simples.
- d) Circular 10 de la Comisión Coordinadora Permanente.
- e) Documento valuatorio de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a prescribir.
- f) Constancia de control arancelario.

La presentación de la documentación citada podrá efectuarse en una etapa inicial a efectos de solicitar un estudio previo o en forma inicial definitiva.

Artículo 3°: Regístrese, notifíquese a quienes corresponda, comuníquese a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, Colegios de Abogados y Agrimensores, y Centro de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires. Cumplido, archívese.

Agrim. Lorenzo M ALBINA

Director Provincial

■ MODIFICACIÓN DEL ESTADO CONSTRUCTIVO

- Decreto 947/04
- Disposición 349/05 DPCT
- Circular 01/05 DCE
- Resolución Normativa 63/14 ARBA
- Ejemplos de planos para modificación del estado constructivo Decreto 947/04
- Modelos de nota de autorización firmada por administrador
- Contenido a incluir en las certificaciones/ actuaciones notariales

Decreto 947/04

CPA Boletín Técnico 18

Ver Disposición 349/05 DPCT e Instructivo Circular 1/05 DCE

La Plata, 18 de mayo de 2004.

Visto el expediente 2335-617939/2003 mediante el cual se propicia la modificación parcial del Decreto 2.489/63, en lo concerniente a Clubes de Campo y Barrios Cerrados, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 10.707 de Catastro Territorial determina que la Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo con competencia en la aprobación y control de las divisiones de dominio por el régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal;

Que la mencionada ley se estructura en base a la coexistencia inescindible entre partes de un inmueble susceptibles de dominio independiente, con otras destinadas a uso común o necesario para su seguridad y funcionamiento;

Que el Decreto-Ley 8.912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo define al Club de Campo como un complejo recreativo residencial en el cual las partes destinadas a vivienda deben guardar una mutua e indisoluble relación jurídica y funcional con las destinadas a esparcimiento o recreación, encontrando en consecuencia estos particulares emprendimientos urbanísticos, en el régimen de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, un encuadre legal adecuado para subdividir estos complejos, a los efectos de determinar los distintos sectores que los componen y atribuir los derechos correspondientes;

Que asimismo los Barrios Cerrados, regulados por el Decreto 27/98, se han gestionado también a través del régimen de la Ley 13512;

Que el aludido Decreto 2.489/63 en su artículo 6°, posibilita la constitución, modificación o transferencia de derechos reales sobre inmuebles, dentro del marco de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, de unidades funcionales a construir o en construcción, condicionando su autorización a supuestos derivados de la configuración de las mismas o a la ejecución de sus partes comunes;

Que esta innovadora alternativa legal, fue la que posibilitó el extraordinario desarrollo que adquirieron los complejos residenciales-recreativos en la provincia, al permitir la inscripción de títulos de propiedad en las situaciones prealudidas, y cuya difusión y grado de adhesión, por no estar enfocada específicamente esta norma hacia estos emprendimientos, pronto desbordó el marco legal previsto, provocando situaciones de marcada complejidad en la tramitación de la documentación necesaria, al requerirse la modificación del Plano de Subdivisión;

Que la particular estructura de los Clubes de Campo y de los Barrios Cerrados, ha determinado que el Reglamento de Copropiedad y Administración que se otorgue contenga, desde su origen, cláusulas relativas a la inevitable actualización o modificación de los proyectos de los edificios privativos, de su estado constructivo, así como las pertinentes previsiones sobre los porcentajes en el condominio de las partes comunes, lo que elimina la necesidad de su actualización;

Que la Ley 10.707 de Catastro Territorial establece que la publicidad del estado de hecho de los bienes inmuebles, en ocasión de la constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales, se realizará a través del certificado catastral, documento que expresa los aspectos geométrico-legales y económicos del inmueble, y que es producto de una tarea de mensura equivalente, en cuanto a su jerarquía técnica, a la exigida en la confección de planos de mensura de subdivisión, por lo que en los casos en tratamiento pueden suplir el efecto de éstos, evitando la dificultad que implica realizar múltiples correcciones y actualizaciones en oportunidades de imposible determinación;

Que, en consecuencia, resulta a todas luces necesario adecuar las disposiciones del Decreto 2.489/63 instrumentando, para estos emprendimientos, mecanismos que, garantizando todos los aspectos destinados a dotar de certeza a la publicidad catastral y registral, reduzcan esfuerzos en la gestión administrativa con la consecuente economía para los administrados y permitan la actualización del estado constructivo de las unidades;

Que, en tal sentido, la aplicación a estos emprendimientos de lo que establecen las Disposiciones 6.010 y 6.011 del año 2002 dictadas por la Dirección Provincial de Catastro Territorial, facilita el cumplimiento de los requisitos técnicos necesarios para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales sobre unidades no concluidas, dentro del marco normativo del Decreto 2.489/63, y resguarda la determinación del impuesto inmobiliario sobre una valuación fiscal ajustada a tales unidades;

Que, asimismo, la incorporación del plano de obra del inmueble y la autorización necesaria para efectuar modificaciones a la documentación exigible para la concreción del trámite, garantizan la aceptación municipal del edificio y el cumplimiento del artículo 7° de la Ley 13.512 en los casos que existan diferencias con el proyecto original;

Que en la elaboración del presente han intervenido las direcciones Provinciales de Catastro Territorial y del Registro de la Propiedad;

Que ha tomado la intervención que le compete la asesoría General de gobierno a fs. 12 y 19, Contaduría General de la Provincia fs. 26 y ha tomado vista el señor Fiscal de Estado a fs. 27;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES DECRETA:

Artículo 1°: Incorpórase al Decreto 2.489/63 como artículos 6° bis y 6° ter los siguientes:

“Art. 6° Bis: La modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos, denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS (regulados por el Decreto-Ley 8.912/77 y los Decretos 9.404/86 y 27/98), cuya subdivisión se haya gestionado con arreglo a lo dispuesto por la Ley 13.512, estará sujeta al cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

a) que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen;

b) que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucran a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9° del Decreto 9.404/86, con el alcance establecido en la Disposición 6.010/02 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior;

c) acreditar legitimación y facultades suficientes para solicitar la modificación del estado constructivo, así como la eventual modificación del proyecto que dio origen al régimen.

En estos casos dichas unidades funcionales adquirirán catastralmente el carácter de construidas.

Los titulares de las Unidades Funcionales “a construir o en construcción” podrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7° del Decreto 2.489/63, solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1° del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral.

El organismo catastral dispondrá las medidas tendientes a publicitar la modificación del estado constructivo de las unidades.

Art. 6° Ter: *A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticos denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS, cuya subdivisión se gestione con arreglo a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal 13.512, serán calificadas como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común.”*

Artículo 2°: Modifícase el Art. 13° del Decreto 2.489/63 el que quedará redactado en los siguientes términos:

“Art. 13°: Las regulaciones precedentes podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional 13.512 -se encuentren o no individualizadas en el presente- a cuyo efecto se faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a dictar las disposiciones complementarias que viabilicen el cumplimiento de los requisitos técnicos esenciales para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales por el citado régimen. La Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad quedan también facultadas, en el ámbito de su competencia, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto.”

Artículo 3°: Las disposiciones de los Arts. 6° Bis y 6° Ter que por el presente se incorporan al Decreto 2489/63 se aplicarán a partir de los sesenta días de la publicación de este acto administrativo en el Boletín Oficial.

Artículo 4°: El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Economía.

Artículo 5°: Regístrese, notifíquese al Señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía. Cumplido archívese.

SOLA

R. Magnani

G. A. Otero

Publicado en el Boletín Oficial el martes 17 de agosto de 2004, página 5254.

Disposición 349/05 DPCT

Ver Instructivo en Circular 1/05 DCE

La Plata, 9 de febrero de 2005.

Visto la sanción del Decreto 947/04 y,

CONSIDERANDO:

Que el mencionado decreto incorpora los artículos 6° bis y 6° ter y modifica el artículo 13° del Decreto 2.489/63, reglamentario de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal en la Provincia de Buenos Aires;

Que los artículos incorporados propician un camino alternativo para la operatoria destinada a actualizar el estado constructivo de las unidades funcionales afectadas al régimen como “en construcción” y/o “a construir”, pertenecientes a emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo y Barrios Cerrados;

Que esta alternativa no obsta mantener las previsiones de certeza en la determinación del objeto del derecho real de Propiedad Horizontal -el edificio-, y los recaudos exigidos en la Ley 13.512 respecto de la conformidad que deben prestar los copropietarios en las eventuales modificaciones que se realicen;

Que en orden a ello deviene necesaria la actuación de la respectiva municipalidad, en lo concerniente a la intervención en los planos de obra de las Unidades Funcionales a modificar, en un todo de acuerdo con la normativa vigente para la aprobación de los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal;

Que asimismo cabe señalar que las modificaciones que impliquen una alteración de la parcela que originó el régimen de Propiedad Horizontal requieren la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, para lo cual resulta ineludible la actualización del plano de subdivisión;

Que en este sentido es dable destacar que siendo el certificado catastral la copia autenticada de la cédula catastral (artículo 49º de la Ley 10.707) y el documento por el cual se publicita el estado de hecho de la propiedad inmueble, dicha cédula debe contener todos los recaudos necesarios para garantizar la idoneidad del trámite en los aspectos prealudidos;

Que a tal efecto procede poner en vigencia un nuevo modelo de cédula catastral en el cual se incluye el espacio destinado al visado que debe realizar el Departamento Propiedad Horizontal;

Que por otra parte es de indicar que las construcciones que integran los Clubes de Campo y Barrios Cerrados, en el contexto general en el que se desenvuelven, consisten en cuerpos aislados de edificación, que los exime de determinar el dominio dividido por planos horizontales cuando se trata de varias plantas, situación ésta que permite considerar a la totalidad del edificio incluido en la planta baja;

Que asimismo resulta ineludible proceder a actualizar las planimetrías que originaron el régimen de Propiedad Horizontal a los efectos de lograr una adecuada coherencia con la documentación catastral vinculada a esta particular constitución de estado parcelario;

Que en función de ello corresponde aprobar el modelo de plano de actualización de la edificación y estado constructivo;

Que el Decreto 947/04 faculta a la Dirección de Catastro Territorial a establecer el contenido de la documentación requerida, como así también los requisitos para la aprobación, registración y tramitación de la misma;

Por ello,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL DISPONE:

Artículo 1º: Determinése que la modificación del estado constructivo de las Unidades Funcionales originadas por el régimen de la Ley 13.512, integrantes de urbanizaciones especiales designadas como clubes de campo y barrios cerrados, conforme lo previsto por el artículo 6º bis del Decreto 2.489/63, incorporado por el Decreto 947/04, se efectuará mediante la expedición del certificado catastral, de conformidad con lo determinado en la Ley 10.707 y las prescripciones que por la presente se establecen.

Artículo 2º: A los efectos establecidos en el artículo 1º, apruébese el **modelo** de “Cédula Catastral de Propiedad Horizontal -Decreto 947/04-” que, como **Anexo I** pasa a formar parte integrante de la presente.

Artículo 3º: A los fines previstos en el artículo 1º los profesionales intervinientes en los actos de constitución de estado parcelario deberán presentar, por ante el Departamento Propiedad Horizontal, conjuntamente con el Legajo Parcelario, la siguiente documentación:

- a) Plano de obra intervenido por el respectivo municipio.
- b) Certificación municipal de las obras de infraestructura, si correspondiere.
- c) Actuación notarial de la que surja en forma fehaciente la facultad de los titulares de dominio para gestionar la actualización que se pretende realizar.
- d) Plano original, en poliéster, de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad funcional, con dos copias enteladas y cinco simples.

Artículo 4°: A los fines establecidos en el inciso d) del artículo 3° apruébese el modelo de plano de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad funcional que, como Anexo II (*) pasa a formar parte integrante de la presente.

Artículo 5°: El Departamento Propiedad Horizontal deberá:

- a) Verificar la coincidencia entre el polígono de planta baja correspondiente a la unidad funcional, vigente en el plano de subdivisión que le dio origen, y el polígono graficado en el plano y cédula catastral que se pretende registrar, procediendo a rechazar el trámite en caso de discrepancias.
- b) Controlar la concordancia entre la edificación a registrar y la emergente del plano de obra municipal, así como la calificación del edificio.
- c) Verificar la presentación de la actuación notarial a que alude el inciso c) del artículo 3°.
- d) Controlar el cumplimiento de la intervención municipal respecto de la certificación de obras de infraestructura.
- e) Aprobar el plano a que alude el inciso d) del artículo 3°, el que integrará el legajo que dio origen a la subdivisión por el régimen de la Ley 13.512 en intervenir las copias del mismo como así también la cédula catastral.

Artículo 6°: Efectuada la verificación y aprobación prevista en el artículo anterior, el profesional actuante requerirá la intervención del respectivo Departamento Zona, el que procederá a registrar el estado parcelario, produciéndose por este acto la actualización del estado constructivo.

Artículo 7°: La actualización del estado constructivo “en construcción o a construir” que no integren los supuestos contemplados en el artículo 1° estará supeditada a la verificación por parte del Departamento Propiedad Horizontal del cumplimiento de los que fundamentaran la sanción del Decreto 947/04. En estos casos la petición de acogimiento, en la cual deberán constar los fundamentos de su formulación, tramitará por expediente administrativo.

Artículo 8°: La presente Disposición comenzará a regir a partir de su registración.

Artículo 9°: Regístrese, dése al Boletín Oficial. Comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia. Circúlese y archívese.

Lic. Roxana CARELLI

Dirección Provincial de Catastro Territorial

ANEXO II

[illegible]

Circular 1/05 DCE

Boletín Técnico 20

CONSTITUCIÓN DE ESTADO PARCELARIO DESTINADO A ACTUALIZAR EL ESTADO CONSTRUCTIVO DE UNIDADES FUNCIONALES ORIGINADAS POR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL - DECRETO 947/04

INSTRUCTIVO

El presente instructivo tiene por cometido unificar criterios respecto a cuestiones relacionadas con el trámite y la documentación a presentar.

I) DOCUMENTACIÓN:

El Legajo Parcelario **-Ley 10.707-** estará integrado por la siguiente documentación:

- a) Plano de obra de la Unidad Funcional, de conformidad con la edificación de la misma, e intervenido por la Municipalidad respectiva.
- b) Certificación municipal referida a la terminación de las obras de infraestructura que estuvieran comprometidas con la unidad en cuestión. Esta certificación no será requerida cuando la unidad funcional gozara de los beneficios del **artículo 6° del Decreto 2.489/63**, como así tampoco cuando la subdivisión fuera anterior al año 1986, fecha a partir de la cual se exige por mandato del **Decreto 9.404/86** la referida certificación.
- c) Actuación notarial.
- d) Plano original, en poliéster, con dos (2) copias enteladas y cinco (5) simples, en el que se reflejará la silueta de la edificación de la Unidad Funcional, en un todo de acuerdo con el **Anexo II de la Disposición 349/05**. En una copia simple constará la intervención de los correspondientes Colegios o Consejos Profesionales en relación con el cumplimiento de las disposiciones arancelarias y previsionales.

- e) Cédula catastral de Propiedad Horizontal - **Decreto 947/04**.
- f) Formularios de avalúo.

Dado lo innovador del método para actualizar el estado constructivo de las Unidades Funcionales que prevé el Decreto 947/04 merecen un párrafo aparte la cédula y el plano que, como Anexo I y II, respectivamente, se aprueban por la Disposición 349/05.

Cédula Catastral de Propiedad Horizontal. Decreto 947/04

La cédula catastral diseñada para la actualización de las unidades aprobadas como proyecto responde, básicamente, a la configuración adoptada para la constitución de estados parcelarios de unidades originadas por el Régimen de Propiedad Horizontal, con las modificaciones necesarias para incluir la información requerida en el Decreto 947/04, a saber:

- a) La identificación del documento, califica su destino de “Cédula Catastral de Propiedad Horizontal. **Decreto 947/04**”.
- b) En el rubro 4, el renglón destinado a la identificación de la Unidad Funcional o Complementaria, solamente posibilita la condición de “construida”. En el renglón “polígono que la integra” se deberá consignar el o los polígonos que componen la Unidad Funcional en el plano de subdivisión vigente, y la designación de las plantas que se incorporan, así como las superficies que surgen de ellas discriminadas como cubierta, semicubierta y descubierta y el cómputo total.
- c) La parte inferior de la cédula, reservada para la Dirección Provincial de Catastro, está destinada a la constancia de intervención del Departamento Propiedad Horizontal, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos pertinentes.
- d) El reverso de la cédula catastral está destinado a la graficación de las plantas integrantes de la Unidad Funcional, la que guardará correlación con la información incluida en el plano que integra el Anexo II. Con idéntico criterio se confeccionará la planilla correspondiente a la Unidad Funcional en cuestión.

Plano de mensura de la Unidad Funcional

El plano de mensura de la Unidad Funcional, está compuesto de tres cuerpos:

- a) Carátula:

Está destinada a publicitar la información relativa a la identificación catastral y dominial de la unidad, así como su ubicación, objeto y notas, incluyendo estas últimas la identificación de los expedientes de planos de obra y materialización de infraestructura.
- b) Datos del plano de subdivisión vigente:

Deberá informar su número identificador, así como el de la lámina en que está inserta la Unidad Funcional, la que será representada de conformidad con su antecedente en el plano de subdivisión, con sus medidas lineales, angulares, linderos y la identificación de sus superficies (cubierta, semicubierta y descubierta) con las medidas correspondientes.

Deberá transcribirse, asimismo, la planilla de unidades funcionales correspondiente a la unidad en tratamiento.

c) **Mensura de la Unidad Funcional:**

La mensura y representación gráfica de la unidad funcional, deberá realizarse en un todo de acuerdo con las normas que para subdivisión de planos por el régimen de Propiedad Horizontal prescribe la Disposición 2.389/93 (Normas para confección de planos de Propiedad Horizontal).

Asimismo se incluirá la planilla de edificación actualizada, cuyos cálculos serán concordantes con las superficies indicadas en la cédula catastral, tanto en su homónima como en el rubro 4.

Los anexos designados como I y II ilustran las posibilidades más frecuentes de confección de la cédula catastral y del plano de mensura, siendo los casos no contemplados motivo de consulta en el Departamento de Propiedad Horizontal.

II) TRAMITACIÓN:

El profesional ingresará por la Mesa de Entradas del Departamento Propiedad Horizontal el sobre con la documentación detallada en el punto I), destinada a constituir el estado parcelario de la Unidad Funcional involucrada.

El citado Departamento verificará que la documental reúne los requisitos exigidos por la Disposición 349/05 procediendo a aprobar el plano e intervenir la cédula. Dicha dependencia conservará: el plano original, una copia entelada para su archivo, una copia simple para su posterior remisión al Departamento Valuaciones Urbanas -Área Club de Campo- y la copia simple, con la intervención del Consejo o Colegio Profesional respectivo, en la cual constará el número de visado, fecha y firma del visador, quedando acreditado de este modo el cumplimiento de las obligaciones que imponen las leyes del ejercicio profesional en materia arancelaria y previsional.

Posteriormente el profesional actuante presentará el Legajo Parcelario por ante el respectivo Departamento Zona el que procederá a registrar el estado parcelario (cédula y plano) produciéndose con este acto la actualización del estado constructivo.

Cabe destacar que al referido Departamento ingresará integrando el Legajo Parcelario una copia entelada del plano y tres copias simples.

Cumplimentada la respectiva registración del estado parcelario, el Departamento Zona conservará una copia entelada, entregando al profesional la documentación con la constancia de su registración (copia entelada del plano, tres copias simples, copia de cédula catastral y planillas de avalúo).

A los fines de actualizar la tela original del plano de subdivisión el Departamento Servicios Gráficos Catastrales recibirá el original del plano de la Unidad Funcional aprobado por el Departamento Propiedad Horizontal. En el caso que dicha tela estuviese retirada reservará el plano -Decreto 947/04- a la espera del ingreso del plano de subdivisión.

Los Departamentos Zonas y Propiedad Horizontal deberán correlacionar el plano de actualización del estado constructivo de la Unidad Funcional con la documentación obrante en sus archivos relacionada con la misma.

III) CONSIDERACIONES PARTICULARES:

- a) Se recepcionarán legajos de constitución de estado parcelario “en construcción o a construir”, con información relativa a la terminación del edificio, en la medida que se acredite, a través de la fecha de la solicitud de los antecedentes respectivos, o de la fecha de mensura, que la tarea encomendada ha tenido principio de ejecución con anterioridad al dictado de la Disposición 349/05. La coexistencia de los dos sistemas se mantendrá por el término de seis meses contados desde la registración de la Disposición 349/05, es decir desde el 9 de febrero hasta el 9 de agosto, siendo este plazo improrrogable.
- b) De la actuación notarial debe surgir claro y explícitamente que el titular tiene facultades suficientes para realizar las modificaciones que se solicita. En la medida que no se modifique el proyecto del edificio que dio origen al régimen, la certificación notarial debe estar referida a la calidad de titular de derecho del peticionante (Disposición 50/91 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial).
En el caso de que se altere el referido proyecto, la aludida certificación dejará constancia de la existencia de poderes suficientes para efectuar la modificación.
- c) Parcelas con edificación encaballada en dos o más unidades, pertenecientes al mismo propietario.
 - 1) Se constituirá el estado parcelario de acuerdo con el Decreto 947/04 sobre una de las parcelas, la que cuente con más superficie cubierta, respetando la configuración del polígono de tierra, y dejando constancia de la invasión al lindero, el que será del mismo propietario. Se incluirá la superficie invasora, en la unidad que actualice su estado constructivo.
 - 2) Se graficará esta circunstancia en el plano de mensura y en la cédula, y se dejará constancia de esta situación en notas del primero.
 - 3) Se constituirá un estado parcelario -Ley 10.707- a construir sobre la parcela invadida, la que deberá tener otorgado el artículo 6° del Decreto 2.489/63.
 - 4) Se dejará constancia en restricciones de ambas cédulas catastrales de la siguiente leyenda: “Existen construcciones, vinculadas estructural y funcionalmente, emplazadas sobre las unidades funcionales XX, razón por la cual la constitución o transmisión de derechos reales que se establezcan deberán afectar simultáneamente a las unidades funcionales citadas”.

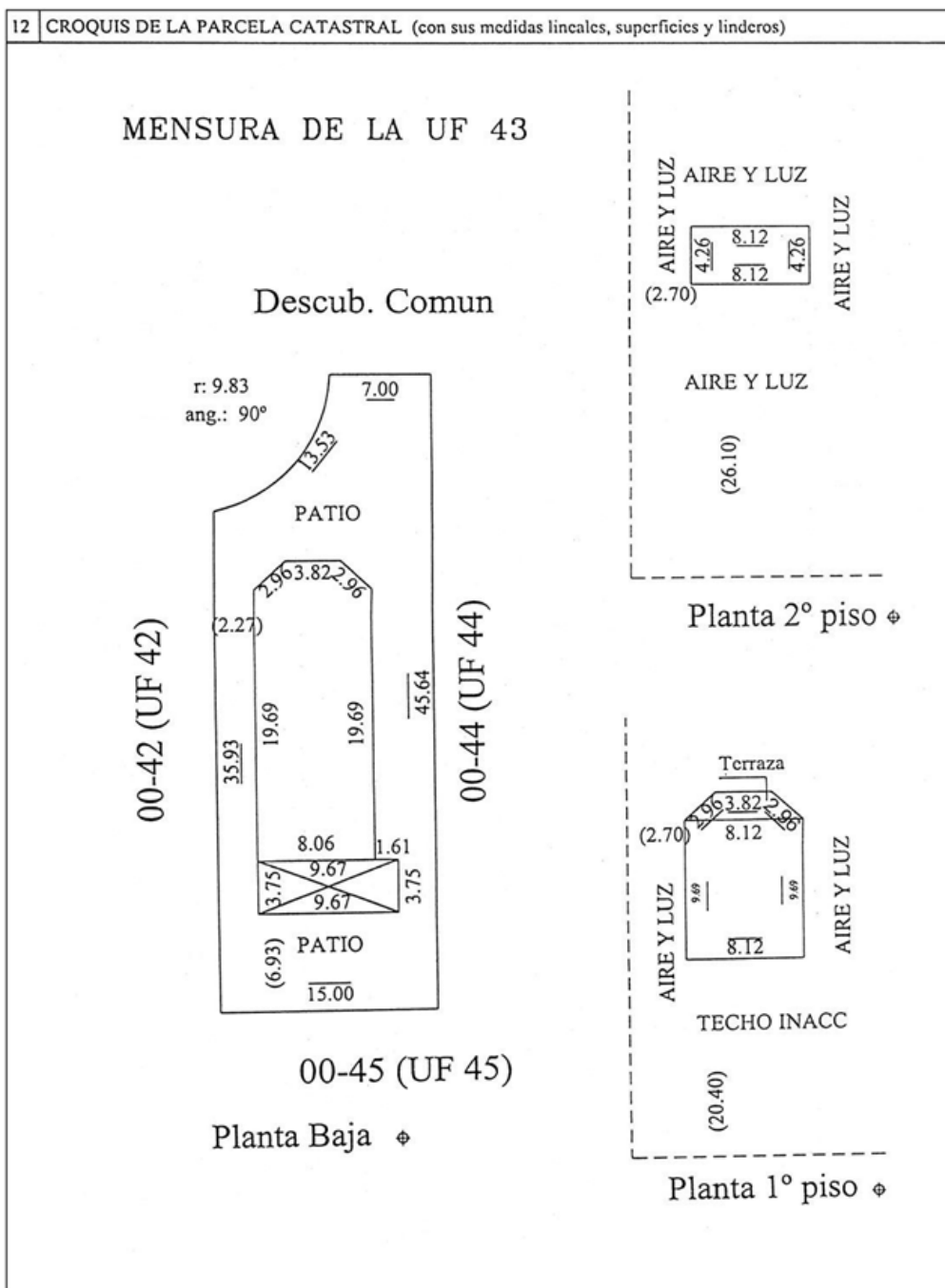
Miguel Ángel TORRES

Dirección de Catastro Económico. Dirección Provincial de Catastro Territorial

Anexo I (frente) - Circular 1/05 DCE

PROVINCIA DE BUENOS AIRES		CEDULA CATASTRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL								
MINISTERIO DE ECONOMIA		DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL								
		Decreto 947/04		HOJA		DE				
1	PARTIDO:				Nº:		PARTIDA:			
2	NOMENCLATURA CATASTRAL		CIRCUNSCR.	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCION	MANZANA	PARCELA	SUBPARCELA
3	DOMINIO								Tipo	
TITULARES - APELLIDO/S Y NOMBRE/S:								Inscripción		
								Tipo		
								Documento de identidad		
DOMICILIO CALLE:				Nº		CUERPO		PISO		DPTO.
LOCALIDAD				PROV.:		PAIS		C. P.:		
4	DESCRIPCION DEL INMUEBLE									
DESIGNACION SEGUN PLANO PH				PDO:		Nº		AÑO:		UF
UNIDAD FUNCIONAL / UNIDAD COMPLEMENTARIA:						APROBADO EL:				
						CONSTRUIDA				
POLIGONO QUE LA INTEGRAS:				PLANTAS QUE LA COMPONEN:						
SUP. CUB.:		SUP. SEMIC.:		SUP. DESC.:		SUPERFICIE TOTAL:				
5	RESTRICCIONES Y AFECTACIONES									
6	DOMICILIO POSTAL									
DESTINATARIO:										
CALLE:				Nº:		CUERPO:		PISO:		DPTO.
LOCALIDAD:				PROV.:		PAIS:		C. P.:		
7	VALUACION BASICA DE LA SUBPARCELA						FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL			
VALOR TIERRA		VALOR EDIFICIO		VALOR TOTAL SUBPARCELA						
8 OBSERVACIONES PARA EL PROFESIONAL										
9 MONTO IMPONIBLE		IMPUESTO INMOBILIARIO			IMPUESTO DE SELLOS			OTROS		
10 CARACTERISTICA TRIBUTARIA						EFECTIVIDAD				
CODIGO						MES		AÑO		
11 OBSERVACIONES										
EXPEDIENTE PLANO DE OBRA Nº										
CERTIFICACION DE INFRAESTRUCTURA Nº										
LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION						FIRMA AUTORIZADA Y SELLO				
REGISTRADO										
Legajo Nº										
Folio Nº										
Fecha						VISACIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL				

Anexo I (dorso) - Circular 1/05 DCE



PLANILLA DE LA EDIFICACION ACTUALIZADA DE LA UF 43

UNIDAD FUNCIONAL (DESIGNACION)	POLIGONO QUE LA INTEGRAN	PLANTAS QUE LA COMPONEN	S U P E R F I C I E S				
			CUBIERTA	SEMICUB.	DESCUBIERTA	TOTAL POLIGONO	TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
43	00-43	Baja	170.92	36.30	772.78	980.00	1107.21
		1° piso	80.46	---	12.14	92.60	
		2° piso	34.61	---	---	34.61	
		TOTALES	285.99	36.30	784.92	1107.21	1107.21

Anexo II - Circular 1/05 DCE

[illegible]

Resolución Normativa 63/14 ARBA

La Plata, 23 de octubre de 2014.

Visto El expediente N° 22700-37594/14, mediante el cual se propicia reglamentar el procedimiento relativo a la modificación del estado constructivo de las unidades funcionales integrantes de la planta urbana, originadas por el régimen de la Ley Nacional N° 13.512, que no integren los supuestos previstos en el artículo 1° del Decreto N° 947/04, conforme lo previsto por los artículos 6° bis y 13 del Decreto N° 2.489/63, texto según Decreto N° 947/04, y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto N° 947/04 incorporó los artículos 6° bis y 6° ter y modificó el artículo 13, del Decreto N° 2.489/63, reglamentario de la inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales de inmuebles comprendidos en el Régimen de la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal;

Que los mencionados artículos propician un camino alternativo para la operatoria destinada a actualizar el estado constructivo de las unidades funcionales afectadas al régimen citado como “en construcción” y/o “a construir”, pertenecientes a emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo y Barrios Cerrados;

Que, por su parte, el artículo 13 del Decreto N° 2.489/63, texto según Decreto N° 947/04, precisa que las regulaciones introducidas por esta última norma en el primero de los Decretos citados, podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional N° 13.512, aun cuando no pertenezcan a los emprendimientos urbanísticos mencionados en el párrafo anterior;

Que, asimismo, el citado artículo faculta a este organismo a fin de disponer la reglamentación de los requisitos técnicos para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos

reales mediante el régimen en cuestión; del trámite administrativo y contenido de la documentación requerida, como asimismo todo aquello relativo a los requisitos de aprobación, registración y tramitación de la documentación respectiva;

Que, posteriormente, la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial dictó la Disposición N° 349/05, mediante la cual dispuso la reglamentación del procedimiento relativo a la modificación del estado constructivo de las unidades funcionales a construir o en construcción, originadas por el régimen de la Ley Nacional N° 13.512, integrantes de urbanizaciones especiales designadas como Clubes de Campo y Barrios Cerrados, conforme lo previsto por el artículo 6° bis del Decreto N° 2.489/63, incorporado por el Decreto N° 947/04;

Que, en la presente oportunidad, resulta propicio aprobar la reglamentación de la aplicación del procedimiento mencionado, respecto de unidades funcionales -a construir o en construcción- integrantes de la planta urbana, que se encuentren afectadas al Régimen legal de Propiedad Horizontal de la Ley Nacional N° 13.512, y que no integren los supuestos previstos en el artículo 1° del Decreto N° 947/04;

Que han tomado la intervención que les compete la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro, la Subdirección Ejecutiva de Planificación y Coordinación, y sus dependencias;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 13.766;

Por ello,

EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA

AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES RESUELVE:

Artículo 1°: Determinar que la **modificación del estado constructivo de las unidades funcionales** integrantes de la planta urbana, originadas por el régimen de la Ley Nacional N° 13.512, y que no integren los supuestos previstos en el artículo 1° del Decreto N° 947/04, se efectuará conforme lo previsto en los artículos 6° bis y 13 del Decreto N° 2.489/63, texto según Decreto N° 947/04, mediante la expedición del Certificado Catastral, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 10.707 y sus modificatorias, y las prescripciones que por la presente se establecen.

Artículo 2°: A los efectos establecidos en el artículo anterior, se autoriza la utilización del modelo de “Cédula Catastral de Propiedad Horizontal - Decreto N° 947/04” que fuera aprobado como Anexo I de la Disposición DPCT N° 349/05.

Artículo 3°: A los fines previstos en el artículo 1° de la presente, los profesionales intervinientes en los actos de constitución de estado parcelario deberán presentar, por ante el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal, conjuntamente con el Legajo Parcelario, la siguiente documentación:

- a. Plano de obra intervenido por el respectivo Municipio;
- b. Certificación municipal de las obras de infraestructuras, si correspondiere;
- c. Nota de solicitud de actualización del estado constructivo y/o modificación del proyecto que sirvió de base para la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal, con firma del titular de dominio o su representante, de acuerdo a lo previsto en el artículo siguiente;
- d. Plano original, en poliéster, de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad funcional, con dos copias enteladas y cinco simples.

Artículo 4º: A los fines establecidos en el inciso c. del artículo anterior, la Nota de solicitud de actualización del estado constructivo y/o modificación del proyecto que sirvió de base para la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal deberá observar los siguientes recaudos:

- a. Cuando la modificación esté referida exclusivamente a la actualización del estado constructivo, sin modificación del proyecto vigente en el plano de subdivisión, será suficiente la presentación de la solicitud respectiva suscripta por el titular de dominio y/o su representante. El titular de dominio deberá acreditar su condición mediante la respectiva certificación emitida por escribano público. Por su parte, los representantes harán lo propio mediante escritura pública de Poder -general o especial-, o bien por la respectiva autorización extendida en instrumento privado con la correspondiente certificación de firmas;
- b. Cuando la actualización del estado constructivo conlleve la modificación del proyecto vigente en el plano de subdivisión, en la certificación emitida por escribano público deberá dejarse constancia, además, que se cuentan con facultades suficientes para solicitar las referidas modificaciones, en tanto tal autorización se encuentre prevista en el respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración, como por la autorización emitida por todos los copropietarios a tales fines.

Artículo 5º: A los fines establecidos en el inciso d. del artículo 3º de la presente, se autoriza la utilización del **modelo** de “plano de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad funcional” que fuera aprobado como **Anexo II de la Disposición DPCT N° 349/05**.

Artículo 6º: El Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal deberá:

- a. Verificar la coincidencia entre el polígono correspondiente a la unidad funcional, vigente en el plano de subdivisión que le dio origen, y el polígono graficado en el plano y cédula catastral que se pretende registrar, procediendo a rechazar el trámite en caso de discrepancias;
- b. Controlar la concordancia entre la edificación a registrar y la emergente del plano de obra municipal así como la calificación del edificio;
- c. Verificar la presentación de la solicitud a que alude el inciso c del artículo 3º y artículo 4º;
- d. Controlar el cumplimiento de la intervención municipal respecto de la certificación de obras de infraestructura;

- e. Aprobar el plano a que alude el inciso d. del artículo 3º, el que integrará el legajo que dio origen a la subdivisión por el régimen de la Ley Nacional N° 13.512 e intervenir las copias del mismo como así también la cédula catastral.

Artículo 7º: Efectuada la verificación y aprobación prevista en el artículo anterior, el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal procederá a registrar el estado parcelario, produciéndose por este acto la actualización del estado constructivo.

Artículo 8º: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

Ejemplos de planos para modificación del estado constructivo. Decreto 947/04

Plano para modificación de estado constructivo. Inciso a

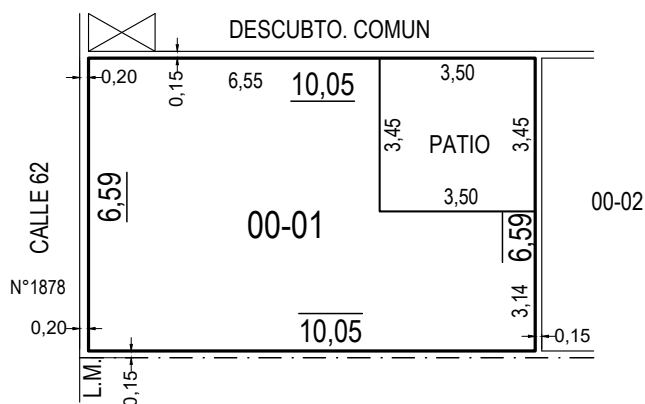
PROVINCIA DE: BUENOS AIRES		P.H. 55-83-1979
PARTIDO: LA PLATA		U.F. 1
LUGAR: LA PLATA		IMPUESTO INMOBILIARIO PARTIDA: 79863
CALLE: 62 N°1874 entre calles 132 y 133		
PROPIEDAD DE:		
INSCRIPCION DE DOMINIO: Mat. 108.520/1 (55)		
OBJETO: MENSURA PARA AFECTAR AL DECRETO 947/04.-		
<u>NOTAS:</u> 1- Angulos no indicados son rectos o suplementarios. 2.-Fecha de aprobación del plano de PH que origina la UF1: 28/03/1979. 3.-Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto a la Matricula 108.520 (55). 4.-Plano de Obra Municipal: Expte.:B-128-1976 5.-Destino de la UF: Vivienda. 6.-Modificacion del estado constructivo de acuerdo a Res. 63/14 Art. 4 Inc. A. 7.- Se actualiza número de puerta de acuerdo a lo relevado.		FECHA DE MENSURA: Septiembre de 2025.- Cinthia Tolosa Ing.Agrimensora - Mat.CPA 2820 (v) Inscripción 128 - La Plata
		<u>NOMENCLATURA CATASTRAL</u> Partido: LA PLATA Circunscripción: II Sección: M Quinta: 217 Manzana: 217c Parcela: 40 Subparcela: 1



UNIDAD FUNCIONAL (DESIGNACION)	POLIGONOS QUE LA INTEGRAN	PLANTAS QUE LA INTEGRAN	S U P E R F I C I E S					
			CUBIERTA	SEMI- CUBIERTA	DES- CUBIERTA	BALCON	TOTAL POLIGONO	TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
1	00 - 01	BAJA	54,15	—	12,07	—	66,22	66,22
TOTALES			54,15	—	12,07	—	66,22	66,22

Vista sección 2 de 3

DATOS S/PLANO P.H. 55 - 83- 1979



PLANTA BAJA $\pm 0,30$

PLANILLA DE SUPERFICIES DE LA UNIDAD FUNCIONAL 1

UNIDAD FUNCIONAL (DESIGNACION)	POLIGONOS QUE LA INTEGRAN	S U P E R F I C I E S					TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
		CUBIERTA	SEMI- CUBIERTA	DES- CUBIERTA	BALCON	TOTAL POLIGONO	
1	00 - 01	54,15	—	12,07	—	66,22	66,22
TOTALES		54,15	—	12,07	—	66,22	66,22

ESCALA 1:100

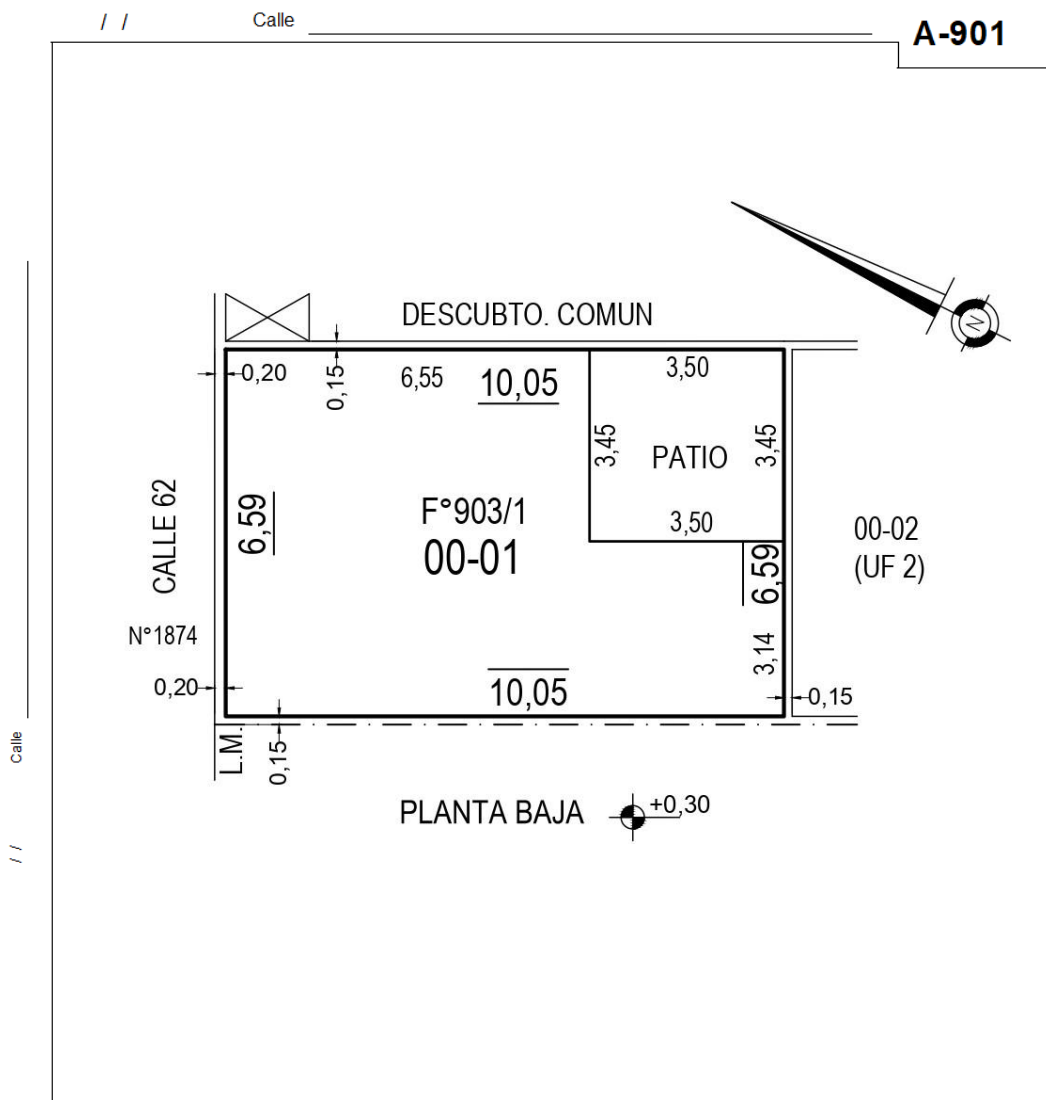
Documentación catastral y valuatoria

ARBA AGENCIA DE RECAUDACION PROVINCIA DE BUENOS AIRES		CÉDULA CATASTRAL Ley 10.707						PH Decreto 947/04 1 de 1					
1 REGISTRACIÓN													
LEGAJO Nº 8859				FOLIO Nº 127				FECHA 14/10/2025					
2 DATOS DEL INMUEBLE													
PARTIDO 055		LA PLATA						PARTIDA 79863					
NOMENCLATURA													
CIRC.	SECCIÓN	CHACRA	QUINTA	FRACCIÓN	MANZANA	PARCELA	UP	SUBPARCELA					
II	M		217		217c	40		1					
UBICACIÓN DE LA PARCELA													
CALLE 62				Nº 1874									
ENTRE 132				Y Calle 133									
CUERPO		PISO		DPTO									
LOCALIDAD: La Plata				CP.: 1900									
CÓDIGO NOMENCLADOR DE DESTINO A400 - Edificio multifamiliar (PH)													
PLANO ANTECEDENTE													
3 DATOS DOMINIALES													
TITULAR: APELLIDO Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL								TITULAR: CUIT/CUIL					
								20- -8					
INSCRIPCIÓN TIPO				INSCRIPCIÓN Nº				INSCRIPCIÓN AÑO					
Matrícula				108520/1				(55)					
DESCRIPCIÓN SEGÚN PLANO													
PH. PDO. 055		Nº 83		AÑO 1979		UF/UC 1		APROBADO EL 28/03/1979					
RATIFICACIÓN		CORRECCIÓN		ESTADO CONSTRUCTIVO				DESTINO					
				CONSTRUIDO				VIVIENDA					
4 DATOS DE LA MENSURA (PLANILLAS DE SUPERFICIES DE LA EDIFICACIÓN ACTUALIZADA)													
SUPERFICIES SUBPARCELA													
SUPERFICIES													
POLÍGONOS	PLANTAS QUE LO COMPONENTEN	CUBIERTA	SEMI CUBIERTA	DES-CUBIERTA	BALCÓN	SUPERPUESTAS						TOTAL PLANTAS	
						ENTREPISO		ESCALERAS		RAMPA			TOTAL
						INT. M2	EXTERIOR						
						AL POL	M2	AL POL	M2	AL POL	M2		
00-01	BAJA	54,15		12,07								66,22	
TOTALES		54,15		12,07								66,22	

CROQUIS CON MEDIDAS LINEALES Y SUPERFICIE - AFECTACIONES Y SERVIDUMBRES											
5 INFRAESTRUCTURA											
PAVIMENTO	X	ALUMBRADO	X	E. ELÉCTRICA	X	AGUA CORRIENTE	X	CLOACAS	X	GAS	X
6 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES											
7 INFORME VALUATORIO											
VALOR TIERRA	VALOR EDIFICIO			VALOR COMÚN			VALOR TOTAL				
100.022	329.478			19.495			448.995				
8 INFORME TÉCNICO DEL PROFESIONAL											
-PLANO DE OBRA MUNICIPAL: EXPTE.:B-128-1976											
-MODIFICACION DEL ESTADO CONSTRUCTIVO DE ACUERDO A RES. 63/14 ART. 4 INC. A.											
NOMBRE Y APELLIDO					CUIT		FIRMA Y SELLO				
TOLOSA, CINTHIA					23- -4		TOLOSA, CINTHIA				
DATOS DE CONTACTO (Teléfono - Correo Electrónico)							INGENIERA AGRIMENSORA Mat. 2820				
@gmail.com							CUIT : 23- -4				
OBSERVACIONES											

ARBA AGENCIA DE RECAUDACION PROVINCIA DE BUENOS AIRES Declaración Jurada Resumen		A-901 1 de 1 PARCELA URBANA O SUBURBANA		Espacio para sellado										
PARTIDO LA PLATA														
Partido	Partida	Circunscripción	Sección	Ch.	Qta.	Fracc.	Maz.	Parcela	Subparcela					
055	79863	II	M		217		217c	40	1					
PROPIETARIO		APELLIDO Y NOMBRE						DOC. DE IDENTIDAD DNI 11111111						
UBICACION DEL INMUEBLE		PARTIDO La Plata						LOCALIDAD La Plata						
		CALLE 62						C.P. 1900						
								Nº 1874 Piso Dpto/Casa						
INFRAESTRUCTURA														
Pavimento	Alum.Pub.	E.Elect.	Agua Corriente	Cloacas	Gas Nat.	Coef. Ajuste	Valor Basico	Superficie m2	Valor					
SI	SI	SI	SI	SI	SI			66	100.022					
FORMULARIO														
903/1														
EDIFICIO	TILDES	A	0											
		B	5											
		C	17											
		D	9											
		E	1											
Suma de Puntos / Estado		90		B										
Data		01/12/1979												
Data reciclado														
Superficie cubierta		54												
Superficie semicubierta														
TALACIONES COMPLEMENTARIAS	Heladera c/equip. central													
	Aire acondicionado													
	Calefacción central													
	Losa radiante													
	Horno incinerador													
	Agua caliente central													
	Baño principal		1											
	Baño secundario													
	Cámara frigorífica (Can/Sup)													
	Instalac. contra incendios													
	Ascensores	+ de 4 pers.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
		-/- de 4 pers.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
	Montacargas	+ de 3 tons.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
		-/- de 3 tons.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
	Piletas	A												
B														
C														
VALOR FISCAL EDIFICIO		329.478												
MEJORAS	Tanques (Cant /Cap m3)													
	Pavimentos	Rigido												
		Flexible												
	Silos	Hº Aº												
		Mamposteria												
Chapa														
VALOR FISCAL MEJORAS														
Postura y cría intensiva de aves de corral (*)	A													
	B													
	C													
VALOR FISCAL (*)														
RESUMEN DE VALORES	VALUACION FISCAL													
	Tierra	100.022												
	Edificio	329.478												
	Mejoras													
	Común	19.495												
	TOTAL	448.995												
Form. 915 \$ (pesos)										Valor Fiscal (2025): \$538.794				
Observaciones Total superficie: cubierta 54 m2, semicubierta 0 m2. Disposición 78/06 - Código nomenclador por destino: A400 Se incorpora la totalidad de la superficie cubierta de la unidad funcional en el Fº903/1.														

5W - 1562



Calle				VALIDO HASTA DOS PLANTAS
Destino principal del edificio				CPA - Cons. Prof. de Agrim. Prov. Bs As  Número de Visado: 57502911 Mat.: 02820 Boleta de Aporte:
DOMICILIO FISCAL: Calle			N°	
60			1971	
Piso	Depto.	Localidad	Cod.Posta	
		La Plata	1900	
Apellido y Nombre del Destinatario				

Suscribo la presente documentación en su aspecto técnico, asumiendo la responsabilidad propia del ejercicio profesional que me compete.
 Lugar y fecha: La Plata, 17 de septiembre de 2025

APELLIDO Y NOMBRE DEL PROFESIONAL INTERVINIENTE		MATRICULA N°		FIRMA Y SELLO	
TOLOSA, CINTHIA		02820		TOLOSA, CINTHIA INGENIERA AGRIMENSORA Mat. 2820	
DOMICILIO		DOCUMENTO			
- La Plata C.P. 1900		TIPO	N°	CUIT : 23-	-4
		DNI	11111111		

Se considerará el edificio como reciclado cuando la suma de puntos del cuadro (puntaje reciclado) sea igual o mayor a 40 puntos y se declarará la data del reciclado.

**PARA
CALCULO
DE**

903

/ 1

RUBRO 4 determinación del valor unitario por m2 (sin incluir instalaciones complementarias)

1	2	3	4	5
TIPO DE EDIFICIO	Cantidad de cuadros tachados en cada inciso (rubro 2 columna 15)	Valor básico por m2 para cada tipo	Cantidad de cuadros tachados multiplicada por valor básico de cada tipo	Valor unitario total columna 4 dividido por total columna 2 a trasladar a rubro 5 columna 7 (con 2 decimales)
A	0	25.000	0	
B	5	18.000	90000	
C	17	10.000	170000	
D	9	6.000	54000	
E	1	4.000	4000	
TOTALES	32		318.000	9937,50

RUBRO 5 Valuación del edificio

1	2	3	4	5	6	7	8	9
CONSTRUCCION	Tipo de edificio RUBRO 2 columna 15	Estado de conservación RUBRO 3	Data día/mes/año	Data del reciclado día/mes/año	Coef. de ajuste Tabla de depreciación	Valor unitario por m2 RUBRO 4 col 5(*)	Superficie en m2 (sin decimales)	Valor (6 x 7 x 8) (con 2 decimales)
1) CUBIERTA	C	B	01/12/1979		0,54	9937,50	54	289.777,50
2) SEMICUBIERTA	C	B	01/12/1979		0,54	4.968,75		
Total RUBRO 5 (con 2 decimales)								289.777,50

(*) para semicubierta deberá consignarse el 50% del valor unitario obtenido, cuando el edificio sea de tipo A, B ó C y el 30 % cuando sea tipo D ó E

RUBRO 6 Valuación de las instalaciones complementarias

1	2	3	4	5	6	7
INSTALACIONES	Cant. de unidades	Data día/mes/año	Est. de conservac.	Coef. de ajuste Tabla de depreciación	Valor unitario	Valor (2 x 5 x 6) (con 2 decimales)
a) heladeras con equipo central (indique número de heladeras en todo el edificio)						
b) Aire acondicionado (indique m2 de superficie acondicionada)						
c) Ascensores	más de 4 personas	Nº paradas				
	4 personas o menos	Nº paradas				
d) Calefacción central (indique número de radiadores en todo el edificio)						
e) Losa radiante (indique m2 de superficie acondicionada)						
f) Hornos incinerador (indique el número de departamentos en todo el edificio)						
g) Agua caliente central (indique el número de departamentos en todo el edificio)						
h) Baños principales	1	01/12/1979	B	0,54	73.520,00	39.700,80
i) Baños secundarios						
j) Pileta de natación (indique superficie del plano de agua en m2)	Tipo A B C					
Total RUBRO 6 (con 2 decimales)						39.700,80

En el Rubro 6, inciso j) Piletas de natación deberá tacharse el tipo que corresponda

RUBRO 7 Resumen de valuación de los RUBROS 5 y 6

CONCEPTO	Valor
a) Total RUBRO 5	289.777,50
b) Total RUBRO 6	39.700,80
Total RUBRO 7 a trasladar a FORMULARIO 901, RUBRO 5, columna 4 (entero redondeado)	329.478

RUBRO 8 Responsables de la presentación

8 - A: Propietario, condómino, etc.

Declaro/ramos bajo juramento en mi/nuestro carácter indicado, que los datos personales y antigüedad del edificio consignados en esta Declaración son correctos y completos y que la misma se ha confeccionado sin omitir ni falsear dato alguno que deba contener, siendo fiel expresión de la verdad.

Lugar y fecha: La Plata, 17 de septiembre de 2025

APELLIDO Y NOMBRE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD		CARACTER (**)	FIRMA
	TIPO (*)	Nº		
	DNI		Propietario	

(*) Únicamente Libreta Cívica, Libreta de Enrolamiento ó Documento Nacional de Identidad.

(**) Propietario, condóminos, usufructuario/s, poseedor/es a título de dueño/s.

8 - B: Profesional interviniente

Suscribo la presente documentación en su aspecto técnico, asumiendo la responsabilidad propia del ejercicio profesional que me compete

Lugar y fecha: La Plata, 17 de septiembre de 2025

CUIT : 23- -4

APELLIDO Y NOMBRE	MATRICULA Nº	FIRMA Y SELLO
TOLOSA, CINTHIA	02820	TOLOSA, CINTHIA INGENIERA AGRIMENSORA Mat. 2820

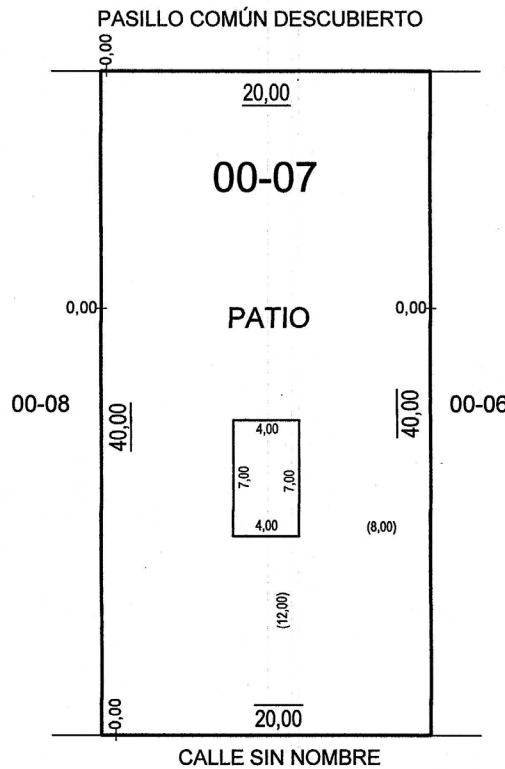
SW - 15.62

Plano para modificación de estado constructivo en barrios cerrados

PROVINCIA DE: BUENOS AIRES		P.H. 84-27-1998
PARTIDO: PILAR		U.F. 7
LUGAR: Villa Rosa		IMPUESTO INMOBILIARIO
CALLE: J.L. Palliere N°2309		PARTIDA: 183.409
BARRIO: "La Pradera I- Haras del Pilar"		
PROPIEDAD DE:		
y		
INSCRIPCION DE DOMINIO: Mat. 74.665/7 (84)		
OBJETO: MENSURA PARA AFECTAR AL DECRETO 947/04.-		
NOTAS: 1.- Angulos no indicados son rectos o suplementarios. 2.-Fecha de aprobación del plano de PH que origina la UF 7: 10/12/1998. 3.-Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto a la Matrícula 74.665 (84). 4.-Plano de Obra Municipal: Expte.:7460/2003 aprobado el 07/04/2004 5.-Destino de la UF 7.: Vivienda. 6.-Otorgamiento del Art.6to del Dec.2489/63 según Disposición N° 101/99 del 08/01/1999. 7.- Según plano de obra existen retiros laterales de 3,00m, fondo de 4,00m y frente de 3,00m.		FECHA DE MENSURA: Abril de 2025.-  Cinthia TOLOSA Ing. Agrimensora - Mat.CPA 2820 (V) - La Plata
		NOMENCLATURA CATASTRAL Partido: PILAR Circunscripción: X Parcela: 2313f Subparcela: 7
		GERENCIA GENERAL DE CATASTRO Y DEPTO. PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS PLANO APROBADO 21 MAY 2025 Se procede a Registrar el presente plano, en la fecha 21/05/2025, en la ciudad, bajo Legajo 1647, Folio 24. VISADOR: ESTEBAN ROZADO  Javier Esteban CRUZ Firma Autorizada Depto. Prop. Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios ARBA

Vista sección 1 de 4

DATOS S/PLANO P.H. 84 - 27 - 1998

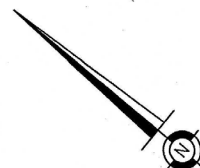


PLANTA BAJA +0.20

PLANILLA DE SUPERFICIES DE LA UNIDAD FUNCIONAL 7

UNIDAD FUNCIONAL (DESIGNACION)	POLIGONOS QUE LA INTEGRAN	S U P E R F I C I E S				TOTAL POLIGONO	TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
		CUBIERTA	SEMI- CUBIERTA	DES- CUBIERTA	BALCON		
7	00 - 07	28,00	—	772,00	—	800,00	800,00
TOTALES		28,00	—	772,00	—	800,00	800,00

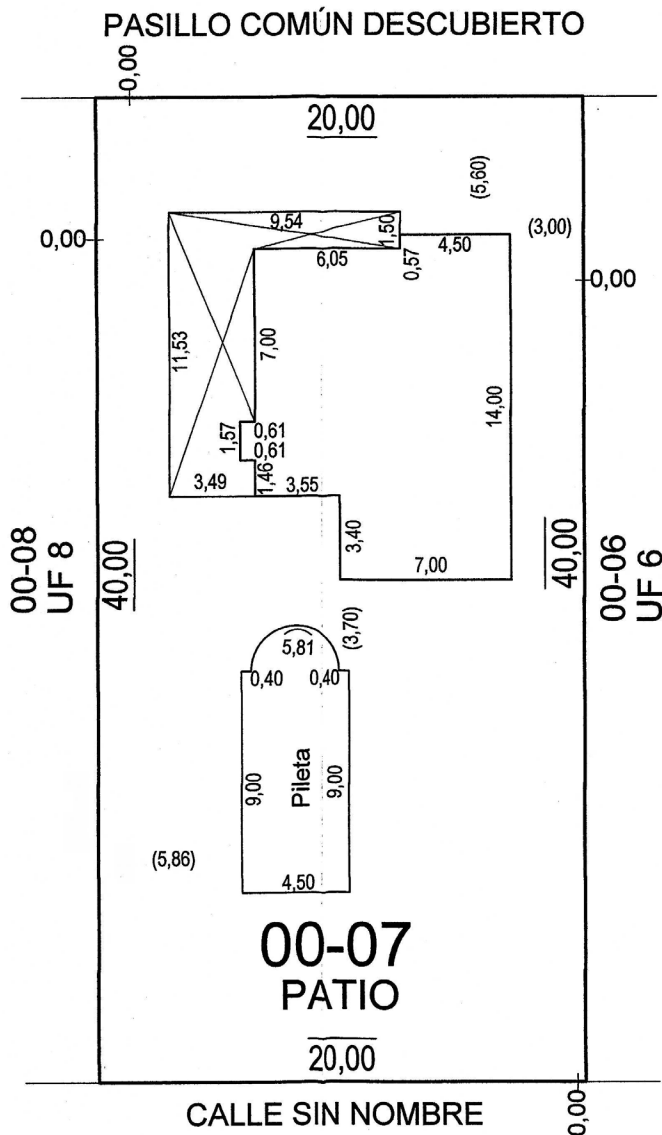
ESCALA 1:300



PLANILLA DE LA EDIFICACION ACTUALIZADA DE LA U.F. 7

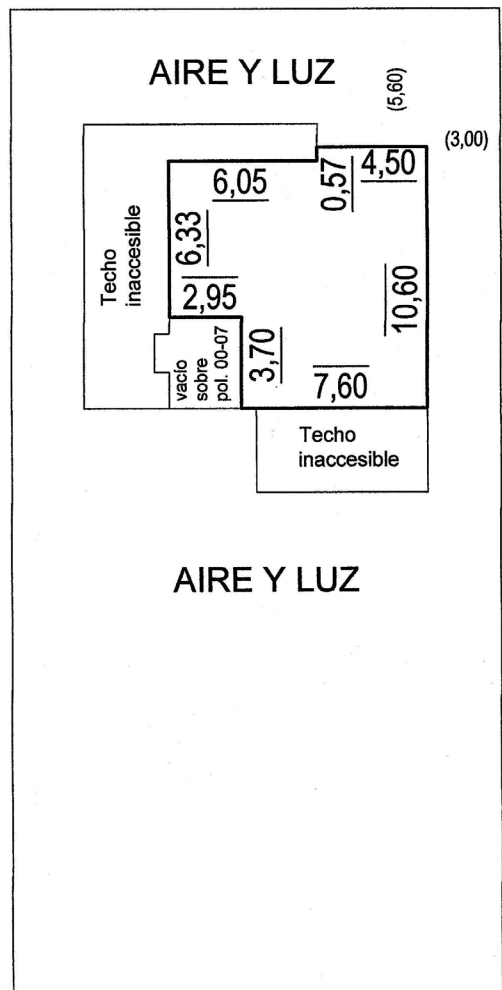
UNIDAD FUNCIONAL (Designación)	POLIGONO QUE LA INTEGRA	PLANTAS QUE LA COMPONEN	S U P E R F I C I E S					TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
			CUBIERTA	SEMI- CUBIERTA	DES- CUBIERTA	BALCON	TOTAL PLANTAS	
7	00-07	BAJA	133,14	48,36	618,50	---	800,00	897,47
		1er. PISO	97,47	---	---	---	97,47	
		TOTALES	230,61	48,36	618,50	---	897,47	897,47

MENSURA DE LA U.F. 7



PLANTA BAJA +0,20

ESCALA 1:200



PLANTA 1er PISO +3,00

Formulario 907

PARA ENTREGAR JUNTO CON
LOS FORMULARIOS DE AVALUO

P.H.

ARBA

AGENCIA DE RECAUDACION
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

FORMULARIO RESUMEN DE VALUACION - Ley 10.707

Nombre del Club de Campo La Pradera I- Haras del Pilar

RUBRO 1 Plano de P.H. N° 084-27-1998

907 1 de 1

RESUMEN DE VALUACION

RUBRO 2 Datos del Inmueble

PARTIDO	N°	PARTIDA
PILAR	084	183409

NOMENCLATURA CATASTRAL

CIRC.	SECC.	CH.	QTA.	FRACC.	MZA.	PARC.	SUBPARC.
X						2313F	7
CALLE						N°	Departamento
J.L. Palliere						2309	
Localidad Villa Rosa						CP. 1631	

RUBRO 3 Infraestructura

pavimento	alumb. pub.	energia elec.	agua corriente	cloacas	gas natural
SI	SI	SI	SI	SI	SI

RUBRO 4 Tierra

coeficiente de ajuste	valor básico Tierra de la PARCELA	VALOR PROPORCIONAL tierra de la SUBPARCELA
0	0	640.000

RUBRO 5 Acciones

Formulario	DATA día/mes/año	DATA día/mes/año	SUPERFICIE			VALOR		
			1 cubierta	2 semicubierta	3 total superficie	4 edificio +	5 Mejoras	6 Total Valor
903/1	10/11/2003		230	35	265	2.753.786		2.753.786
903/2	01/01/2004					155.520		155.520
903/3	01/01/2004					68.040		68.040
903/4	01/07/2006			25	25	43.144		43.144
903/5	01/01/2015					39.600		39.600
TOTAL ACCESIONES PROPIAS			SUMATORIA DE SUPERFICIE			290	SUMATORIA DE VALOR	3.060.090
PARTE PROPORCIONAL DE LAS ACCESIONES COMUNES								159.430
						TOTAL ACCESIONES (entero redondeado)		3.219.520

RUBRO 6 Valuación fiscal

(valor total en letras) tres millones ochocientos cincuenta y nueve mil quinientas veinte	Total rubro 4	640.000
	Total rubro 5	3.219.520
Valor Fiscal (2025): \$4.631.424	VALOR TOTAL	3.859.520

RUBRO 7 Destino del edificio

A110 - Casa de familia con pileta

RUBRO 8 Contribuyente

APELLIDO Y NOMBRE RAZÓN SOCIAL	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	
	TIPO	N°
	DNI	-----

RUBRO 9 Domicilio fiscal

CALLE	N°	PISO	DPTO	LOCALIDAD	CODIGO POSTAL

RUBRO 10 Observaciones

Total superficie: cubierta 230 m2, semicubierta 60 m2.

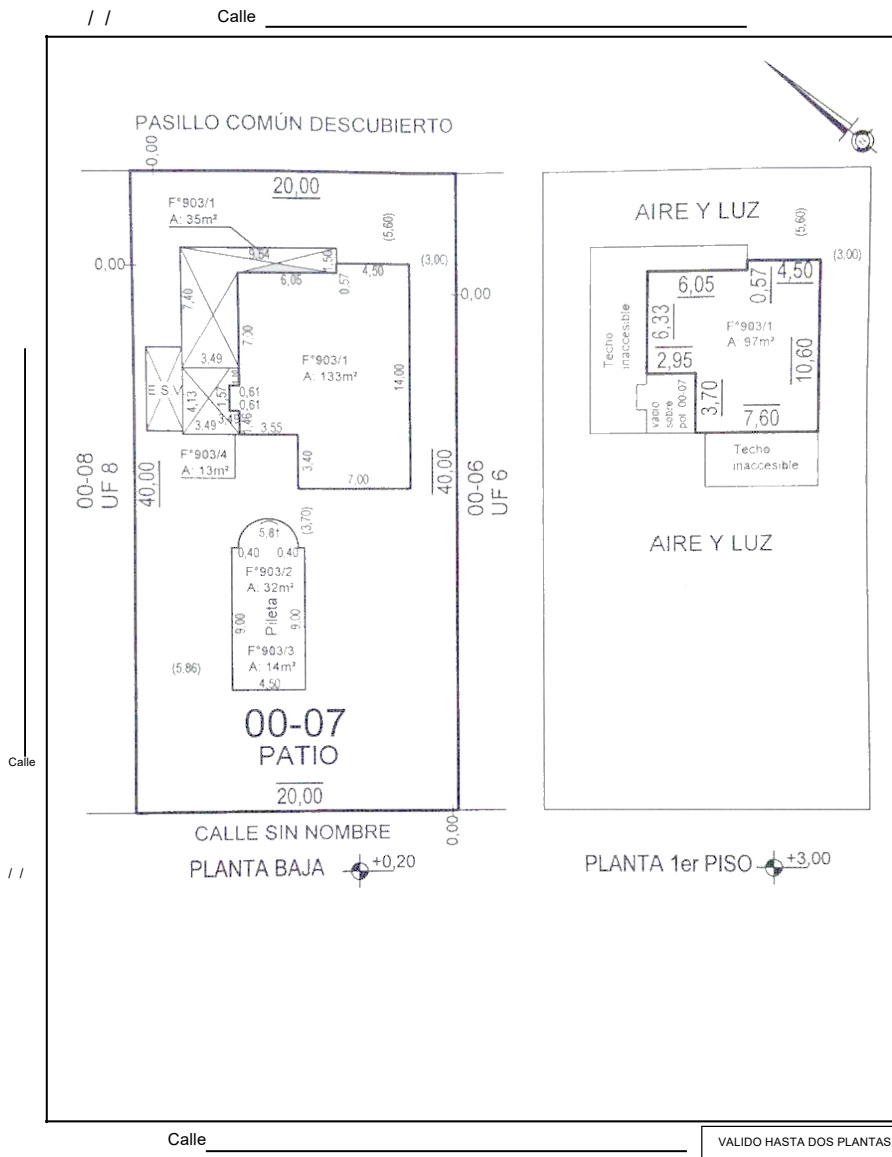
Disposición 78/06 - Código nomenclador por destino: A110
La edificación se encuentra preincorporada en F 903/1, ajustándose superficies y características. Parte de la pileta se encuentra preincorporada en F903/2, modificándose su tipología e incorporándose la superficie obviada en F 903/3. Se da de baja la losa radiante por encontrarse en condiciones de irrecuperabilidad.
En F° 903/4 se incorpora ampliación de semicubierto. En F° 903/5 se incorpora instalacion complementaria calefacción central.

RESERVADO PARA LA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

	REGISTRADO Nro. Fecha
--	---------------------------------

El duplicado devuelto por esta DIRECCION servirá como comprobante de haber sido presentada la Declaración Jurada

SW - 15.51



11 Profesional interviniente

Suscribo la presente documentación en su aspecto técnico, asumiendo la responsabilidad propia del ejercicio profesional que me compete.

Lugar y fecha : Pilar, 07 de abril de 2025

APELLIDO Y NOMBRE	MATRICULA Nº	FIRMA Y SELLO
TOLOSA, CINTHIA	02820	TOLOSA, CINTHIA INGENIERA AGRIMENSORA Mat. 2820

CUIT : 23-

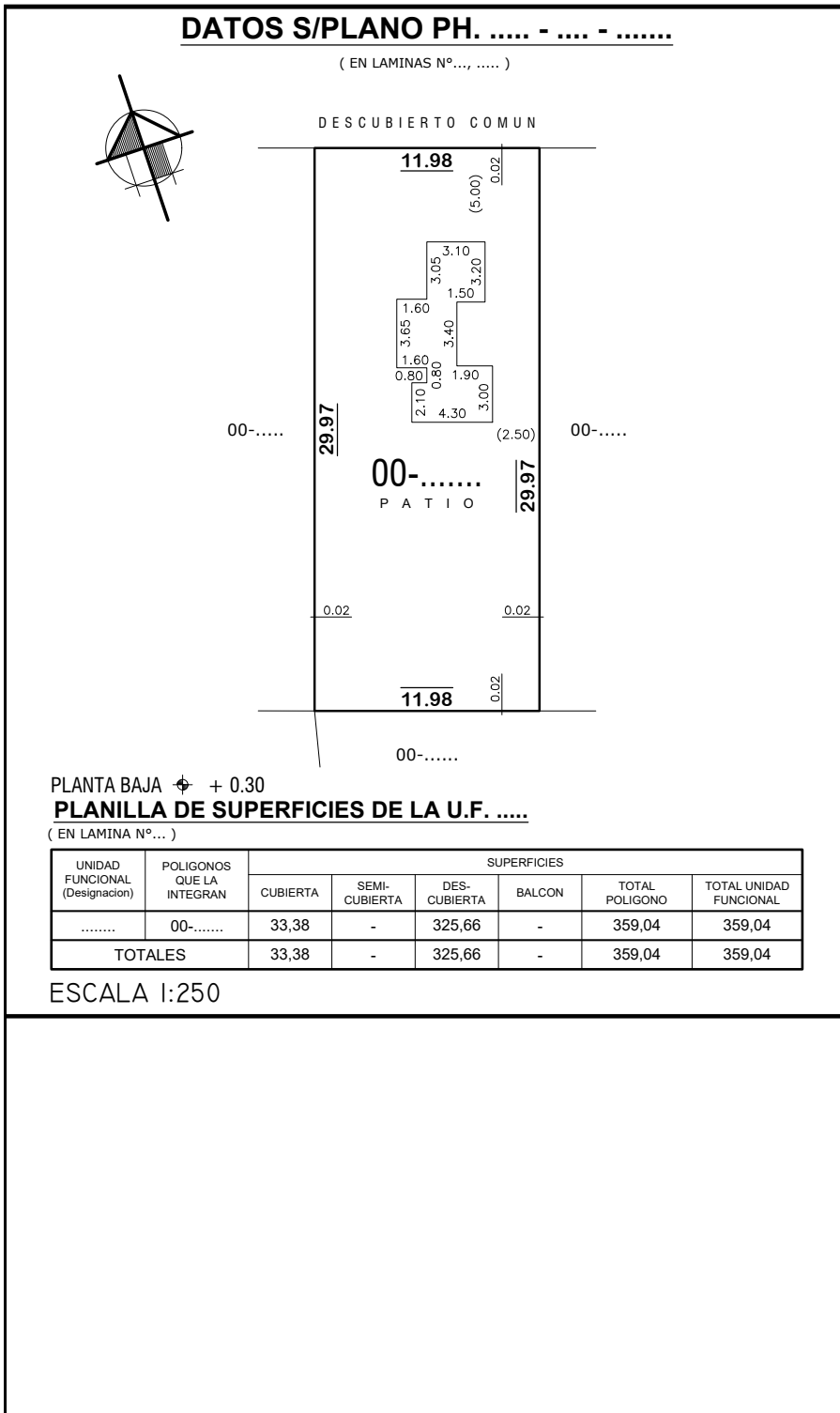
4

SELLO FECHADOR

Firma del agente receptor

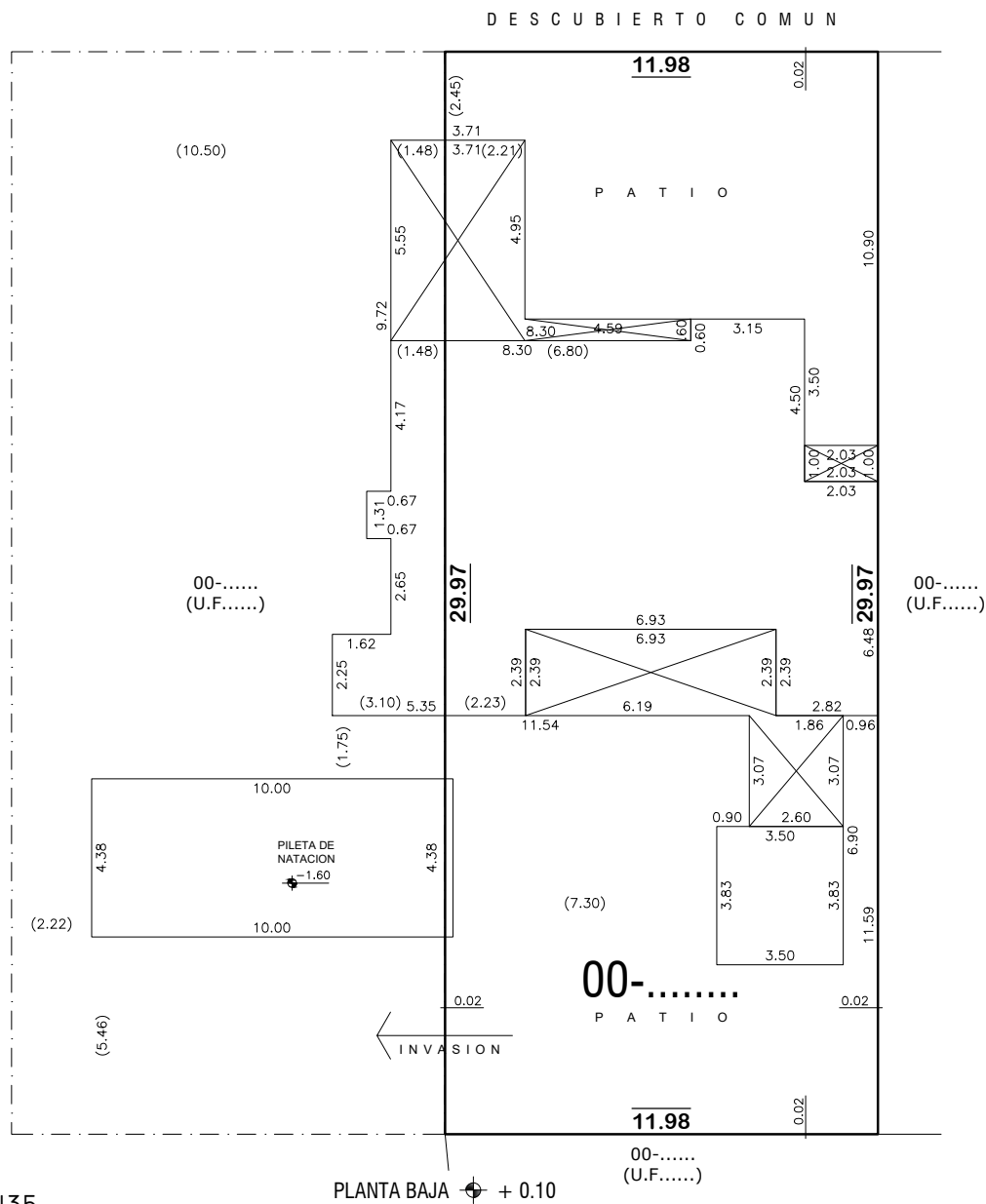
Vista 2 de 2

Plano con construcciones vinculadas sobre unidades del mismo propietario



<u>PROVINCIA DE BUENOS AIRES</u>		PH - -
<u>PARTIDO:</u>		U.F.....
<u>LUGAR:</u>		
<u>CALLE:</u> Country Club		IMPUESTO INMOBILIARIO PARTIDA:
<u>PROPIEDAD DE:</u> 		
<u>INSCRIPCION DE DOMINIO:</u> MATRICULA / (....-.....)		
<u>OBJETO:</u> MENSURA PARA AFECTAR AL DECRETO 947/04		
NOTAS: 1. LOS ANGULOS NO INDICADOS SON RECTOS o SUPLEMENTARIOS. 2. FECHA DE APROBACION DEL PLANO P.H.-....-.... QUE ORIGINA LA U.F.....: 3. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION INSCRIPTO EN LA MATRICULA: (PDO.....). 4. PLANO DE OBRA: EXPEDIENTEREGISTRADO EL/../ 5. DESTINO UNIDAD FUNCIONAL: 6. OTORGAMIENTO DE ARTICULO 6º DEL DECRETO 2489/63 POR DISPOSICION N°...../.... DEL/../ 7. EXPEDIENTE DE FACTIBILIDAD N°..... 8. EXISTEN CONSTRUCCIONES VINCULADAS ESTRUCTURAL Y FUNCIONALMENTE EMPLAZADAS SOBRE LAS UNIDADES FUNCIONALES (NO COMPUTANDOSE EN EL CONDOMINIO DE LA UNIDAD FUNCIONAL LA SUPERFICIE DEL TERRENO DE LAS UNIDAD FUNCIONAL OCUPADA POR LA EDIFICACION). POR TAL RAZON LA CONSTITUCION o TRANSMISION DE DERECHOS REALES QUE SE ESTABLEZCAN DEBERAN AFECTAR SIMULTANEAMENTE A LAS UNIDADES FUNCIONALES CITADAS, HASTA TANTO SE PRODUZCA LA UNIFICACION DE LAS MISMAS.		FECHA DE MENSURA DE 2026
		 Agrimensor Matricula C.P.A.(Distrito) Domicilio: Email: CUIT
		<u>NOMENCLATURA CATASTRAL</u> PARTIDO: CIRCUNSCRIPCION: PARCELA: SUBPARCELA:

MENSURA DE LA U.F.

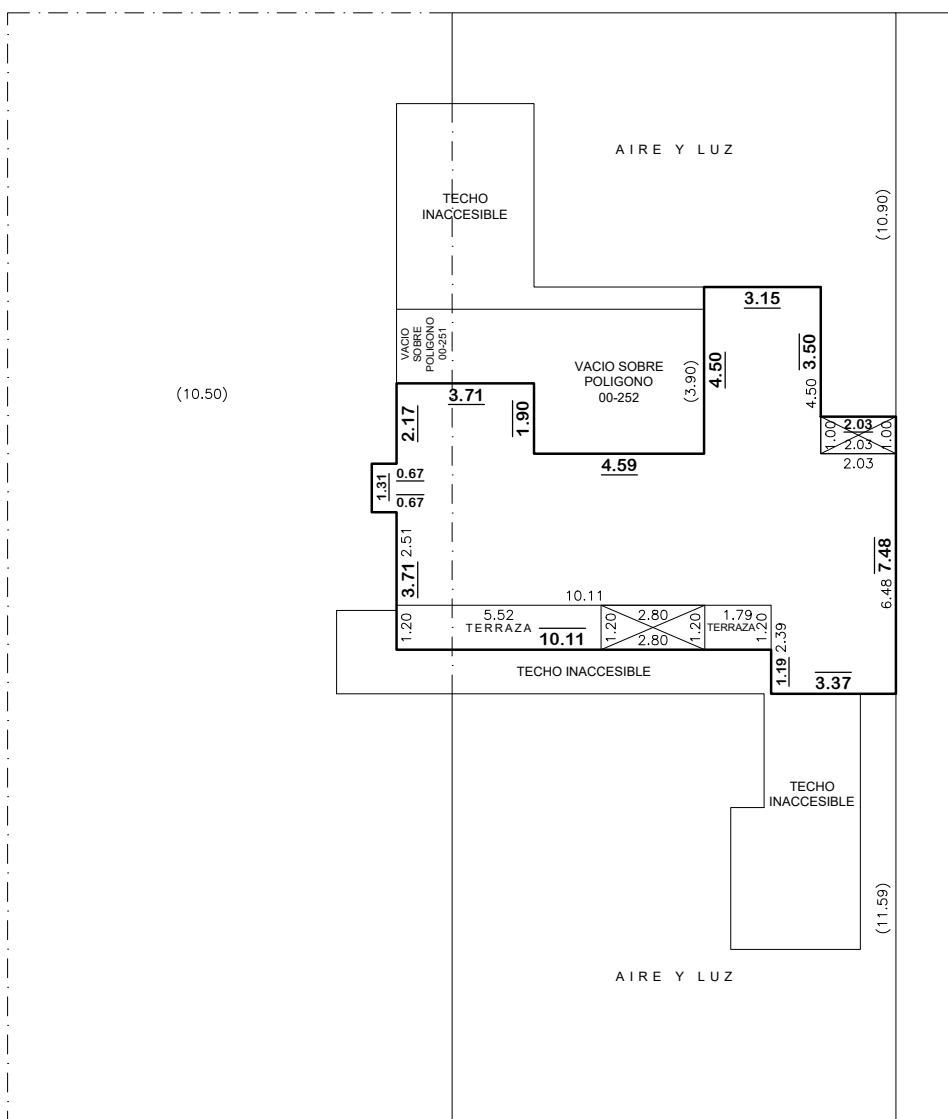


ESCALA 1:135

PLANTA BAJA + 0.10

PLANILLA DE SUPERFICIES DE LA EDIFICACION ACTUALIZADA DE LA U.F.....

UNIDAD FUNCIONAL (Designacion)	POLIGONOS QUE LA INTEGRAN	PLANTAS QUE LA COMPONEN	SUPERFICIES					TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
			CUBIERTA	SEMI- CUBIERTA	DES- CUBIERTA	BALCON	TOTAL PLANTAS	
.....	INVASION 00-.....	BAJA	20,09	8,32	-	-	28,41	486,90
	00-.....		116,85	41,59	200,60	-	359,04	
			1er PISO	85,29	5,39	8,77	-	
TOTALES			222,23	55,30	209,37	-	486,90	486,90



PLANTA 1er PISO + 3.55

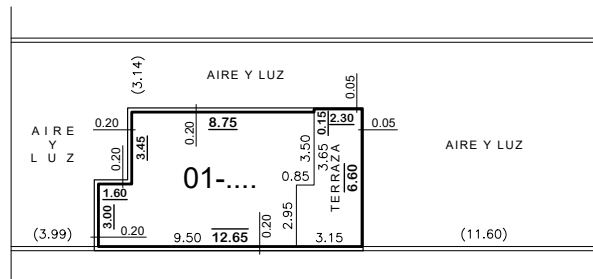
Vista sección 4 de 4

Plano con ampliaciones fuera del polígono (en plantas superiores)

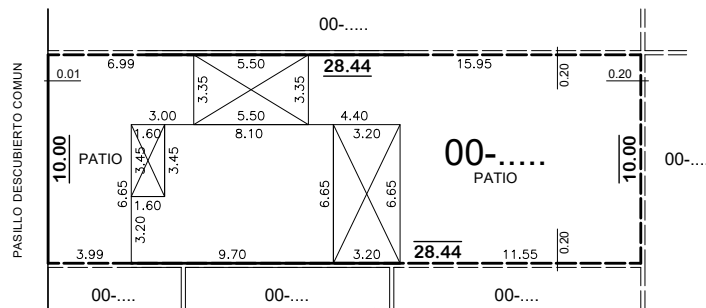
<u>PROVINCIA DE BUENOS AIRES</u> <u>PARTIDO:</u> <u>LUGAR:</u> <u>CALLE:</u> <u>PROPIEDAD DE:</u> <u>INSCRIPCION DE DOMINIO:</u> MATRICULA / (.....-.....) <u>OBJETO:</u> MENSURA PARA AFECTAR AL DECRETO 947/04		PH - - U.F..... IMPUESTO INMOBILIARIO PARTIDA:
NOTAS: 1. LOS ANGULOS NO INDICADOS SON RECTOS o SUPLEMENTARIOS. 2. FECHA DE APROBACION DEL PLANO P.H.-..... QUE ORIGINA LA U.F..... 3. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION INSCRIPTO EN LA MATRICULA: (PDO.....). 4. PLANO DE OBRA: EXPEDIENTEREGISTRADO EL/..... 5. DESTINO UNIDAD FUNCIONAL: 6. OTORGAMIENTO DE ARTICULO 6º DEL DECRETO 2489/63 POR DISPOSICION Nº...../..... DEL/..... 7. EXPEDIENTE DE FACTIBILIDAD Nº..... 8. SE DEJA CONSTANCIA QUE, CONFORME A LA MENSURA REALIZADA, SE HA DETECTADO MODIFICACIONES EN LA CONFIGURACION GEOMETRICA, DIMENSIONES Y SUPERFICIES DEL POLIGONO 01-....., CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD FUNCIONAL, SEGUN LA PLANIMETRIA APROBADA EN EL PLANO P.H.....-..... ASIMISMO, SE ACLARA QUE DICHAS MODIFICACIONES ESTAN SUJETAS A UN USO EXCLUSIVO ATRIBUIDO A DICHA SUBPARCELA.	FECHA DE MENSURA DE 2026	
	 Agrimensor Matricula C.P.A.(Distrito) Domicilio: Email: CUIT	
	NOMENCLATURA CATASTRAL PARTIDO: SECCION: CIRCUNSCRIPCION: PARCELA: QUINTA: SUBPARCELA:	

Vista sección 1 de 3

(EN LAMINAS N°...,)



PLANTA 1er PISO + 3.20



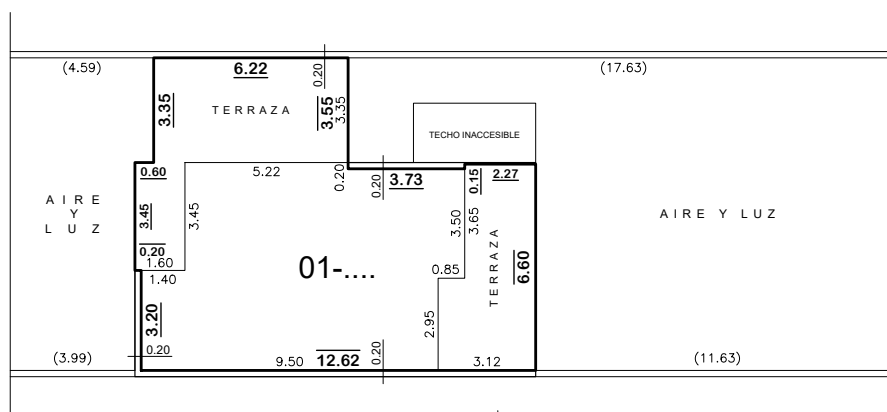
PLANTA BAJA + 0.20

(EN LAMINA N° ...)

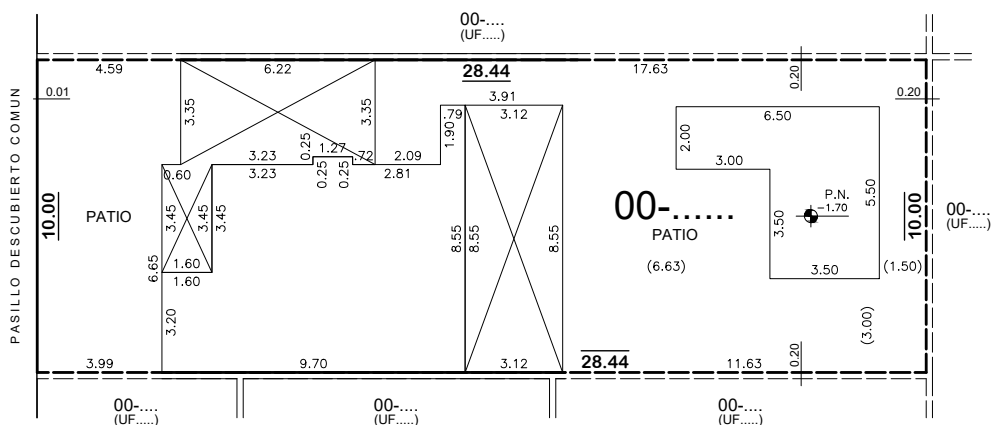
UNIDAD FUNCIONAL (Designacion)	POLIGONOS QUE LA INTEGRAN	SUPERFICIES					TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
		CUBIERTA	SEMI- CUBIERTA	DES- CUBIERTA	BALCON	TOTAL POLIGONO	
...	00-...	58,99	45,22	180,25	-	284,46	360,89
	01-...	58,74	-	17,69	-	76,43	
TOTALES		117,73	45,22	197,94	-	360,89	360,89

ESCALA 1:225

MENSURA DE LA U.F.



PLANTA 1er PISO + 3.20



PLANTA BAJA + 0.20

PLANILLA DE SUPERFICIES DE LA EDIFICACION ACTUALIZADA DE LA U.F.

UNIDAD FUNCIONAL (Designacion)	POLIGONOS QUE LA INTEGRAN	PLANTAS QUE LA COMPONENTEN	SUPERFICIES					TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
			CUBIERTA	SEMI- CUBIERTA	DES- CUBIERTA	BALCON	TOTAL PLANTAS	
....	00-....	BAJA	60,01	49,60	174,85	-	284,46	389,05
	01-....	1er PISO	60,74	-	15,69	-	76,43	
	AMPLIACION 01-...		-	-	28,16	-	28,16	
TOTALES			120,75	49,60	218,70	-	389,05	389,05

ESCALA 1:150

Vista sección 3 de 3

Nota autorización firmada por administrador. Ejemplo 1

Ref.: Actualización del Estado Constructivo según Decreto 947/04

PH. xx-xxx-xxxx / UF

Partida: xx-xx

Al Departamento de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios

División / Área Aprobación Decreto 947/04

S / D

De mi mayor consideración:

Quien suscribe, **NOMBRE Y APELLIDO**, **DNI**, en carácter de administrador del Consorcio de Copropietarios “**NOMBRE CONSORCIO**”, conforme las facultades de representación conferidas por el Reglamento de Copropiedad y Administración, **Escritura N°** de **fecha .../.../.....**, Notario **NOMBRE NOTARIO**, y **Acta de designación N°** de **fecha .../.../.....**, Inscripción de Dominio Matrícula (**partido**), correspondiente al inmueble identificado catastralmente como **Circunscripción**, **Sección**, **Manzana**, **Parcela**, **del Partido de**, me dirijo a usted a fin de solicitar la **aprobación del plano de mensura para afectar al Decreto 947/04**.

Asimismo, se deja constancia de que los coeficientes establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal han sido calculados en función de la superficie de los polígonos en planta baja de cada unidad funcional, determinándose así los valores proporcionales correspondientes al derecho de cada propietario sobre los sectores y bienes comunes. Dichos coeficientes son **definitivos** y **no se modifican** por ampliaciones o mejoras introducidas posteriormente por los propietarios en sus respectivas unidades.

En virtud de lo expuesto, y en mi carácter de administrador con mandato vigente y facultades suficientes, **solicito la actualización del estado constructivo y de las superficies**

edificadas de la Unidad Funcional N°, Polígono xx-xx, pasando su condición de “A CONSTRUIR” a “CONSTRUIDO”, según el Plano PH xx-xxx-xxxx, aprobado con fecha .../.../....., según lo establecido por la Resolución Normativa N° 63/14 (Artículo 4° Inciso “b”), Decreto 947/04, Disposición DPCT 349/05 y la Resolución Normativa N° 69/15 de ARBA.

Se deja constancia que soy Titular de dominio de dicha unidad funcional, en partes iguales con la Sra. **NOMBRE y APELLIDO, DNI, CUIT**

Aprovecho la oportunidad para **designar a la Agrimensora NOMBRE DEL PROFESIONAL, CUIT, Matrícula CPA**, para realizar y gestionar la tramitación correspondiente.

Sin otro particular, saludo a usted muy atentamente.

Ciudad, fecha

Nota autorización firmada por administrador. Ejemplo 2

Ref.: Actualización del Estado Constructivo según Decreto 947/04

PH XX-XXX-XXXX / UF

Partida: XX-XXX

Lugar, Fecha

Al Departamento de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios División / Área Aprobación Decreto 947/04

S/D

De mi mayor consideración:

Quien suscribe, **NOMBRE Y APELLIDO**, **DNI**, en mi carácter de apoderado de “**NOMBRE SOCIEDAD SRL**” (**CUIT**), firma administradora del “**NOMBRE DEL CONSORCIO**”, conforme las facultades de representación conferidas por el Reglamento de Copropiedad y Administración (**Escritura N°** de **fecha .../.../.....**, pasada ante el Notario de CABA. Matrícula, Poder General Administrativo, y Acta de Asamblea Extraordinaria de **fecha .../.../.....** (obrante a folio del **Libro de Actas N°** del Consorcio), me dirijo a usted con el fin de **solicitar la aprobación del plano de mensura para la afectación al Decreto 947/04.**

La presente solicitud se refiere al inmueble identificado catastralmente como **Circunscripción**, **Parcela**, **Subparcela** del **Partido de** (**Inscripción de Dominio: Matrícula**).

Al respecto, se deja constancia de lo siguiente:

1. Estado Constructivo: La edificación existente en la Unidad Funcional (**Polígono xx-xx**) cuenta con plano de “Conforme a Obra” (**Expediente N°**), **aprobado el** por la Dirección de Obras Particulares de la **Municipalidad de**, el cual guarda estricta correspondencia con las mediciones actuales.

2. Coeficientes: Se ratifica que los coeficientes establecidos en el Reglamento fueron calculados en función de la superficie de los polígonos en planta baja de cada unidad funcional. Estos valores, que determinan el derecho sobre sectores comunes, revisten carácter definitivo y no sufren modificaciones por ampliaciones o mejoras internas.

3. Objeto: En virtud de lo expuesto y de mi mandato vigente y de las facultades suficientes, solicito formalmente la actualización de las superficies edificadas de la **UF. N°**, pasando su condición de **“A CONSTRUIR”** a **“CONSTRUIDO”**, según el **Plano PH. XX-XXX-XXXX** (aprobado el), conforme al Decreto 947/04, la Resolución Normativa 63/14 (art 4 inciso b), la Disposición DPCT 349/05 y la Resolución Normativa N° 69/15 de ARBA.

Asimismo, informo que este trámite se realiza a pedido de los titulares de dominio, **Sr. (DNI)** y **Sra. (DNI)**, y designo a la Agrimensora **NOMBRE DEL PROFESIONAL (Matrícula CPA)** para la gestión técnica pertinente.

Sin otro particular, saludo a usted atentamente.

Contenido a incluir en las certificaciones/ actuaciones notariales

El escribano / notario en la actuación notarial deberá citar:

....., **DNI** quien justifica su identidad de acuerdo al inciso a) del artículo 1002 del Código Civil y actúan en carácter de **Representante y Administrador del “.....”**, el cual posee poder especial vigente, acreditado según **Artículo** del Reglamento de Copropiedad y Administración, rubricado en el libro de actas cuyos originales he tenido a la vista, Doy FE, de donde surgen **facultades suficientes para solicitar la modificación y actualización del estado constructivo de acuerdo con lo establecido por el Decreto 947/04, y Disposición 349/05 de la DPCT (Aplicado de acuerdo con la Resolución Normativa N°69/15 ARBA)**, de la **unidad funcional** **Polígono** xx-xx del **plano PH** xx-xxx-xxxx, **aprobado** el .../.../....., **Propiedad de** (Inscripta en el Dominio: **Matrícula**, pasando de “A CONSTRUIR” a “CONSTRUIDA” actualizando las superficies edificadas; designado catastralmente como **Circunscripción** **Parcela** **Subparcela** **Partida** del **partido de**

■ FORMULARIOS DE AVALÚO



Circular 4/96 DPCT

Circular 4/96 DPCT

NORMAS Y ESPECIFICACIONES PARA LA CONFECCIÓN DE FORMULARIOS DE AVALÚO, PARA ZONA URBANA Y SUBURBANA

El sistema de valuación por Declaración Jurada (Ley 10.707) se basa en el relevamiento de características, estado de conservación, antigüedad y dimensión de mejoras. La mecánica operativa, ampliamente difundida, exime de su descripción, no obstante, a continuación, se agregan aclaraciones e interpretaciones a los problemas que pudieran surgir, realizándose consultas cada vez que se presente un caso no previsto.

1°. Deberá determinarse dentro de cada parcela, los **edificios** y otras **mejoras**, estableciendo:

Su ubicación, sus medidas lineales, y superficies, discriminándolas de acuerdo a sus diferentes materiales, estado de conservación, antigüedad y destino.

2°. No se relevarán:

a) Las construcciones transitorias, portátiles y aquellas cuyas características de conjunto sean equivalentes o inferiores a las siguientes:

Madera sin trabajar o materiales de desecho, techo de cartón alquitranado o paja, cielloraso de arpillera, piso de tierra o de ladrillos sin contrapiso, puertas de tablas y otras características semejantes de precariedad.

b) Los muros aislados, muros y cercos de cerramiento de la parcela y/o de patios descubiertos.

c) Letrinas.

Cabe aclarar que los tradicionales **quinchos** con cubierta de paja, generalmente con estructura de madera, estables y piso (como mínimo cemento alisado) se relevarán en el formulario correspondiente según destino.

Igual concepto se adoptará para **toldos** plegables o móviles (plásticas, aluminio, policarbonato, etc.), cuando estén cerrados en todo su contorno. De lo contrario no serán justipreciables.

3°. Concordante con el temperamento expuesto en el Artículo 2° no se relevarán los edificios integrantes de “Villas de Emergencia”.

4°. La información deberá volcarse en los **formularios** identificados con los números **901, 903, 904, 905, 906, 908, 909 y 915**, según corresponda, atendiendo exclusivamente al destino para el cual fue construido el edificio, o en el caso de refacciones de gran importancia que impliquen un cambio definitivo, al destino que actualmente tenga.

El **Formulario N° 903** debe ser utilizado para valuar edificios destinados a casas de familia, casas de renta, hoteles, sanatorios, oficinas privadas, bibliotecas, establecimientos de asistencia social, museos, asociaciones gremiales y/o profesionales, partidos políticos u otras asociaciones, negocios con superficie cubierta de hasta 100 metros cuadrados, garajes para uso privado, asociaciones deportivas, sociales y/o culturales, establecimientos educacionales o destinos similares (con excepción de campos de deportes).

El **Formulario 904** debe ser utilizado para valuar edificios destinados a negocios con superficie cubierta mayor de 100 metros cuadrados, Bancos, Oficinas Públicas, Recreos y Balnearios o destinos similares.

Ejemplo 1. Un edificio que consta de 10 locales para negocio de 50 m2 cada uno, y teniendo en este caso en conjunto una superficie mayor de 100 m2 corresponde utilizar el formulario N° 904.

Ejemplo 2. Un edificio que en planta baja consta de un local para confitería con superficie mayor de 100 m2 y en planta alta un hotel, deberá utilizarse un formulario N° 904 para planta baja y un formulario N° 903 para la planta alta.

El **Formulario N° 905** debe ser utilizado para valuar edificios destinados a fábricas, talleres, depósitos, garajes para uso público, estaciones de servicio, astilleros, elevadores de granos, silos urbanos, aeropuertos o destinos similares.

A los efectos del llenado del presente se deja constancia que:

ESQUELETO: Es un sistema de columnas o elementos puntuales que transmiten los esfuerzos a la tierra.

ARMADURA: Es la estructura que transmite el peso del techo al esqueleto.

Ejemplo 1. En una estación de servicio se utilizará el formulario N° 905 para playa, lavadero, engrase y un formulario 903 para oficina y minimercado (si es menor de 100 m2).

Ejemplo 2. En un edificio que posea al frente un negocio con una superficie mayor de 100 m2, con un taller mecánico al fondo deberá utilizarse para el negocio el Formulario N° 904 y para el taller el formulario N° 905.

Ejemplo 3. Un edificio constituido por un garaje para uso público, por un local para negocio con superficie mayor de 100 m², y en el fondo una vivienda familiar se utilizará para la vivienda el formulario N° 903, para el negocio el formulario N° 904 y para el garaje público el formulario N° 905.

El **Formulario N° 906** debe ser utilizado para valuar edificios destinados a teatros, cines, salones de actos con superficie mayor de 300 m², casinos o destinos similares.

Ejemplo. Un edificio con subsuelo destinado a cocheras y depósitos, planta baja destinada a cine y un local comercial de 90 m², se utilizará para el subsuelo el formulario N° 905, para el cine y las dependencias auxiliares, computando la sala, el hall, los baños, la boletería, entrepiso de sala de proyección, etc., el formulario N° 906 y para el local comercial el formulario N° 903.

El **Formulario N° 908** debe ser utilizado para determinar la valuación en las Subparcelas de los edificios de Propiedad Horizontal.

El **Formulario N° 909** deberá utilizarse cuando se encuentren en zona urbana o suburbana plantaciones frutales y forestales destinadas a explotación comercial o industrial.

El **Formulario N° 915** se utilizará para valuar edificios, en construcción, en refacción o en demolición parcial recuperable “sin parte habitable”.

EL FORMULARIO 915, SOLAMENTE SE UTILIZARÁ EN LOS CASOS DE CONSTITUCION DE ESTADOS PARCELARIOS

5°. El Formulario N° 901 será el que resuma toda la información sobre la valuación del inmueble.

6°. Se tomará como **antigüedad** del edificio, la fecha de su habilitación o la que informe el propietario. De disponerse ambas informaciones, se computará como válida la que otorgue mayor antigüedad al mismo.

La información de la antigüedad de la construcción es de fundamental importancia y en algunos casos de difícil estimación, se deberán extremar las actuaciones en procura de una fidedigna determinación.

En ningún caso deberá quedar en blanco esta información.

Como la D.P.C.T. puede entregar los antecedentes valuatorios, de existir dudas respecto de la data del inmueble, se podrá dar por válida la que figure en los antecedentes.

Para el caso de Edificios Sin Terminar, pero Habitados.

A los efectos de determinar la data, se tendrá en cuenta como fecha de habilitación el momento que las accesiones destinadas a vivienda que se encuentren techadas, aisladas del exterior por cerramientos y dispusieran de servicios indispensables, aún cuando no los hubiesen conectado. (Decreto 1.736/94 artículo 12° inc. a).

Construidos en varias etapas.

Cuando la construcción de un edificio haya demandado varios años o se haya hecho en etapas, sin haber tenido habilitación parcial de ninguna de ellas, la data del edificio corresponderá a la de la fecha en que estuvo en condiciones de habitabilidad.

Instalaciones Complementarias.⁽¹⁾

En general las instalaciones que complementan el destino del edificio tienen la misma antigüedad que éste, no obstante es posible que existan instalaciones complementarias agregadas en distintas épocas. En tales casos se utilizará un formulario para cada data, excepto en los casos en que las instalaciones complementarias, se encuentren dentro de la superficie ya declarada, en ese caso deberán cargarse a la data de origen, aclarando en observaciones el año de construcción de la instalación agregada.

7°. Para Edificios Construidos y en Construcción.

Deberán relevarse los edificios en condiciones de habitabilidad total, tengan o no certificación de FINAL de OBRA, estén habilitados total o parcialmente.

Deberán relevarse las partes habilitadas o habitables de edificios en construcción no terminados en su totalidad (caso frecuente en galerías comerciales que se habilitan mientras continúa la construcción de los pisos superiores).

MEDICIÓN DE ACCESIONES

8°. Se deberán relevar los edificios, instalaciones complementarias y otras mejoras, existentes en las parcelas, salvo las excepciones establecidas en los ítems 2° y 3°.

El relevamiento se realizará de modo que queden determinadas las medidas lineales necesarias para el cálculo de superficies de los hechos relevados y para el “control de cierre” de las figuras que los representen.

Deberán diferenciarse las partes de accesiones de diferentes materiales, estado de conservación o antigüedad, que determinen distintos valores unitarios por unidad de superficie cubierta.

Deberán ejecutarse las operaciones topográficas necesarias para determinar la ubicación de las accesiones dentro de cada parcela y la distancia entre diversos cuerpos de edificios, de modo que puedan representarse y acotarse en sus croquis representativos.

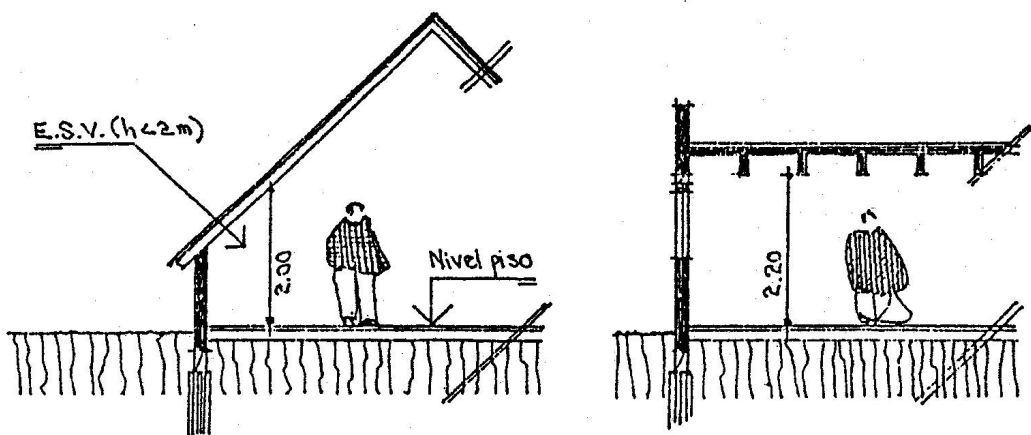
Se considera **superficie cubierta**, las que, estando techadas, tienen cerramientos en todo su contorno.

Se considera **superficie semicubierta**, las que, estando techadas, tienen su contorno parcialmente cerrado, no siendo aptas para la habitación o trabajo permanente o esté expuesta a la intemperie (no se consideraran como cerramientos, rejas, alambres, cadenas, mosquitero, etc.).

⁽¹⁾ Ver Disposición 1.889/2000.

9°. Altura de los edificios.

Deberá relevarse toda planta de edificio cuya altura sea igual o superior a 2 m. Dicha altura se mide desde el nivel del piso a fondo de viga, tirantes, etc. Los edificios de altura menor a la indicada no se relevarán y se indicará en el croquis del relevamiento como E.S.V. (Edificio sin Valor).



CROQUIS DEL EDIFICIO

10°. Al dorso del formulario N° 901 se dibujará el croquis de la parcela, con las medidas del hecho correspondiente, de tal manera que permita una clara representación de la misma con sus accesiones.

Se deberá utilizar la misma escala para la parcela y para las mejoras.

En casos especiales se podrán dibujar detalles de edificio u otras mejoras, fuera de la silueta de la parcela. Aún en estos casos deberá indicarse la ubicación de las accesiones respecto a los límites de la misma.

Los edificios se dibujarán dentro de la parcela por regla general, con todas sus medidas acotadas. Se indicará asimismo las distancias al frente y costados de la parcela y las distancias entre diversos cuerpos de edificio. Para ello se numerarán los formularios utilizados y en el área respectiva del croquis, se consignará el número del formulario donde han sido relevadas las características.

Por ejemplo, el área 903/2 consignada en un croquis, significa que las características se hallan en el formulario 903 N° 2.

El rumbo se colocará preferentemente hacia la parte superior de la planilla, se dibujará el mismo en el espacio reservado a ese efecto.

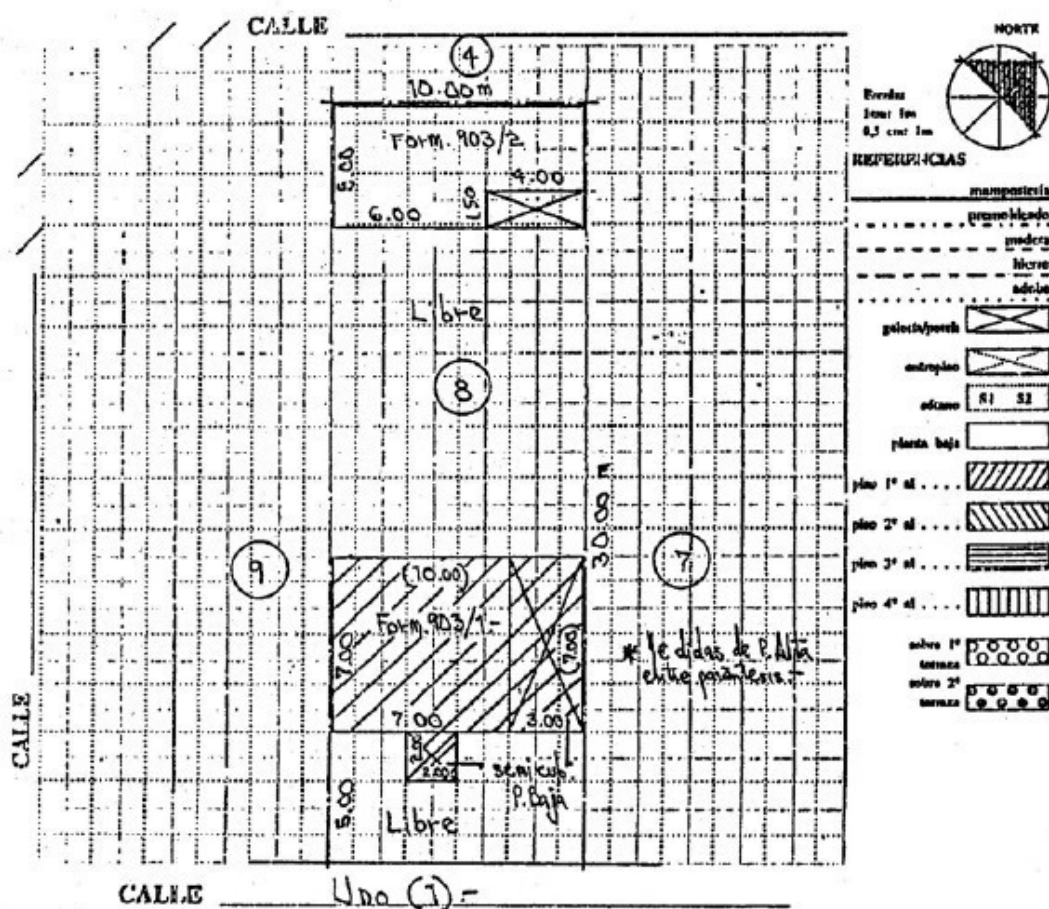
Se anotarán los linderos de la parcela, designados por su nomenclatura catastral. Cuando un lindero corresponda a otro Partido, Circunscripción o Sección, se anotará lo correspondiente como parte de la nomenclatura según catastro.

Se indicará el nombre actual de la calle, y si este difiriese del que indican los planos de manzanas, quintas, o fracciones, se anotará a continuación del nombre indicado: Hoy (el nombre actual de la calle).

Dentro de la parcela se anotará su designación catastral, encerrada en un círculo y en el lugar que no confunda al resto de la información.

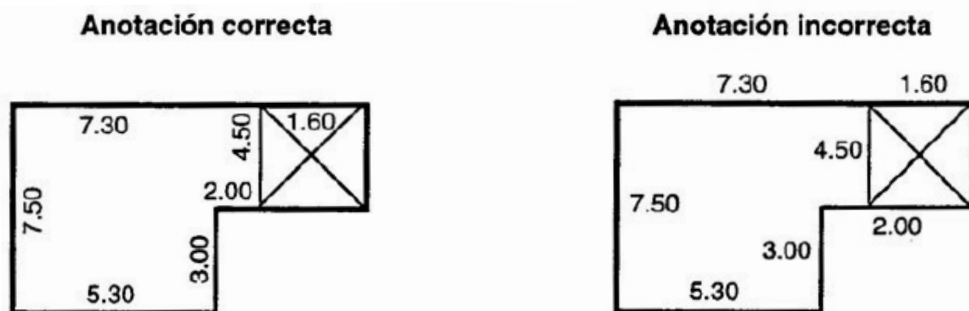
Para diferenciar partes de edificios construidos con distintos materiales se utilizarán los signos convencionales (referencias) que se indican al dorso del formulario N° 901.

Las medidas de edificios se anotarán preferentemente dentro de los dibujos que los representan.



La escritura de las medidas debe hacerse en dirección paralela a las líneas respectivas. Cada medida se anotará del lado de la línea que corresponda, de modo que pueda interpretarse que los límites están determinados por los primeros quiebres o intersecciones que la limiten por ambos extremos en el interior del croquis.

Ejemplos



Deberá respetarse siempre el principio fundamental de la claridad en la representación. Para edificios de varias plantas tipo, estas se graficarán diferenciándolas conforme al cuadro de referencias del formulario. Para edificios de gran desarrollo o complejidad de planta, que no pueden dibujarse en el espacio disponible de la cuadrícula, se tendrá que proveer de un croquis anexo o se entregará una copia del “Plano conforme a Obra” en el que constará la nomenclatura de la parcela.

CALCULO DE SUPERFICIES

11°. El cálculo de la superficie del edificio y otras mejoras se realizará utilizando los métodos convencionales.

Las superficies y volúmenes se expresarán en metros cuadrados y en metros cúbicos sin decimales, por ejemplo: si por cálculo obtenemos 21,46 m², corresponde 21 m². Si obtenemos 21,54 m² corresponde 22 m². Si obtenemos por cálculo 21,50 m², corresponde 21 m². Igual concepto se utilizará para volúmenes.

Se deberá en el formulario N° 903 determinar por separado las superficies cubiertas y las semicubiertas, no así en los restantes donde la semicubierta se considerará como cubierta.

VALUACIÓN PARCELARIA

12°. El cálculo de la valuación de las mejoras relevadas será efectuado por el profesional actuante, en caso de la Constitución de Estados Parcelarios.

13°. Cuando en la planilla de relevamiento, se obtenga igual puntaje para dos o más tipos de construcción, se adoptará el inferior inmediato al superior de los iguales.

Se analizarán en cada columna los materiales utilizados, marcando con una línea diagonal, los cuadros correspondientes.

Cuando en alguno de los rubros de los formularios no corresponda realizar tachaduras, deberá indicarse tal situación con un tilde en la parte superior de la columna respectiva.

En los rubros 6 (cielorraso), 7 (revoque) y 8 (piso) del formulario 903 y 904; en los rubros 3 (paredes), 4 (esqueleto), 5 (armadura), 7 (cielorraso), 8 (revoques) y 9 (piso) del formulario

905 y el rubro 5 (esqueleto) del formulario 906, son los únicos casos que podrá tildarse, además de las características propias, el tilde “no tiene” cuando corresponda.

Cuando el material existente no figure en el formulario se optará por asimilarlo a uno equivalente en precio de mercado.

14°. Cuando se hayan efectuado refacciones de gran importancia que excedan a las obras de conservación y mantenimiento de edificios, agregando instalaciones o servicios no existentes en la construcción original, de modo que el valor incorporado por tales obras sea de importancia significativa en relación con el conjunto, corresponderá aplicar Disposición N° 532/92⁽⁸⁾.

Cuando la construcción original no haya sufrido refacciones de importancia no cumpliendo con los requisitos de la Disposición antes mencionada, se deberá consignar la data de la refacción en “OBSERVACIONES”.

En los casos de estados parcelarlos no omitir esta situación, además de citarla en el formulario 901, y en el formulario A.

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE. DOMICILIO

15°. De cada parcela relevada deberá especificarse el nombre del contribuyente, su domicilio legal y el domicilio postal para la recepción de impuestos y/o tasas.

a) Apellido y Nombre

Se indicarán siguiendo los siguientes métodos.

Mujeres Casadas: Primero el apellido de soltera seguido de la preposición “de”, por el apellido de casada, y luego los nombres.

Ejemplos:

GONZALEZ de PEREZ, María Luisa

DE LA SERNA de DE LA FUENTE, María

Apellidos Compuestos y/o extranjeros:

MAC LOUGHLIN, Ricardo

VAN DOMSELLAR, Arturo

DELLA CROCCE, Victorio

b) Condominios:

En los casos de varios titulares condóminos se anotará apellido y nombre de uno de ellos y se agregará “Y OTROS”. Igual procedimiento se seguirá para los herederos con declaratoria inscripta.

En las sucesiones en trámite se consignará el apellido y nombre del causante, agregándole “S/S” (SU SUCESIÓN).

⁽⁸⁾ Derogada por Disposición 2.095/2000.

c) Ocupante Anímus Domini:

Si el ocupante de una parcela relevada lo es en carácter de poseedor “animus domini”, adquirente con boleto, a título de dueño, etc., según sus propias manifestaciones, se le requerirá que firme el formulario en el espacio correspondiente, aclarando el carácter que reviste.

d) Domicilios:

En todos los casos deberán agotarse los medios para obtener el domicilio y nombre de los propietarios de los inmuebles relevados, debiéndose volcar esta información con el máximo de claridad o con letra de imprenta.

16°. CUIT

Se le requerirá al contribuyente, cuando corresponda, el Número de la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT.).

CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS MEJORAS RELEVADAS

A título numerativo se indican distintas situaciones previstas, respecto al relevamiento de edificios y otras mejoras en parcelas urbanas y suburbanas.

17°. Destinos no previstos

Para construcciones cuyo destino no figure en la enumeración de alguno de los formularios indicados, deberá determinarse, teniendo en cuenta las características particulares de la misma, el tipo de construcción que por destino más se le asemeje.

18°. Construcciones en varios cuerpos

Para edificios constituidos por varios cuerpos separados que sirvan a una finalidad común, que cuenten con características similares y tengan la misma antigüedad y estado de conservación, deberá utilizarse un solo formulario, siempre que su destino o destinos se encuadren en los consignados por el encabezamiento del mismo.

19°. Diferentes características, datas o estados

Cuando las características fuesen diferentes o tuvieran distinta antigüedad o estado de conservación, deberán utilizarse tantos formularios de igual número como lo requieran las variantes mencionadas.

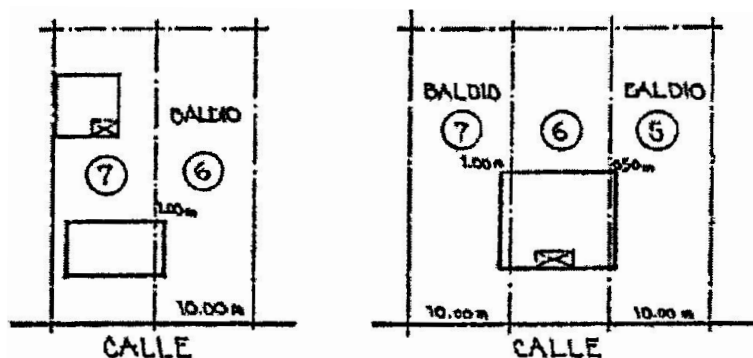
20°. Edificios que afectan más de una parcela y resultan funcionalmente indivisibles

En el frente del formulario se dejará constancia de la nomenclatura y partidas de las parcelas afectadas.

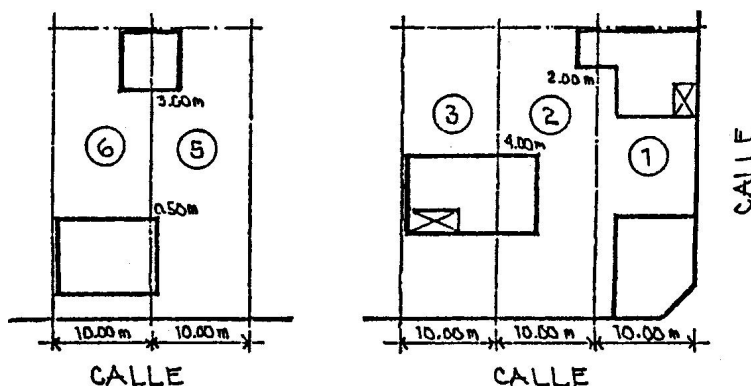
En el relevamiento correspondiente a inmuebles con un edificio que ocupe deliberadamente dos o más parcelas de un mismo propietario, se procederá de la siguiente manera:

Parcelas con edificios que ocupan, además, parte de la parcela lindera:

- a) Edificio que **invade hasta un 10%** del ancho o medida del frente de la parcela lindera.
El edificio deberá incorporarse íntegramente en la parcela que lo contiene en mayor proporción, **quedando la invadida como baldía**.



- b) Edificio que **invade en más del 10%** el ancho de la parcela lindera;
Se confeccionará el respectivo formulario como si se tratara de un edificio en una sola parcela, citando en el casillero correspondiente la totalidad de las parcelas involucradas



Para el caso de parcelas acogidas al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), cuando la edificación requiera la reunión de subparcelas, el mismo se relevará en una de ellas, indicando que invade a las subparcelas que correspondan, quedando estas como baldías.

Se deja constancia que cuando se reúnen dos o más parcelas, en el formulario deberá indicarse “REUNION DE PARCELAS” en el rubro observaciones, adjuntándose plano de obra.

ESTA NORMATIVA NO DEBERA TENERSE EN CUENTA EN LA CONSTITUCION DE ESTADOS PARCELARIOS.

21°. Baños

Clasificación:

Determinado el tipo del edificio, se deberá tener en cuenta que el BAÑO PRINCIPAL o El BAÑO SECUNDARIO, es del mismo tipo que el del edificio, por ello tendremos:

Baño Principal:

En edificios tipo A - B y C, los que tengan entre sus artefactos inodoro, bidet, lavatorio y bañera o ducha.

En edificios tipo D el que posea inodoro, ducha y algún otro artefacto y revestimiento de cemento alisado como mínimo.

Baño Secundario:

En edificios tipo A - B y C, cuando tenga hasta tres artefactos. En edificios tipo D, el que tenga hasta dos artefactos. En edificios tipo E, cualquiera sea su dotación.

Debe considerarse inodoro, en todos los casos, a aquel que está provisto de instalación para descarga de agua.

En el caso de **baños en batería** (baños públicos, de cines, de vestuarios de asociaciones deportivas etc.) se considerará la suma de tres artefactos como un baño secundario (la forma práctica de calcular la cantidad de baños es sumar todos los artefactos y dividir el total por tres, con respecto al redondeo de los decimales, se seguirá el mismo criterio indicado en el 2° párrafo del artículo 11).

El **multifaz** será considerado como un solo artefacto. No deberá tildarse además de multifaz, ducha sin bañera.

22°. Pileta de Natación

Las piletas de natación que no tengan como **mínimo** un espejo de agua de **15 m²** y/o una profundidad media de **0,80 m**, no serán relevadas.

Tipo A

Construidas en hormigón armado con revestimiento de azulejos o plaquitas vítreas, veredas de mosaicos o lajas, con trampolín y con equipo de bombeo.

Tipo B

Construidas en hormigón armado con revestimiento de plaquitas vítreas o graníticas o de cemento blanco, sin trampolín, con equipo de bombeo.

Tipo C

- a) Construidas en mampostería, piso de hormigón pobre con revestimiento común alisado, con equipo de bombeo.
- b) Construidas en fibra de vidrio con equipo de bombeo.
- c) Placas premoldeadas de hormigón con equipo de bombeo

23°. Cuerpos avanzados y balcones

Deberán relevarse aún cuando sobrepasen la línea de frente de la parcela (línea municipal) ocupando el espacio aéreo sobre dominio público o subyacente de sótanos bajo zona de calle.

24°. Salientes verticales de muros

En el perímetro de las superficies cubiertas y semicubiertas se podrán dar como no existentes las salientes cuando el producto de sus dos dimensiones, normal y paralela al muro, no determine una superficie mayor de 1,00 m² (por ejemplo, podrán despreciarse salientes de 1,00 x 1,00 ó de 0,20 x 5,00, etc.).

25°. Zócalos y revestimientos parciales de muros exteriores

No deben ser tenidos en cuenta para las distancias entre parámetros exteriores.

26°. Superficie semicubierta, aleros y tinglados en edificios que deban empadronarse en formularios 904, 905 ó 906

Dichas accesiones deberán relevarse de acuerdo a las referencias citadas al dorso del formulario 901 y su superficie semicubierta (aleros, tinglados, etc.) incluirse en el cómputo total como superficie cubierta.

27°. Escaleras Exteriores

Las escaleras exteriores deberán computarse como superficies semicubiertas en aquellos casos en que el ancho de la misma sea mayor o igual a 1,00 (un) metro. Cuando el espacio debajo de una escalera exterior se encuentre cerrado por todos sus costados, se computará como superficie cubierta, considerando lo expuesto en artículo 18°.

28°. Porch o Galería, Aleros

Los aleros, salientes horizontales, voladizos, etc. se computarán como superficie semicubierta cuando su vuelo sea mayor o igual de un (1) metro, siempre y cuando se trate de elementos integrados al resto de la edificación o estén incorporados a la misma en forma estable y rígida.

En caso de ampliaciones, si el destino correspondiera a vivienda o similar, deberá ser relevado en Formulario 903, otorgándosele el porcentaje correspondiente, según el tipo de edificación.

29°. Semicubiertos no computables

No se tomarán en cuenta los semicubiertos producidos en planta baja, sobre la vereda, en los casos de balcones o cuerpos avanzados del primer piso que sobrepasen la Línea Municipal.

30°. Semicubiertos que se originen en algunas plantas de edificios de varios pisos

Deberá indicarse tal situación con nota u observación en el dibujo respectivo computándose su superficie.

31°. Entrepisos

Los entrepisos deberán considerarse como superficie cubierta, es decir deberá sumarse su superficie al resto de la edificación. Cuando los entrepisos resulten del aprovechamiento del espacio existente debajo de techos con pendiente, deberá considerarse su superficie despreciando las partes cuya altura no llegue a los dos (2) metros. Solo se computarán los que tengan escalera fija.

Cuando los entrepisos se encuentren formando parte de un edificio semicubierto, la superficie que origine éste, se computa como semicubierta siempre y cuando cumpla con el artículo 9° y que posea escalera fija para acceso.

32°. Edificios con partes curvas o poligonales en su contorno

En estos casos deberán tomarse las medidas necesarias para poder descomponer el polígono en figuras regulares.

33°. Medida hasta muros medianeros

Las medidas deberán consignarse hasta el eje material del muro medianero. No pudiéndose determinar el ancho del mismo, deberá presumirse como de 0,30 mts.

34°. Edificios sobre pilares

Las casas construidas sobre pilares (viviendas en zonas anegadas), determinarán superficies semicubiertas bajo la planta cuando tengan pisos de ladrillos, lajas, cemento alisado o calidades superiores y altura libre superior o igual a los (dos) 2 metros.

35°. Clasificación de características en ampliaciones

Los formularios utilizados para las ampliaciones (que no serán otros, que los expresados en el presente) deberán reflejar las características de la parte ampliada exclusivamente, no tachando cuadros que correspondan a la edificación original.

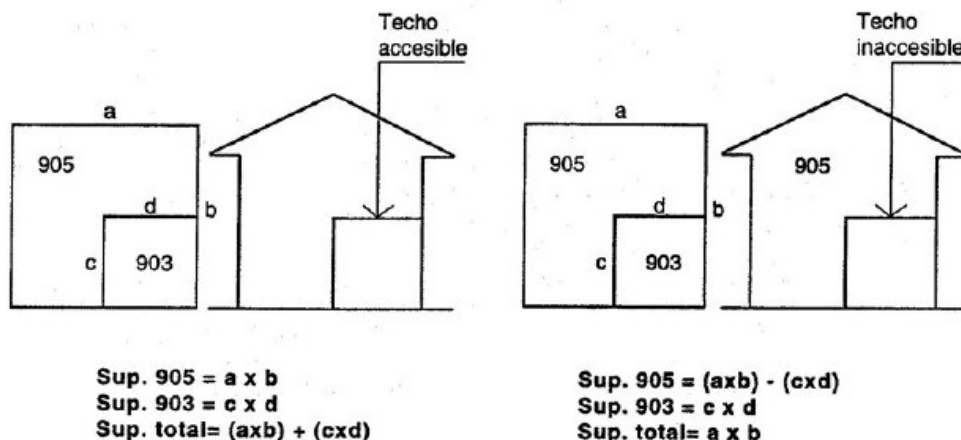
36°. Galpones en casas habitación

Los pequeños galpones, generalmente utilizados como depósitos, comúnmente existentes al fondo de una vivienda, deberán relevarse en un formulario 903 distinto al que se utilizó para relevar la vivienda, ya que sus características no deben mezclarse con las de la vivienda, salvo en los casos que correspondiera a la misma categoría de edificio.

Cuando estos galpones tengan como destino una pequeña industria, depósito de mercaderías, taller, etc. deberán relevarse en un formulario N° 905.

37°. Casos de construcción de oficinas bajo un tinglado anterior

- Cuando el techo de la oficina es accesible y puede ser utilizado para colocar cosas sobre él se confeccionará un formulario N° 905 por la totalidad del galpón y además un formulario N° 903 por la parte que corresponde a las oficinas.
- Cuando el techo de la oficina sea inaccesible y no permita su utilización, se confeccionará un formulario N° 905 para el galpón descontando la superficie ocupada por las oficinas y un formulario N° 903 para las oficinas.



38°. Mejoras introducidas por el inquilino

Deberán relevarse aún en el caso que según el contrato de locación el inquilino las pueda retirar o destruir al momento de desocupar el inmueble, igual criterio deberá observarse cuando el Fisco sea el inquilino.

39°. Mejoras introducidas por intrusos

Deberán relevarse sin excepción.

40°. Templos

Según su superficie se los relevará en los formularios 903 o 906.

41°. Cementerios

Deben relevarse las mejoras que no constituyan sepulcro.

42°. Panaderías

En el caso de un edificio destinado a panadería que conste de negocio para el despacho, planta de elaboración, cocheras o garaje y vivienda, deben analizarse las características de la construcción, tendiendo a determinar la importancia que reviste cada una de estas partes a los efectos de seleccionar los formularios a utilizar.

Por ejemplo: si la parte destinada al despacho no posee una superficie mayor de 100 m² y la planta de elaboración tiene escasa significación comparada con la vivienda, debe utilizarse para el conjunto un formulario N° 903. Cuando por el contrario la superficie y características de la construcción adquieran cierta individualidad, y el despacho exceda los 100 m² de superficie cubierta, deberá utilizarse un formulario N° 904 para el negocio, un N° 905 para la planta de elaboración y dependencias anexas (cocheras, garaje, etc.) y un formulario N° 903 para la vivienda.

43°. Boxes para alojar caballos como parte integrante de una construcción destinada a vivienda

Si los boxes tienen escasa significación comparados con la construcción destinada a vivienda, debe utilizarse únicamente el formulario N° 903 para el conjunto. Si los boxes ocupan una superficie importante con respecto a la destinada a la vivienda, debe utilizarse el formulario N° 905 para los boxes y un formulario N° 903 para la vivienda.

44°. Chimeneas

- a) INDUSTRIALES: No serán relevadas.
- b) DOMICILIARIAS: Deberán considerarse cuando tengan tiraje.

45°. Silos en parcelas ubicadas en zona urbana o suburbana

Deben relevarse sin excepción, Se marcará el cuadro correspondiente a los silos de hormigón armado, mampostería o chapa en formulario N° 905. A continuación se marcará la data correspondiente al mismo, el estado de conservación y los metros cúbicos correspondientes y luego la cantidad de silos. No se relevarán los silos portátiles o que puedan ser trasladados.

46°. Pavimentos

Tipo Rígido:

De hormigón armado o simple, con o sin cordón, empedrado o articulado de placas hexagonales y similares.

Tipo Flexible:

De espesor superior a 3 cm, de material asfáltico o similar.

En ningún caso debe computarse como pavimento, toda superficie que se encuentre sobre cubierto o semicubierto.

47°. Tanques

Se valuarán en el formulario N° 905, deberán considerarse cuando la capacidad de cada uno de ellos sea de 35 m³ o mayor, y se tendrán en cuenta cuando haya varios de capacidad menor, si la suma de ellos supera los 50 m³.

Se valuarán, para mantener la equidad de su costo, en la división de la totalidad de la suma por el mínimo de capacidad, según lo que correspondiera a tabla de valores. En caso de que, en la suma, haya tanques que superen el mínimo indicado por la tabla, estos se calcularán por su valor correspondiente, dividiendo el resto por el mínimo indicado en la tabla. En todos los casos si hubiese fraccionamiento, se procederá de acuerdo a lo indicado en el artículo 11° segundo párrafo.

48°. Aire acondicionado central

El tipo de aire acondicionado debe relevarse adoptando como unidad el metro cuadrado de superficie acondicionada, entendiéndose por instalaciones de aire acondicionado las que cuenten con aire frío o caliente o ambos, a baja presión y con equipo central. No se deben considerar los equipos individuales de aire acondicionado que se instalan en cada ambiente.

Deberá depreciarse para el cálculo de superficie, los muros y tubos correspondientes, estimándose estos en un 10% de la superficie total.

49°. Losa radiante

Debe relevarse adoptando como unidad el metro cuadrado de superficie acondicionada.

50°. Instalaciones contra incendio

Se considerará instalación contra incendio la que conste de tanque elevado y cañería de distribución y como unidad, cada una de las bocas de salida. Se considerará la instalación por rociadores cenitales, computándose cuatro rociadores o fracción como una boca.

51°. Pisos de patios

Las características de los pisos de patios exteriores **no se deben relevar**.

52°. Equipo bombeador o Bomba Centrífuga

Deberá indicarse equipo bombeador en Instalaciones Complementarias (columna 14) cuando el mismo tenga la finalidad de extraer agua del subsuelo y su funcionamiento se realice por motor.

53°. Letrinas

Las letrinas que no tengan instalación sanitaria, que generalmente se encuentran separadas del resto de la edificación no deberán relevarse ni considerar su superficie cubierta.

54°. Rejas artísticas

Se considerarán como tales las que tengan trabajos de artesanía no debiendo considerarse esta característica, cuando las rejas tienen origen de fabricación en serie o talleres comunes de fabricación metálica.

55°. Cocinas y calefones a gas o supergas

En la columna 12 de los formularios N° 903 y 904, deberá indicarse cocina a gas o supergas y/o calefón a gas o supergas cuando exista instalación.

No deberá marcarse dicho cuadro cuando se trate de artefactos alimentados con garrafas sin instalación.

La misma aclaración rige para la columna 11 del formulario 903 en lo que se refiere a calefón a gas o supergas,

56°. Cielorraso

Para el caso de los techos (comúnmente de tejas) donde se ve la tirantearía (cabio y madera machimbrada cepillada) la misma debe considerarse como cielorraso.

57°. Cubierta o Techo

En el caso de edificaciones de más de una planta, se deberá computar como techo, únicamente la cubierta superior. El mismo concepto se aplicará, cuando se deban usar distintos formularios por diferentes destinos.

58°. Agua Caliente Central

En el caso de edificios de usos múltiples (por ejemplo: Hoteles, Hospitales, Restaurantes, etc.) se adoptará como criterio de unidad la composición de tres ambientes con instalación de agua caliente, la forma práctica de calcular la cantidad de departamentos, es sumar todas las dependencias abastecidas por agua caliente central y dividir el total por tres. En caso de presentarse decimales en la división, se adoptará el criterio establecido en el artículo 11° segundo párrafo.

59°. Contrapisos

No se computarán como piso en ningún caso.

60°. Piletas de Cocina

- a) Se computará como tal, solamente cuando la misma es enlozada o construida en el lugar.
- b) Para los casos de piletas de acero inoxidable o similares en costo y calidad, las mismas se consideran como elemento integrante de las mesadas en sus distintos tipos, no debiéndose tildar pileta de cocina.

61°. Mosaico Granítico Medida Grande

Se considera como tal a partir de 0,25 x 0,25 m, o más. Los mosaicos graníticos inferiores a estas medidas, se consideran como común.

62°. Sótanos

Para este caso, las medidas a tomar son las interiores, no computándose las paredes y serán relevados según sus destinos en el formulario que corresponda.

63°. Ventanas sin Cortinas o Postigos

La misma debe ser tomada en cuenta solamente cuando responda a un elemento de segunda categoría o inferior y de fabricación en serie.

64°. Cámaras Frigoríficas

Se computará como superficie de las mismas las medidas interiores, despreciándose los muros, no así para la superficie cubierta a volcar en el formulario correspondiente.

■ VIGENCIAS DEL ESTADO PARCELARIO

- Tabla resumen vigencias
- Resolución Normativa 22/12 ARBA
- Actualización de la valuación fiscal

ESTADO PARCELARIO - TABLA RESUMEN VIGENCIAS

Ley 10.707 art. 15 - Disp. 2.010/94 - Disp. 6.117/15 ARBA - Disp. 1.258/16 ARBA - RN 22/12 ARBA - Nota 21/24 ARBA

ESTADO PARCELARIO FORM A		ACTUALIZACION DE LA VALUACIÓN FISCAL FORM C (Art. 8vo Disp. 2.010/94)		VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA FORM B
CARACTERÍSTICA		VIGENCIA DEL CEP:		
1 URBANO BALDÍO A PH A CONSTRUIR A PH EN CONSTRUCCIÓN	2 años desde la última registro parcelaria		No corresponde	VENCIDO EL CEP podrá realizarse FORM B siempre que subsista el Estado Parcelario con relación a la última cédula catastral registrada. En caso de NO VERIFICAR la subsistencia del CEP vencido, se deberá constituir nuevamente (FORM A) Nota 13/24 ARBA: Si la última cédula catastral contiene errores, enmiendas, o faltantes NO PODRÁ VERIFICARSE LA SUBSISTENCIA DE LA MISMA, por lo que deberá realizarse CEP (FORM A).
	6 años desde la última registro parcelaria			
	12 años desde la última registro parcelaria 6/12 años según planta			
2 URBANO EDIFICADO	4 PH EDIFICADO	PLANTA BAJA	Unidades RN 22/12 EXCEPCIONES Unidades RN 22/12 EXCEPCIONES	de Actualización de VF quedan exceptuadas SIN SUPERFICIE DESCUBIERTA
		PLANTA SUBSUELO		
		PLANTA ALTA		
		COCHERAS Y BAULERAS Con superficie descubierta		
6	8 RURAL	Sin superficie descubierta	Unidades RN 22/12 EXCEPCIONES Unidades RN 22/12 EXCEPCIONES	de Actualización de VF quedan exceptuadas SIN SUPERFICIE DESCUBIERTA
		BALDÍO		
		INDUSTRIA		
9		EDIFICADO		

Resolución Normativa 22/12 ARBA

Ver Ley 10.707, Disposición 2010/94

La Plata, 15 de junio de 2012.

Visto que por el expediente N° 22700-926/11 se propicia reglamentar las excepciones a las obligaciones de constituir estado parcelario y verificar su subsistencia, previstas en los artículos 12 y 15 de la Ley 10.707 y modificatorias, así como a la obligación de actualizar la valuación fiscal, establecida en el artículo 8° de la Disposición 2.010/94 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, y

CONSIDERANDO:

Que el **artículo 12 de la Ley 10.707** y modificatorias establece que la determinación del estado parcelario de los inmuebles será dispuesta por la autoridad de aplicación, mediante la realización progresiva del relevamiento de todo el territorio provincial, indicando, para los casos que la norma prevé, la facultad de encomendar dicha tarea a un profesional con incumbencia en el ejercicio de la agrimensura;

Que el **artículo 15 de la Ley 10.707**, modificada por la Ley 14.200, establece que con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario, deberá efectuarse, salvo las excepciones que establezca la reglamentación, la verificación de subsistencia en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, siempre que hubieren vencido los plazos establecidos por la norma referida, contados a partir de la fecha de su determinación o de la realización de una verificación de subsistencia posterior;

Que asimismo la normativa citada en el párrafo anterior, estipula que la Autoridad de Aplicación denegará la certificación catastral cuando, habiendo transcurrido los plazos in-

dicados en la misma, no se hubiere cumplimentado la verificación de la subsistencia del estado parcelario;

Que el **artículo 8° de la Disposición 2.010/94** modificada por su similar **N° 657/97**, ambas dictadas por la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, estableció, como requisito previo a la expedición del certificado catastral, que dentro de los plazos establecidos por el artículo 15 de la Ley 10.707, para la verificación de subsistencia de una constitución o verificación de subsistencia de estado parcelario previamente efectuada, deberá procederse a la actualización de la valuación fiscal de las accesiones introducidas en la parcela, ello en la forma y plazos que la mencionada norma prevé;

Que la **Disposición 2.023/96** de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, modificatoria del artículo 4° de su similar N° 2.010/94, establece que no corresponderá la determinación del estado parcelario de las subparcelas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal, cuando las mismas sean unidades funcionales y/o complementarias construidas, ubicadas en planta primer piso y siguientes en altura o en planta subsuelo, no alcanzando dicha excepción a las subparcelas que contengan polígonos con superficie descubierta, cualquiera sea la planta en que se encuentren;

Que por su parte la **Disposición 46/00** de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, también modificatoria de la Disposición 2.010/94, más precisamente en relación a su artículo 8°, prevé -para este tipo de supuesto- la excepción a la actualización de la valuación fiscal allí establecida;

Que dada la naturaleza propia de los inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal, y teniendo en cuenta que en las subparcelas ubicadas en planta primer piso y siguientes en altura o en planta subsuelo -con superficie cubierta o semicubierta- existiría la imposibilidad material de ampliación, no deviene razonable exigir la verificación de subsistencia del estado parcelario como requisito previo a la expedición del certificado catastral;

Que por lo expuesto, con la finalidad de establecer un tratamiento uniforme, corresponde exceptuar de la verificación de subsistencia de estado parcelario, como requisito previo a la expedición del certificado catastral a los inmuebles afectados al régimen de la Ley 13.512 y que reúnan las condiciones descriptas precedentemente;

Que idénticos fundamentos cabe aplicar en relación a las unidades funcionales y/o complementarias destinadas a cocheras, bauleras o destinos similares, cuyas superficies, según plano de propiedad horizontal, correspondan al rubro cubierto o semicubierto, deviniendo oportuno establecer la excepción de constituir estado parcelario y de verificar la subsistencia del mismo, así como de actualizar su valuación fiscal;

Que han tomado la intervención que les compete las Subdirecciones Ejecutivas de Recaudación y Catastro y la de Planificación y Coordinación, así como sus pertinentes Dependencias;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley 13.766;

Por ello,
EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA
AGENCIA DE RECAUDACION DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES RESUELVE:

Artículo 1º: Exceptuar de la obligación de verificar la subsistencia del estado parcelario, prevista en el artículo 15 de la Ley 10.707 y modificatorias, como requisito previo a la expedición del certificado catastral, a las subparcelas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal instituido por la Ley 13.512, cuando las mismas sean unidades funcionales y/o complementarias construidas, ubicadas en planta primer piso y siguientes en altura o en planta subsuelo.

Esta excepción no alcanzará a las subparcelas ubicadas total o parcialmente en planta baja ni a las subparcelas que contengan polígonos con superficie descubierta, cualquiera sea la planta en que se encuentren.

Artículo 2º: Exceptuar de las obligaciones de constituir estado parcelario y verificar su subsistencia, previstas en los artículos 12 y 15 de la **Ley 10.707** y modificatorias, así como de actualizar la valuación fiscal, deber establecido por el artículo 8º de la **Disposición 2.010/94** de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, como requisito previo a la expedición del certificado catastral, en relación a las unidades funcionales y/o complementarias destinadas a cocheras, bauleras o destinos similares, cuyas superficies, según plano de propiedad horizontal, correspondan al rubro cubierto o semicubierto.

A efectos de verificar la procedencia de la excepción, en los casos de cocheras, podrá acompañarse constancia municipal, instrumento notarial u otro elemento que permita su debida individualización y destino.

Asimismo, podrá agregarse certificación del escribano autorizante en la cual conste que ha tenido a la vista el Reglamento de Copropiedad y Administración del cual surge el destino cochera de la unidad funcional o unidad complementaria objeto de la operación, con la correspondiente individualización del inmueble.

Artículo 3º: Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos segundo y tercero del artículo 2º, facúltase a la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro para que con intervención de la Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial, así como de la Gerencia de Servicios Catastrales, indistintamente, inste las reglamentaciones pertinentes, en orden a establecer otras formas sustitutivas o complementarias de acreditación para la procedencia de las excepciones previstas por la presente.

Artículo 4º: Registrar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA, comunicar a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia. Cumplido, archivar.

Actualización de la Valuación (Art. 8° - Disp. 2010/94 y su modif. 6117/15)

	CADA 36 MESES
EN ACTOS DE CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN O DE TRANSMISIÓN DE DERECHOS REALES (HIP., VENTAS, DH, ETC)	Form. C cuando se ratifica revalúo y nuevos Formularios cuando se modifica. Excepto en: 1. Urbano baldío, 4. PH cocheras o bauleras cub o semicub. y A. PH a construir o en construcción

Form. C creado por Disp. 4.738/03 Art. 4°

Vigencia del Formulario 915	Actualizar con cada Certificado Catastral (Disp. 102/98)
------------------------------------	--

Vigencia del Anexo II del Artículo 6° del Decreto 2489/63	
	CADA 6 MESES
PLANO PH U.F. A CONSTRUIR O EN CONSTRUCCIÓN	Informe Anexo II del Art. 6° o CEP o Form. C para actualizar valuación

Informe creado por Disp. 824/91

■ DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

- Resolución Normativa 26/23 ARBA

Resolución Normativa 26/23 ARBA

Deroga el artículo 4° de la Disposición N° 1821/1995, la Disposición N° 1400/2003, y el artículo 3° y los Anexos I y II de la Resolución Normativa N° 23/2016 y modificatoria.

La Plata, 29 de agosto de 2023.

VISTO el expediente N° 22700-0012999/2023, mediante el cual se propicia establecer nuevos modelos y pautas para la elaboración de documentos catastrales, y el nuevo procedimiento para el tratamiento e identificación de parcelas, unidades funcionales, complementarias y/o unidades privativas interdictas, y

CONSIDERANDO:

Que el Catastro Territorial, desde el punto de vista de su contenido, constituye la individualización y el ordenamiento de la propiedad inmobiliaria en sus aspectos físico, jurídico y económico, conjunto e inseparablemente considerado;

Que la correcta individualización de esos tres aspectos enunciados permite una descripción completa de la cosa inmueble, con todos sus caracteres y atributos;

Que la Ley N° 10707 y modificatorias tiende a garantizar y dotar de certeza a la información relativa a los inmuebles, siendo el régimen catastral la forma de publicitar y reflejar, con mayor fidelidad, la situación de aquellos ubicados en la Provincia de Buenos Aires;

Que, en ese marco, resulta necesario fijar nuevos parámetros que faciliten el cumplimiento de las finalidades enunciadas, en las diferentes etapas de utilización y toma de conocimiento de documentación por parte de esta Agencia de Recaudación, en su carácter de Autoridad de Aplicación en materia catastral;

Que, en este orden de ideas, en pos de una mejora continua y en el marco de las operaciones de registración de los documentos catastrales, corresponde establecer los criterios a utilizar para la confección de dicha documentación por parte de los profesionales con incumbencia en la materia y las pautas que deberán ser observadas en los actos de relevamiento;

Que ello contribuirá, asimismo, a facilitar las tareas ulteriores de registración de la documentación mencionada, por parte de esta Agencia de Recaudación;

Que, adicionalmente, se estima conveniente implementar un nuevo procedimiento para el tratamiento e identificación de cada una de las parcelas, unidades funcionales, complementarias y/o unidades privativas, que se originen con motivo de la registración de un plano en cualquiera de sus modalidades, sobre las que no se puedan constituir, modificar o transmitir derechos reales, sin que ello implique alterar la interdicción en la que se encuentran en virtud de la restricción impuesta en el documento cartográfico;

Que, finalmente, resulta conveniente aprobar nuevos modelos de Formularios a utilizar;

Que han tomado intervención la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro y la Subdirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por las **Leyes N° 10707, N° 13766**, y modificatorias;

Por ello;

EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,
RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Aprobar los requisitos y pautas que deberán observar los interesados para la confección y presentación de documentación catastral a ser registrada por esta Agencia de Recaudación, que integran el Anexo I de la presente Resolución Normativa.

ARTÍCULO 2º. Establecer que cada una de las parcelas, unidades funcionales, complementarias y/o unidades privativas, que se originen con motivo de la registración de un plano en cualquiera de sus modalidades, sobre las que no se puedan constituir, modificar o transmitir derechos reales, se identificarán y registrarán en forma independiente como partidas inmobiliarias interdictas. No se emitirá, con relación a dichas partidas, el certificado catastral previsto en el artículo 50 de la **Ley N° 10707** y modificatorias.

ARTÍCULO 3º. Disponer que, en la registración de altas y modificaciones de partidas, se procederá a asignar nuevas nomenclaturas catastrales cuando el objeto catastral incorpore cambios en sus medidas y/o superficies y/o cuando, aun sin verificarse dichos cambios, corresponda generar una nueva nomenclatura por formación de Legajos de Prescripción, o para la correcta identificación de las partidas.

ARTÍCULO 4º. Aprobar los modelos de Cédulas Catastrales “Cédula Catastral Ley 10707”,

“Cédula para afectaciones/servidumbres” y “Cédula Catastral Ley 10707 PH”; que integran el Anexo II de la presente Resolución Normativa.

ARTÍCULO 5º. Sustituir el modelo de “Cédula Catastral de Propiedad Horizontal Decreto 947/04” que integra el Anexo I de la Disposición N° 349/2005 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, por el modelo de “Cédula Catastral Ley 10707 PH Decreto 947/04” que integra el Anexo III de la presente Resolución Normativa.

ARTÍCULO 6º. Sustituir el modelo de “Cédula Catastral de Propiedad Horizontal Especial” que integra el Anexo III de la Resolución Normativa N° 24/2018, por el modelo de “Cédula Catastral Ley 10707 PHE” que integra el Anexo IV de la presente Resolución Normativa.

ARTÍCULO 7º. Aprobar los modelos de Certificados Catastrales que integran el Anexo V de la presente Resolución Normativa.

ARTÍCULO 8º. Aprobar los modelos de Formularios de Comunicación de Planos al Registro de la Propiedad conforme **Decreto N°10192/1957** y **Resolución N°16/1992** de la Comisión Coordinadora Permanente, que integran el Anexo VI de la presente Resolución Normativa.

ARTÍCULO 9º. Los requisitos y pautas para la confección y presentación de documentación catastral a ser registrada por esta Agencia de Recaudación que integran el Anexo I de esta Resolución Normativa, resultarán de aplicación con relación a los trámites que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente.

ARTÍCULO 10º. El procedimiento previsto en el artículo 2º de esta Resolución Normativa se aplicará a las parcelas, unidades funcionales, complementarias y/o unidades privativas interdictas resultantes de planos cuya registración se realice a partir de la entrada en vigencia de la presente, como así también a las parcelas, unidades funcionales, complementarias y/o unidades privativas que continúen interdictas en oportunidad de un levantamiento parcial de interdicción realizado a partir de la entrada en vigencia de esta Resolución Normativa; en tanto los trámites correspondientes se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente.

ARTÍCULO 11º. Los modelos de Cédulas Catastrales que integran los Anexos II, III y IV de esta Resolución Normativa resultarán de aplicación con relación a los trámites que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente.

ARTÍCULO 12º. Los modelos de Certificados Catastrales y los modelos de Formularios de

Comunicación que integran los Anexos V y VI, respectivamente, de esta Resolución Normativa, resultan de aplicación con relación a los trámites que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente.

ARTÍCULO 13°. Derogar el artículo 4° de la **Disposición N° 1821/1995** de la ex Dirección de Régimen Catastral, la **Disposición N° 1400/2003** de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, y el artículo 3° y los Anexos I y II de la **Resolución Normativa N° 23/2016** y modificatoria.

ARTÍCULO 14°. La presente Resolución Normativa regirá a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 15°. Registrar, comunicar, dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Cumplido, archivar

Cristian Alexis Girard

Director Ejecutivo

■ PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

- Resolución Normativa 62/15 ARBA
- Resolución Normativa 68/20 ARBA

Resolución Normativa 62/15 ARBA

La Plata, 25 de noviembre de 2015.

Visto que mediante el expediente N° 22700-38011/14 se propicia reglamentar nuevas pautas para la aprobación de planos de obra, en el marco de lo dispuesto en el Régimen de Propiedad Horizontal, referentes a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie mayor a una y media hectáreas (1,5 has.), rodeados por vías de comunicación; y a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie de una hectárea (1 ha.), sin contar con la correspondiente apertura de calles; y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto N° 2.489/63 establece, entre los requisitos para obtener la aprobación de los planos de subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, contar con el pertinente plano de obra del edificio, avalado por la correspondiente autoridad municipal;

Que el citado régimen de subdivisión está dirigido a inmuebles urbanos, esto es, emplazados en áreas que se caracterizan por poseer infraestructura urbana y servicios propios de la actividad residencial y/o comercial;

Que, no obstante la orientación mencionada, se ha generalizado la incorporación de inmuebles ubicados en predios rurales a un destino residencial, asociados a actividades recreativas y/o deportivas, los que se encuentran regulados por el Decreto Ley N° 8.912/77;

Que la situación de tales inmuebles encuentra nuevo correlato jurídico en los artículos 2073 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación -Régimen de Propiedad Horizontal Especial-, que asocia a la propiedad sobre unidades privativas y a las áreas o sectores de uso común, en un indisoluble vínculo jurídico y funcional;

Que, por su parte, el citado Decreto Ley N° 8.912/77 y el Decreto N° 27/98 determinan los requisitos a cumplir para obtener la aprobación de las referidas urbanizaciones, a los efectos

de garantizar a los futuros adquirentes de los inmuebles producto de la subdivisión, la necesaria infraestructura urbana que satisfaga el destino de los bienes considerados;

Que, no obstante las previsiones adoptadas, se presentan situaciones novedosas que no han sido consideradas en las regulaciones normativas precedentes por no adecuarse, en algunos casos, al encuadre legal prealudido, esto es, no constituir un complejo recreativo habitacional o por presentar situaciones novedosas;

Que, aún en los supuestos mencionados en el párrafo anterior, resultan de aplicación las disposiciones relacionadas a la aprobación de planos de Propiedad Horizontal, según los términos de los artículos 2037 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, o bien de acuerdo a lo regulado en los artículos 2073 y concordantes de dicho cuerpo legal;

Que la situación apuntada se pone de manifiesto ante la presentación de planos de obra que se refieren a inmuebles cuyas dimensiones representan una superficie mayor a una y media hectáreas (1,5 has.), rodeados por vía de comunicación, como así también respecto de aquellos cuyas dimensiones representan una superficie de una hectárea (1 ha.), sin contar con las correspondientes aperturas de calles;

Que, en consecuencia, resulta necesario disponer lo pertinente a fin de garantizar que los inmuebles afectados al aludido régimen de Propiedad Horizontal, que se encuentren en alguna de las situaciones descriptas en el Considerando anterior, cumplan con los requisitos establecidos en el Decreto Ley N° 8.912/77 en cuanto al uso, división, ocupación y equipamiento del suelo;

Que el artículo 83 del Decreto Ley N° 8.912/77 dispone que las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento urbano podrán sancionarse una vez que las mismas sean aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los organismos provinciales competentes;

Que el Decreto N° 2.489/63, en su artículo 13, faculta a la ex Dirección Provincial de Rentas, actual Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, a reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación a requerir, como asimismo para disponer sobre los demás requisitos de la aprobación, registración y tramitación previstos en dicha norma;

Que, de conformidad con las consideraciones expuestas, corresponde dictar la norma reglamentaria pertinente;

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Subsecretaría de Gobierno; y las Subdirecciones Ejecutivas de Recaudación y Catastro y de Planificación y Coordinación de esta Agencia de Recaudación, y sus dependencias competentes;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 13.766;

Por ello;

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA
AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES RESUELVE:**

Artículo 1º: Establecer que en los planos de obra que sirven de base a las subdivisiones por el régimen de Propiedad Horizontal, que sean presentados a los fines de su aprobación ante el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal -o aquella dependencia que en el futuro la sustituya o reemplace-, referentes a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie mayor a una y media hectáreas (1,5 has.), rodeados por vías de comunicación, y a aquellos cuyas dimensiones representen una superficie de una hectárea (1 ha.), sin contar con la correspondiente apertura de calles, deberá constar la visación de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial -dependiente de la Subsecretaría de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires- o la dependencia que en el futuro asuma sus competencias.

Artículo 2º: Establecer que el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal -o aquella dependencia que en el futuro la sustituya o reemplace- no prestará su aprobación a los trámites que no cumplan con lo previsto en el artículo 1º de la presente, y/o las demás condiciones establecidas en la reglamentación vigente.

Artículo 3º: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

Resolución Normativa 68/20 ARBA

Modifica la Resolución Normativa N° 62/2015

La Plata, 6 de noviembre 2020.

VISTO el expediente N° 22700-0031634/2020, mediante el cual se propicia modificar la Resolución Normativa N° 62/2015, y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto N° 2.489/1963 establece, entre los requisitos para obtener la aprobación de los planos de subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, contar con el pertinente plano de obra del edificio, avalado por la correspondiente autoridad municipal;

Que, asimismo, la norma citada en el párrafo precedente, en su artículo 13, faculta a la ex Dirección Provincial de Rentas, actual Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación a requerir, como asimismo para disponer sobre los demás requisitos de la aprobación, registración y tramitación previstos en dicha norma;

Que la Resolución Normativa N° 62/2015 estableció que los planos de obra que sirvan de base para subdivisiones por el régimen de Propiedad Horizontal, que sean presentados para su aprobación ante el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal -o aquella dependencia que en el futuro asuma sus competencias- referentes a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie mayor a una y media hectáreas (1,5 has.) rodeados por vías de comunicación o a aquellos cuyas dimensiones representen una superficie de una hectárea (1 ha.) sin contar con la correspondiente apertura de calles, deberán contar con la visación de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial o la dependencia que en el futuro asuma sus competencias;

Que en esta oportunidad se estima conveniente disponer lo pertinente a fin de imprimir una mayor celeridad a los trámites de aprobación de planos de subdivisión de inmuebles

por el régimen de Propiedad Horizontal que deban realizarse ante esta Agencia de Recaudación, cuando los mismos se refieran a conjuntos habitacionales de vivienda colectiva edificados en forma de torre o monoblock, o bien cuando se trate de subdivisiones que tengan por objeto dar cumplimiento a planes de interés social, o de planimetrías correspondientes a predios subdivididos en unidades funcionales con destino industrial, que no conformen Parques Industriales;

Que, en tal sentido, se estima conveniente exceptuar a los planos previstos en el párrafo que antecede, del requisito de visación establecido en el artículo 1º de la Resolución Normativa N° 62/2015;

Que han tomado la intervención de su competencia, la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro y la Subdirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por las Leyes N° 10.707 y modificatorias y N° 13.766;

Por ello,

EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,

RESUELVE:

Artículo 1º: Sustituir el artículo 1º de la **Resolución Normativa N° 62/2015**, por el siguiente: “ARTÍCULO 1º. Establecer que en los planos de obra que sirven de base a las subdivisiones por el régimen de Propiedad Horizontal, que sean presentados a los fines de su aprobación ante el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal -o aquella dependencia que en el futuro asuma sus competencias-, referentes a inmuebles cuyas dimensiones representen una superficie mayor a una y media hectáreas (1,5 has.), rodeados por vías de comunicación, y a aquellos cuyas dimensiones representen una superficie de una hectárea (1 ha.), sin contar con la correspondiente apertura de calles, deberá constar la visación de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial o la dependencia que en el futuro asuma sus competencias. El requisito de visación previsto en el párrafo anterior no resultará aplicable cuando se trate de planos de obra que sirvan de base a subdivisiones por el régimen de Propiedad Horizontal, respecto de los inmuebles allí mencionados que constituyan conjuntos habitacionales de vivienda colectiva edificados en forma de torre o monoblock, o cuando se trate de subdivisiones que tengan por objeto complementar planes 68 de interés social conforme lo previsto en la normativa específica, o de planimetrías correspondientes a predios subdivididos en unidades funcionales con destino industrial, que no conformen Parques Industriales.”.

Artículo 2º: La presente comenzará a regir a partir de su publicación en el Boletín Oficial

Artículo 3º: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Cumplido, archivar.

Gastón Fossati

Director Ejecutivo

■ CONJUNTOS INMOBILIARIOS

- Resolución Normativa 24/18 ARBA
- Resolución Normativa 71/20 ARBA

Resolución Normativa 24/18 ARBA

La Plata, 4 de junio de 2018.

Visto el expediente N° 22.700-17.211/18 por el cual se propicia reglamentar el procedimiento para la aprobación de los planos de mensura para la creación de conjuntos inmobiliarios y someter los mismos a Propiedad Horizontal Especial, y

CONSIDERANDO:

Que el Código Civil y Comercial de la Nación incorpora en el artículo 1887 inciso d), como derecho real, la figura de los conjuntos inmobiliarios, regulándola en su Libro Cuarto, Título VI, Capítulo I;

Que el artículo 2073 del precitado código define como conjuntos inmobiliarios a 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, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales;

Que según el artículo 2074, entre los elementos típicos de dichas urbanizaciones se mencionan el cerramiento, las partes comunes y privativas, el estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, el reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, la obligación de contribuir con los gastos y contribuciones para el mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario y la entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo inescindible;

Que a partir de la vigencia de la **Ley N° 26.994** los nuevos conjuntos inmobiliarios que se creen deberán constituirse exclusivamente bajo la figura de los derechos reales y someterse a la normativa del derecho de propiedad horizontal, con las modificaciones previstas en el Capítulo I, conformando un derecho real de propiedad horizontal especial –conforme al artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación–;

Que liminarmente cabe destacar que los conjuntos inmobiliarios se caracterizan por contar con un área territorial de extensión limitada, regida por un plan de ordenamiento territorial, con unidades funcionales privativas independientes -construidas o en proceso de construcción- y áreas comunes de uso común, destinadas las primeras a viviendas -transitoria o permanente-, locales comerciales, agrupamientos industriales, usos mixtos, etc., con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales; y las segundas a la práctica de actividades deportivas, recreativas, culturales o sociales, provisión de infraestructura, vías de circulación, acceso y comunicación; existiendo entre ambas una relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible;

Que sentado lo que antecede cabe señalar que la creación y funcionamiento de los conjuntos inmobiliarios conlleva una compleja red patrimonial en la que entran en juego preceptos del derecho urbanístico;

Que desde el punto de vista del derecho público esta clase de emprendimientos representan formas de ordenar el suelo y la propiedad, llevadas a cabo por particulares y por el Estado, quienes asumen la responsabilidad de desarrollar un plan en determinada área cuya extensión es limitada, conforme un plan de ordenamiento territorial;

Que de acuerdo a lo previsto por el primer párrafo del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación, los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los emprendimientos en cuestión, se rigen por las normas administrativas relativas al uso y ocupación del suelo aplicables en cada jurisdicción;

Que en tal sentido, resulta necesario destacar que en el desarrollo de los conjuntos inmobiliarios se deben cumplir distintas etapas, al cabo de las cuales resultará la parcela que será sometida al régimen de Propiedad Horizontal Especial;

Que en función de ello y previo a la aprobación del plano de Propiedad Horizontal Especial deberá, en los casos que corresponda, confeccionarse el plano de mensura, en el que se encuentre prevista la cesión de calles, reservas fiscales, se establezcan las restricciones; materializando mediante dicho documento cartográfico la delimitación del objeto sobre el que se constituirá la propiedad horizontal especial;

Que de este modo, una vez mensurada la parcela mediante el documento cartográfico y procedimiento precedentemente descripto, se confeccionará el plano de subdivisión para someter el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal Especial;

Que en función de ello y de lo previsto en la **Resolución Normativa N° 69/15**, resulta necesario establecer las pautas de aprobación y registración de los documentos cartográficos aludidos que servirán de base para la constitución del derecho real de Conjuntos Inmobiliarios;

Que asimismo, el artículo 50 de la **Ley N° 10.707** y sus modificatorias establece que “(...) los escribanos de Registros Públicos y cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión, constitución, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles deberán requerir a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, transcribiendo en los instrumentos públicos el contenido de dicho certificado”;

Que de acuerdo con el artículo 49 de la **Ley N° 10.707** y modificatorias, el certificado catastral es la copia de la cédula catastral, correspondiendo su adecuación para compatibilizarlo con el nuevo derecho real previsto por el artículo 1887 inciso d) del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que por tal motivo corresponde aprobar los modelos de documentación catastral y cartográfica obligatoria con el fin de constituir el derecho real de Conjuntos Inmobiliarios;

Que han tomado la intervención de su competencia la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro y la Subdirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y sus dependencias;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por las **Leyes N° 10.707** y modificatorias y **N° 13.766**; Por ello,

EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,
RESUELVE:

Artículo 1º: Establecer que a efectos de la constitución de conjuntos inmobiliarios, deberán someterse a la normativa del derecho de Propiedad Horizontal Especial de conformidad a lo establecido en la presente.

Artículo 2º: Establecer que a los fines de la delimitación del objeto que se someterá al régimen de Propiedad Horizontal Especial deberá presentarse, para su aprobación ante el Departamento Mensura de Tierras –o la dependencia que en el futuro lo reemplace o sustituya- el plano de mensura de la tierra, en el que deberá preverse la cesión de calles, reservas fiscales y establecerse las restricciones, materializando mediante dicho documento cartográfico la determinación del terreno.

Para el caso que la parcela se encuentre debidamente determinada podrá prescindirse de una nueva aprobación del plano precedentemente citado.

Artículo 3º: A los efectos de la aprobación del plano establecido en el artículo 2º deberá acompañarse la siguiente documentación:

- a. Plano de mensura de la tierra conforme al modelo que como Anexo I forma parte integrante de la presente, en el que conste el proyecto a desarrollar;
- b. Acto administrativo que otorgue la prefactibilidad, o el que correspondiera al proyecto del emprendimiento;
- c. Intervención de los organismos según corresponda al destino del emprendimiento y su reglamentación aplicable;
- d. Informe de dominio expedido por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires;
- e. Archivo digital, 6 copias simples y 3 enteladas del plano de mensura de la tierra definitivo.

Artículo 4º: A los fines de la registración del Legajo Parcelario relacionado con el plano de mensura aludido en el artículo 2º, se deberá presentar la documentación prevista por la Ley N° 10.707 y modificatorias y normas complementarias.

Artículo 5º: Establecer que, a los efectos de la aprobación del plano de Propiedad Horizontal Especial, deberá presentarse ante el Departamento Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios -o la dependencia que en el futuro lo reemplace o sustituya-, la siguiente documentación:

- a. Plano de mensura de Propiedad Horizontal Especial, conforme al modelo de caratula que como Anexo II forma parte integrante de la presente resolución normativa;
- b. Convalidación técnica final -factibilidad-, o el acto administrativo correspondiente, emitidos por el organismo competente;
- c. Plano de mensura de la tierra aprobado y registrado conforme a lo dispuesto en el artículo 2º;
- d. Certificado de obras de infraestructura ejecutadas en forma total o parcial, pudiendo quedar las unidades privativas interdichas para la constitución de derechos reales;
- e. Informe de dominio expedido por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires;
- f. Archivo digital, 6 copias simples y 3 enteladas del plano de mensura de Propiedad Horizontal Especial definitivo.

Artículo 6º: El plano de Propiedad Horizontal Especial podrá delimitar polígonos que determinen áreas comunes con destinos específicos de conformidad con el artículo 2076 del Código Civil y Comercial de la Nación, como así también polígonos de unidades complementarias y de superficies comunes de uso exclusivo.

Su representación gráfica será con letras mayúsculas correlativas, correspondiendo calificar en el Reglamento de Propiedad Horizontal los destinos previstos.

Artículo 7º: A los efectos de la registración del Legajo Parcelario relacionado con el plano de Propiedad Horizontal Especial aludido en el artículo 5º, se deberá presentar la documentación prevista por la Ley N° 10.707 y modificatorias y normas complementarias.

Artículo 8º: Las modificaciones a la configuración geométrica de las unidades privativas deberán realizarse mediante el plano de mensura que corresponda. El mismo deberá ajustarse a las características generales del plano de Propiedad Horizontal Especial aprobado.

A efectos de garantizar la debida publicidad del estado de hecho de la cosa inmueble, se dejará constancia de la nueva configuración parcelaria de las unidades privativas modificadas en el plano de Propiedad Horizontal Especial.

Artículo 9º: Con posterioridad a la constitución del derecho real de Propiedad Horizontal Especial y previo a la constitución, modificación y transmisión de derechos reales, se verificará la vigencia de la subsistencia del estado parcelario especial, los aspectos esenciales de las unidades privativas tales como la independencia funcional conforme al destino previsto y su conexidad con el resto de las partes comunes y privadas, asegurando su salida a vía publica por vía directa o indirecta, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 10º: Podrá solicitarse la aprobación de una nueva planimetría adecuada a los requisitos establecidos en la presente normativa, para aquellos inmuebles que cuenten con planos aprobados –registrados o no- con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente resolución.

A los fines previstos en el párrafo anterior se instrumentarán -por su carácter especial y funcional- actuaciones administrativas generadas a tal fin, las cuales se relacionarán, en lo pertinente, con la documentación existente en esta Agencia de Recaudación, debiendo agregarse los siguientes elementos:

- a. Acreditar interés legítimo;
- b. Plano de Propiedad Horizontal Especial;
- c. Informe técnico demostrativo de cuáles son las parcelas o unidades funcionales que conformaran unidades privativas (UP) y/o superficie común en el PH especial;
- d. Confeccionar nuevo legajo parcelario.

Cumplido, se comunicará a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires la variante planimétrica. Para el caso que esta Agencia de Recaudación rechace la nueva planimetría, el interesado podrá recurrir por reconsideración ante el titular del Organismo Catastral, conforme lo normado por los artículos 22 y 23 de la Ley N° 10.707 y modificatorias.

Artículo 11º: Las mejoras y accesiones que se desarrollen o modifiquen sobre la superficie común, deberán informarse a la Agencia a través de declaración jurada al efecto.

Artículo 12º: Aprobar los modelos de Plano de Mensura de la Tierra, Carátula del Plano de Propiedad Horizontal Especial, y Cédula Catastral, que como Anexos I, II y III forman parte integrante de la presente.

Artículo 13º: Dejar sin efecto el artículo 3º de la Resolución Normativa N° 69/15. Artículo 14º: Registrar, comunicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

Gastón Fossati

Director Ejecutivo

ANEXO I

PROVINCIA DE BUENOS AIRES		XXX - XX - 2017	
PARTIDO: XXXX		Nomenclatura Catastral de Origen	
LUGAR: XXXXXX		CIRCUNSCRIPCION:XX	
OBJETO: MENSURA Y DIVISION		SECCION: X	
PROPIETARIOS:		CHACRA: XX	
"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"		PARCELA: Xa	
INSCRIPCION DOMINIAL: MATRICULA XXX.XXX (XXX) AÑO 2017		Partida Inmobiliaria	
BIEN: PARCELA XXX DE LA CHACRA XX		Nº: XXX.XXX	
NOTAS: 1)-Los ángulos no indicados son rectos o suplementarios. 2)- Cumple Resolución 16/92 de la C.C.P. 3)- Visado Municipal: Expte. N° XXXX/17. 4)- Visado CPA N° de fecha 5)- Domicilio del Propietario: XXXXXXXX 6)- Plano Antecedente: 7)- Ordenanza Municipal N° -Zona: Dimensiones Mínimas: - Superficie Mínima: 8)- Prefactibilidad: 9)- Visados Varios segun corresponda 10)- Hidraulica : ADA - Expte. XXXXXXXXXXXX			
Cantidad de Parcelas: XXX		XXXXXXXXXXXXX	
Fecha de mensura: XXXXXX / 2017		Titulo - Matricula XXXXX	
RESTRICCIONES:		XXXXXXXXXX	
NOTAS OFICIALES: El presente plano se tramitó bajo el N° Provisorio: P.XXX /17		CUIT XX-XXXXXXXX-X	
NOMENCLATURA CATASTRAL			
PARTIDO:	FRACCION:		
CIRCUNSCRIPCION:			
SECCION:			
CHACRA:			
		ARCHIVO	
		Fecha:	



ANEXO II

PROVINCIA DE BUENOS AIRES PARTIDO: XXXXXXXX LUGAR: XXXXXXXXXX CALLE: XXXXXXXX S/N y XXX PROPIETARIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX BIEN: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX INSCRIPCION DE DOMINIO: MATRICULA XXX.XXX (XX). OBJETO: MENSURA DE SUBDIVISION PARA SOMETER AL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL-CONJUNTOS INMOBILIARIOS (Titulo VI del C.C.y C.N.)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">PHE XX-XXX-2017</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">NOMENCLATURA CATASTRAL</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ORIGEN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">CIRC. XX - PARC XXXa</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">IMPUESTO INMOBILIARIO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">PARTIDA: XXX.XXX</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">CONJUNTO INMOBILIARIO</td> </tr> </table>	PHE XX-XXX-2017	NOMENCLATURA CATASTRAL	ORIGEN	CIRC. XX - PARC XXXa	IMPUESTO INMOBILIARIO	PARTIDA: XXX.XXX	CONJUNTO INMOBILIARIO
PHE XX-XXX-2017								
NOMENCLATURA CATASTRAL								
ORIGEN								
CIRC. XX - PARC XXXa								
IMPUESTO INMOBILIARIO								
PARTIDA: XXX.XXX								
CONJUNTO INMOBILIARIO								
<u>DATOS S/TITULO</u>	FECHA DE MENSURA: XXXXX de 2017 Nombre y Apellido del Profesional Titulo Profesional / Matricula Domicilio:..... CUIT.....							
NOTAS: 1. Los angulos no indicados son rectos o suplementarios. 2. Factibilidad / N°de Acto Administrativo:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">NOMENCLATURA CATASTRAL</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">PARTIDO: XXXXXX</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">CIRCUNSCRIPCION: XX - PARCELA: XX</td> </tr> </table>	NOMENCLATURA CATASTRAL	PARTIDO: XXXXXX	CIRCUNSCRIPCION: XX - PARCELA: XX				
NOMENCLATURA CATASTRAL								
PARTIDO: XXXXXX								
CIRCUNSCRIPCION: XX - PARCELA: XX								
<u>RESTRICCIONES:</u> Dicha circunstancias deberan constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las escrituras traslativas de dominio								

Resolución Normativa 71/20 ARBA

La Plata, 14 de diciembre de 2020.

VISTO el expediente N° 22700-0031636/2020, por el cual se propicia reglamentar el procedimiento para la aprobación y registración de planos de Propiedad Horizontal, cuando este derecho real se constituya sobre inmuebles que revistan el carácter de unidades privativas de Conjuntos Inmobiliarios; y

CONSIDERANDO:

Que el inciso d) del artículo 1887 del Código Civil y Comercial de la Nación establece al Conjunto Inmobiliario como un nuevo derecho real;

Que el artículo 2075 del mencionado Código dispone que todos los Conjuntos Inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de Propiedad Horizontal establecida en el Libro Cuarto, Título V, de dicho cuerpo normativo; con las modificaciones que específicamente se establecen en el Título VI de ese mismo Libro; conformando de este modo un derecho real de Propiedad Horizontal Especial;

Que, en su carácter de Autoridad de Aplicación en materia catastral, esta Agencia de Recaudación dictó la Resolución Normativa N° 24/2018, reglamentando el procedimiento a observar por parte de los interesados a fin de obtener la aprobación de los planos específicos de inmuebles afectados a dicho régimen;

Que, durante el tiempo transcurrido desde la implementación de la citada Resolución Normativa, y con motivo del marcado avance y el grado de consolidación de este tipo de manifestaciones urbanísticas, se ha advertido la existencia de supuestos novedosos no alcanzados por la misma, entre los cuales se encuentra el referido a inmuebles que revisten el carácter de unidades privativas de Conjuntos Inmobiliarios, que se sujetan a subdivisión bajo el régimen de Propiedad Horizontal;

Que, por las circunstancias expuestas, corresponde en esta oportunidad establecer los requisitos necesarios para la aprobación y registración de planos de Propiedad Horizontal correspondientes a la subdivisión de inmuebles que revistan el carácter de unidades privativas de Conjuntos Inmobiliarios en los términos del artículo 2073 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que han tomado intervención la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro y la Subdirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por las Leyes N° 10.707 y modificatorias y N° 13.766 y modificatorias;

Por ello;

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,
RESUELVE:**

Artículo 1º: Establecer el procedimiento que deberán cumplir los interesados a fin de obtener la aprobación y registración de planos de Propiedad Horizontal, cuando este derecho se constituya sobre inmuebles que revistan el carácter de unidades privativas de Conjuntos Inmobiliarios sometidos al régimen del derecho real de Propiedad Horizontal Especial regulado en el Libro Cuarto, Título VI, Capítulo I del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 2º: Para obtener la aprobación del plano de Propiedad Horizontal en los casos previstos en el artículo anterior, se deberá presentar ante el Departamento Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios de esta Agencia de Recaudación -o el que en el futuro lo reemplace- la siguiente documentación:

- 1) Plano de Propiedad Horizontal;
- 2) Informe de Dominio expedido por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires;
- 3) Cuando se trate de un parque industrial: el visado previo de la Dirección Provincial de Desarrollo Industrial dependiente del Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica, o aquella dependencia que en el futuro asuma sus competencias;
- 4) Archivo digital, seis (6) copias simples y tres (3) copias enteladas, del plano de Propiedad Horizontal definitivo;
- 5) Declaración jurada del destino de las unidades privativas como vivienda multifamiliar o parque industrial, según corresponda.

Artículo 3º: Establecer que la valuación fiscal de los inmuebles objeto de la presente será determinada conforme la metodología establecida en la Disposición N° 6.011/2002 de la ex

Dirección Provincial de Catastro Territorial y complementarias, o aquella que en el futuro la modifique o sustituya. A tal efecto, deberá aplicarse la progresión matemática que conforma la Tabla I de la referida Disposición, cuando se trate de subparcelas cuya superficie sea inferior a los doscientos metros cuadrados (200 m²).

Artículo 4º: Para obtener la registración del Legajo Parcelario relacionado con el plano de Propiedad Horizontal al que hace referencia en el artículo 2º de la presente, los interesados deberán presentar ante el Departamento Registración Catastral de esta Agencia de Recaudación -o el que en el futuro lo reemplace- la documentación prevista por la Ley N° 10707, sus modificatorias y demás normas complementarias. A tal fin, dichos interesados deberán adjuntar los correspondientes Formularios A 901 y concordantes, por cada unidad funcional y/o complementaria, así como el Formulario correspondiente a las partes comunes.

Artículo 5º: La presente comenzará a regir a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 6º: Registrar, comunicar, dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Cumplido, archivar.

Cristian Alexis Girard

Director Ejecutivo

■ NOTAS COMPLEMENTARIAS

- Nota 5/23 ARBA
- Nota 13/24 ARBA
- Nota 9/25 ARBA

Nota 5/23 ARBA

La Plata, 19 de abril de 2023

Al SR. PRESIDENTE DEL
CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
S / D

Me dirijo a Ud. a fin de comunicar algunas novedades respecto de la gestión de los siguientes trámites:

Solicitud de autorización de inscripción de documentos relativos al cumplimiento del artículo 6° del Decreto N° 2489/63: a partir del 01/05/2023 se deberá solicitar por la partida de la UF.

Decreto 947: a partir del 01/05/2023 se podrá solicitar para la partida de la UF aunque no registre Reglamento de PH inscripto en RP.

PH Aprobación/Ratificación/Corrección - Poliéster: a partir del 01/05/2023 se aceptará la copia papel en lugar del poliéster. En las ratificaciones, se aceptará el ingreso de láminas papel SIN PEDIDO de TELA.

Informes de Dominio: en función de las medidas de fuerza en el RP se aceptarán los ID vencidos con fecha posterior al 28/02/2023. Esto es, hasta tanto se normalice la actividad en el RP, se aceptará un ID VENCIDO con fecha límite posterior al 01/03/2023.

NOVAK Gabriela

Firmado digitalmente por NOVAK Gabriela Fecha: 2023.04.19

11:14:54 -03'00'

GERENCIA GENERAL DE CATASTRO Y GEODESIA NOTA 05/2023

Nota 13/24 ARBA

La Plata, 29 de abril de 2024

Al SR. PRESIDENTE DEL
CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
S / D

Me dirijo a Ud. a fin de informar aclaraciones y procedimientos en cuanto a lo que afecta a Trámites Registrales de Catastro, tanto presenciales como WEB:

Trámites B de subsistencia y Artículo 8vo:

Estos trámites serán devueltos para los casos en que las cédulas estén hechas en manuscrito, solicitando que se presente nueva CEP.

Trámites Legajos Parcelarios:

Previo al ingreso de todo Legajo parcelario de Propiedad Horizontal y/o de Mensura, se sugiere verificar que el Informe de Dominio tenga la Nomenclatura Catastral correcta. Si se detecta que existe error, debe generar un reclamo SIRyC solicitando Memo de corrección de nomenclatura al Registro de la Propiedad.

Planos de PH (country, Barrios Cerrados, Clubes de campo, etc.):

Todo edificio de Propiedad Horizontal que se apruebe sobre una Parcela Country debe ser gestionado como tal. La documentación del Legajo Parcelario debe ser igual a la de un Country, por tal motivo, corresponde:

Solicitud de valor tierra Country (no va formulario 908)

Revalúo independiente por cada UF/UC

Los Legajos que se hayan registrado erróneamente como PH común, deben ser rectificadas presentando la documentación correspondiente mediante Expediente al Departamento Actuaciones Administrativas

Trámite Corrección de Cédula:

A través de este trámite se puede gestionar reemplazo de documentación de trámites registrados en formato papel (cedula, Formulario 908, Formularios de revalúo)

Correcciones de cédulas catastrales

Correcciones de formularios 908: se pueden presentar si el PH no se encuentra con las partidas de altas de las UF/UC y siempre y cuando no modifique el valor total que compete al Formulario A-901. (se refiere a correcciones de nomenclatura, del Plano de PH, error en el cálculo de las UF/UC sin modificar el valor total del Block)

Formularios línea 900 (se refiere a correcciones de nomenclatura,

Trámites WEB en general:

Para permitir una mejor registración de los mismos y evitar devoluciones, con el objetivo de optimizar el trabajo de los profesionales y de los operadores del Dpto de Registración Catastral, se detallan a continuación algunas pautas vigentes e informadas mediante Nota de fecha 8/9/2022, como así también otros conceptos para mejorar la generación del croquis y la carga de datos:

LAYERS

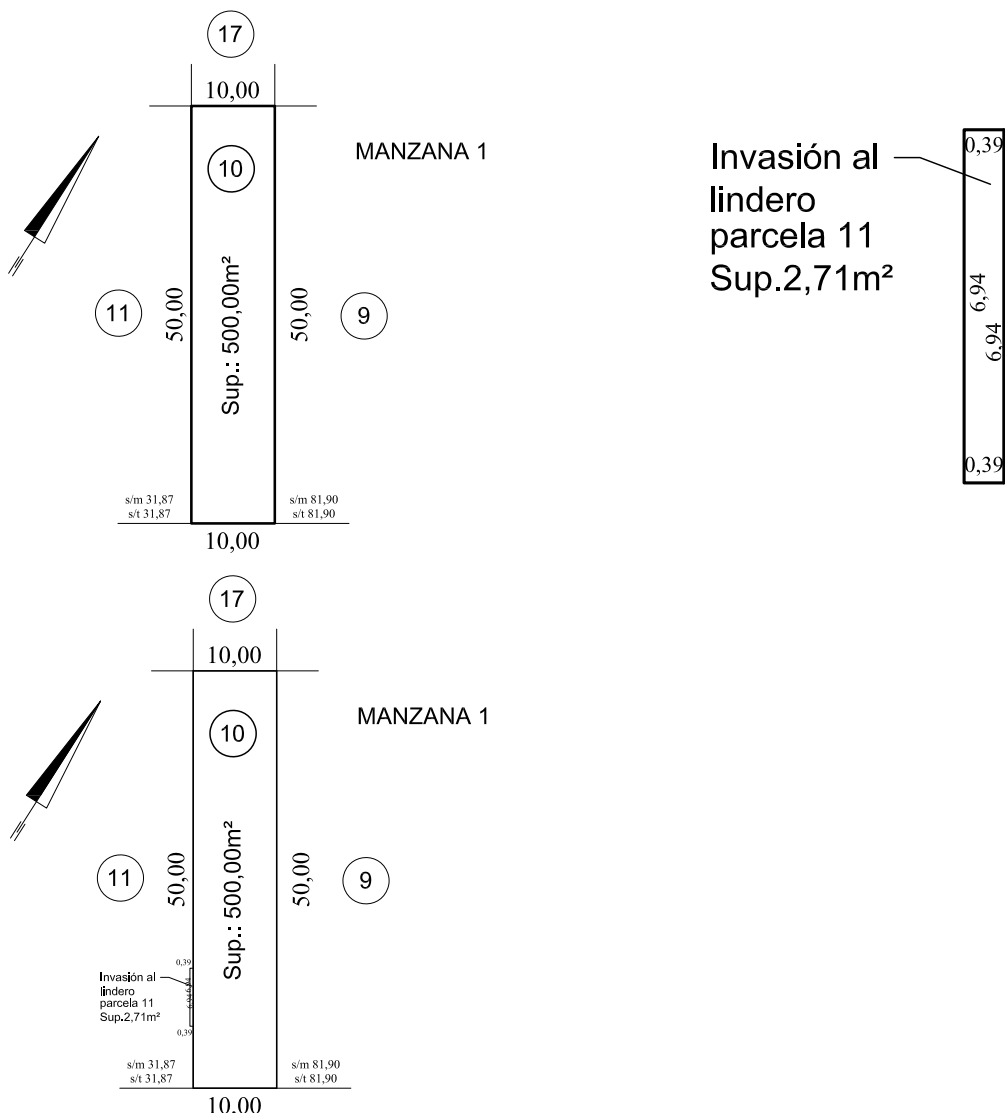
1. Layer Mensura:

Sigue todo igual. No es necesario realizar aclaraciones sobre este Layer.

2. Layer Notas de Mensura:

Contendrá las notas correspondientes a la mensura realizada, tales como:

- a) Alambrado mal emplazado;
- b) Muro Mal emplazado;
- c) Ocupado por o al lindero;
- d) Patio;
- e) Libre;
- f) Terraza;
- g) Área o Superficie de invasión con silueta, cotas de la poligonal cerrada y Notas que indiquen realidad existente. Ejemplo: en la primera imagen vemos sólo Layer Mensura encendido, en la segunda imagen, Layer Notas de Mensura encendido, vemos polígono de invasión: la poligonal cerrada, cotas, superficie y notas que describen invasión, la tercera imagen muestra dos capas encendidas: Layer Mensura y Layer Notas de Mensura.



h) Otras vinculadas a la mensura.

3. Layer Restricciones, de corresponder, con silueta y cotas de la poligonal cerrada.

4. Layer Afectaciones, de corresponder, con silueta y cotas de la poligonal cerrada.

5. Layer Accesiones:

Sigue todo igual. No es necesario realizar aclaraciones sobre este Layer.

6. Layer Notas de accesiones:

Sigue todo igual. No es necesario realizar aclaraciones sobre este Layer.

7. Layer Instalaciones Complementarias:

Sigue todo igual. No es necesario realizar aclaraciones sobre este Layer.

8. Layer Notas de Instalaciones Complementarias:

Sigue todo igual. No es necesario realizar aclaraciones sobre este Layer.

NOTAS

Sigue todo igual. No es necesario realizar aclaraciones sobre este Layer.

FORMULARIOS ANTECEDENTES SIN MODIFICACIÓN

Sigue todo igual. No es necesario realizar aclaraciones sobre este Layer.

INFORME TÉCNICO

Se vuelve a insistir con este apartado, por favor verifiquen que el informe técnico contenga lo que se informa a continuación:

Tiene carácter obligatorio para todos los casos.

El Profesional dejará constancia del resultado de la Mensura, expresando el estado de hecho de la parcela en relación al Derecho emergente de los Títulos, justificando si existiesen discrepancias en las medidas, superficie o cualquier situación en relación a sus linderos (Ejemplo: sin discrepancias; invadido por o al lindero; invasión al dominio público; diferencia de superficie por estar ocupando un excedente; faltante en la Manzana; cubierto todos los títulos, existe diferencia en ...; etc.).

Este informe formará parte del Certificado Catastral que publicita la situación de hecho de la parcela. Por tal motivo la redacción del informe debe ser clara y comprensible para quien encomendó la tarea y/o para terceros interesados.

Cuando la CEP se presenta para cumplir con Circular 3/2011

La parcela dominial se describe según plano de PH, se indica número de plano de PH, en informe técnico se informa que el presente CEP se realiza para cumplir con Circ 3/2011. Si existen ampliaciones por fuera del plano: aclarar detallando las ampliaciones declaradas fuera del Plano del PH, debidamente identificadas por formulario, data y metros cub/semic por cada UF/UC (ya sean pre incorporadas y/o Nuevas) lo debe hacer en el campo correspondiente al Informe Técnico, así de esta manera queda grabado en la cédula catastral que genera el trámite, esto permite que el Depto Calidad de Datos pueda abrir las partidas del PH empadronando las ampliaciones como propias donde corresponda.

ACLARACIÓN

Para los casos de Actualización de la Valuación Fiscal (artículo 8º Disposición 2.010/94) y presentación de Declaración Jurada, serán aplicables las especificaciones aprobadas como Anexo III de la Disposición 6.236/06, respecto de la confección del croquis de la parcela, manteniéndose lo indicado en la presente para lo que corresponda a las accesiones, instalaciones complementarias.

Cuando la Declaración Jurada pertenezca a un PH, cada planta se dibuja en Layer Mensura, por separado dibujando silueta con sus cotas, con la designación del polígono por dentro. Las accesiones e instalaciones complementarias se informan igual que las CEP.

1. Para la confección de cédulas Ley 10707 de partidas sometidas a la Propiedad Horizontal Especial, deberá realizarse el deslinde de la unidad privativa según mensura, que deberá ser consistente con el croquis y volcarse a continuación del Rubro 4.

2. A partir del 14/09/2022 no se admitirá el ingreso de DDJJ Total On-line para partidas sometidas a Propiedad Horizontal. Se detectó un error en el empadronamiento de la novedad informada en la DDJJ y hasta tanto se realice la corrección, las DDJJ deberán ingresar en formato papel por Mesa de Entradas.
3. Cuando el motivo de devolución en una CEP diga:
 - a) Mensaje de error: Sra./Sr. Profesional, por favor verifique el layer Mensura, se encuentra incompleto o no contiene elementos necesarios para la determinación y registración de la CEP
Se sugiere encender sólo Layer Mensura y verificar que el croquis este completo y sin elementos que no correspondan a esta capa, el layer mensura debe estar limpio.
 - b) Mensaje de error: Sra./Sr. Profesional, por favor verifique que las accesiones/instalaciones complementarias se encuentran dibujadas/informadas correctamente.
Se sugiere encender Layer Accesiones 0 y se vea la silueta (poligonal cerrada), con las cotas de cada accesión correspondiente a esta capa.
Luego encender Layer Notas de Accesiones 0 y verificar que exista N° polígono, Formulario, Superficie/Área/Volumen, y en caso de corresponder la sigla I.S.M
Repetir el proceso con cada capa de accesiones ó instalaciones complementarias, con la salvedad que cuando se trate de instalación complementaria también debe informar en por ej. Notas de Instalación Complementaria 0, el tipo de instalación complementaria: Silo, Tanque, Pileta o Pavimento.
 - c) Mensaje de error: Sra./Sr. Profesional, por favor verifique si la invasión del/al lindero esta dibujada/informada correctamente.
Se sugiere leer punto 2) g)
 - d) Mensaje de error: Sra./Sr. Profesional, por favor verifique que Restricciones /Afectaciones están dibujadas e informadas correctamente.
En este caso se sugiere generar una capa denominada Restricciones/Afectaciones que contenga la silueta, cotas, superficie y nota de la Restricción/Afectación.
 - e) Mensaje devolución en Subsistencia y Art 8vo sin modificación:
“Sra./Sr. Profesional: La cédula no se encuentra apta para la registración del trámite, por favor constituya Estado Parcelario o de corresponder: Tramite Corrección de Cédula. Por consultas sobre la devolución podrá sacar turno a través de la página web: <https://web.arba.gov.ar/turnos-para-consultas- tecnicas> o generar consulta/reclamo SIRyC desde la página de Arba.”
Se sugiere buscar cédula en Carto Web, leer nota volcada en última hoja donde figura la observación del error/falta/cambio y de acuerdo a la observación presentar Tramite de Corrección de Cédula o Nueva CEP
 - f) Cuando se trate de una partida urbana baldía no se permitirá el ingreso de Art 8 sin novedad, ya que la vigencia de la cédula es de dos años.

4. Declarar baños, aclaraciones:

El profesional selecciona las tildes, ingresa la cantidad de veces que quiere replicarlo y presiona sobre **Copiar este Baño**, y automáticamente se crea otro registro igual, tantos registros como baños declarados:

The image shows a web form titled 'Baños' with the instruction: 'Indique en forma individual los accesorios sanitarios que posee en cada uno de los baños (cuando informe mas de UN baño). Si No'. The form contains several checkboxes for bathroom accessories, with some already checked. A dropdown menu for 'Estado' is set to 'BUENO'. A button labeled 'Copiar este baño' followed by a text input '2' and the word 'veces' is highlighted with a red circle. Below this, the form is repeated twice more, each with its own 'Copiar este baño' button and a text input field.

Para declarar un baño principal en un tipo de edificio D, el formulario tiene que tener **si o si Inodoro, ducha, revestimiento de cemento alisado y algún otro artefacto**. Cuando se quiera declarar Instalaciones Complementarias, que acceden a un edificio pre incorporado, realizar la presentación conforme la Disp. 1889/2000.

5. Cuando necesite ingresar una DDJJ Ampliación previo al ingreso del Legajo Parcelario para cumplir con lo normado en RN 26/2023, no es necesario la actualización previa del Código Nomenclador de Destino, puesto que este dato se va a actualizar con la registración de Legajo Parcelario. Idéntico criterio se utilizará para las reuniones/aperturas de partidas por Estado Parcelario/Declaración Jurada. Siempre verifique que si no ve el formulario que quiere declarar, puede presionar botón: **Ud. Desea Seguir Declarando** y el sistema desplegará todos los formularios vigentes, allí elegirá el que necesita cargar.

The image shows a button labeled 'Ud Desea Seguir Declarando' with a red border. Below it are two buttons: 'Aceptar' and 'Volver'.

NOVAK Gabriela

Firmado digitalmente por NOVAK Gabriela Fecha: 2024.04.29, 11:01:57 -03'00'

GERENCIA GENERAL DE CATASTRO Y GEODESIA NOTA 13/2024

Nota 9/25 ARBA

La Plata, 11 de septiembre de 2025

AL SR. PRESIDENTE DEL
CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
S / D

Me dirijo a Usted con el fin de comunicarle que, a partir del 22 de septiembre del corriente año, se implementarán **modificaciones internas en el procedimiento de apertura de block en un edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal**.

En adelante, este procedimiento se realizará únicamente en los siguientes casos:

- Cuando se trate de edificaciones que reúnan los requisitos para ser categorizadas como “recicladas”.
- En el marco de los trámites de registración de modificación del estado constructivo de subparcelas, según lo establecido por el Decreto N.º 947/04.
- En expedientes en los que se dicten actos administrativos que apliquen la metodología valuatoria establecida en la Disposición N.º 6011/02 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial y sus modificatorias.

En consecuencia, no corresponderá la apertura de block en situaciones que impliquen modificaciones al mismo sin alcanzar el puntaje de reciclado, así como tampoco se realizará en las demoliciones parciales. En estos casos, las novedades se tomarán como ampliaciones y se dejará constancia de ello en las cédulas catastrales, conforme a lo dispuesto por la Circular N.º 2/2011.

Asimismo, en aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los que ya se hubiere realizado por este Organismo la apertura de block, y el profesional interviniente detecte discrepancias entre los metros declarados oportunamente y

los que figuren en el plano, deberá tramitar un expediente para su corrección o relevar la diferencia como una ampliación.

Saluda a Ud. atentamente,

NOVAK Gabriela

Firmado digitalmente por NOVAK Gabriela Fecha: 2025.09.11

13:03:01 -03'00'

GERENCIA GENERAL DE CATASTRO Y GEODESIA NOTA N°09/2025



Palabras clave

	Palabra clave	Norma	Artículo	Página
A	Accesiones			
	generalidades	Circ. 4/96 DPCT	8	160
	A construir			
	transmisión de unidades	Disp. 2489/63	6	20
	valuación fiscal de unidades	Disp. 2489/63	9	22
	Acotaciones			
	definiciones	Disp. 2389/93 anexo	39c	51
	en polígonos	Disp. 2389/93 anexo	39c	51
	Anulación			
	de planos	Circ. 4/11 ARBA	3	95
	Apertura de block			
	procedimiento	Nota 9/25 ARBA		220
	Azoteas			
	generalidades	Disp. 2389/93 anexo	32	46
B	Balcones			
	definición		27	41
	representación	Disp. 2389/93 anexo	39c25	61
	Bauleras			
	representación	Circ. 4/10 ARBA	4.2.2c	86
C	Carátula			
	distribución y contenido	Disp. 2389/93 anexo	39	48
	datos que contiene	Circ. 4/10 ARBA	4.2. 1	82
	contenido	RN 69/15 ARBA anexo	73	13
	Cédulas catastrales			
	aprobación de modelos	RN 26/23 ARBA	4	185
		Disp 320/82 DPCT	1	100
	corrección	Nota 13/24 ARBA		214
	Cocheras			
	como unidades funcionales	Disp. 2389/93 anexo	8	32
	Conjuntos inmobiliarios			
	generalidades	Nota 13/24 ARBA	1	217
	aprobación y registración de planos	RN 71/20 ARBA	1	209

	Palabra clave	Norma	Artículo	Página
	Corrección			
	de planos	DTR 19/02 DPRP	6	74
		Circ. 4/10 ARBA	4.3	89
	de planos sin registrar	Circ. 4/11 ARBA	1	94
	Cota	Disp. 2389/93 anexo	29	42
E	En construcción			
	transmisión de unidades	Disp. 2489/63	6	20
	valuación fiscal de unidades	Disp. 2489/63	9	22
	estado constructivo	Circ. 4/10 ARBA	4.1.5i	80
	Entre pisos			
	definición	Disp. 2389/93 anexo	31	42
	Errores			
	en asientos registrales	Circ. 4/10 ARBA	4.2.1e	82
	Escala			
	generalidades	Disp. 2389/93 anexo	39c	51
	Escaleras			
	representación	Disp. 2389/93 anexo	39c30	62
	Espacio libre exterior			
	generalidades	Disp. 2389/93 anexo	2	28
	Estados constructivos			
	generalidades	Circ. 4/10 ARBA	4.1.5g	80
F	Formularios			
	de avalúo	Circ 4/96 DPCT		157
	908 corrección	Nota 13/24 ARBA		214
I	Independencia constructiva			
	transmisión de unidades	Disp. 2489/63	6	20
	subdivisión	Disp. 2389/93 anexo	8	32
	Interdicciones			
	generación	RN 26/23 ARBA	2	186
	levantamiento	Circ. 4/11 ARBA	2	95
	Invasiones			
	a la vía pública	Disp. 2389/93 anexo	20	38
		Circ. 4/10 ARBA	4.1.5j	81
	del lindero	Circ. 4/10 ARBA	4.2.2b	84
	Levantamiento de interdicciones			
	procedimiento	Circ. 4/11 ARBA	2	95
M	Medición			
	de los edificios	Disp. 2389/93 anexo	11	36
	lineal	Disp. 2389/93 anexo	15	37
	angular	Disp. 2389/93 anexo	16	37

Palabra clave	Norma	Artículo	Página
Mensura			
del terreno	Disp. 2389/93 anexo	9	33
	Circ. 4/10 ARBA	4.2. 2	83
elementos	Disp. 2389/93 anexo	10	36
en plano	Disp. 2389/93 anexo	39b	51
Modelos			
de planos para PHp	Disp 320/82 DPCT	Anexo	103
Modificación			
de planos	DTR 19/02 DPRP	1	73
Modificación del estado constructivo			
clubes de campo y barrios cerrados	Disp. 2489/63	6 bis	21
	Dto 947/04	1	109
de unidades funcionales	Disp. 349/05 DPCT	1	112
	RN 63/14 ARBA	1	124
	Dto 947/04	2	110
Muros			
medianeros	Disp. 2389/93 anexo	2	28
previstos	Disp. 2389/93 anexo	22	40
	Circ. 4/10 ARBA	4.1.5d	79
desplazados	Disp. 2389/93 anexo	21	40
	Circ 4/10 ARBA	4.2.2a	84
representación	Disp. 2389/93 anexo	39c	51
N	Notas		
	construcciones precarias	Circ. 4/10 ARBA	4.1.5a 78
	línea de retiro	Circ. 4/10 ARBA	4.1.5b 78
	servicios sanitarios	Circ. 4/10 ARBA	4.1.5c 78
	previsión de muros	Circ. 4/10 ARBA	4.1.5d 79
	aberturas, paravistas, ventiluz	Circ. 4/10 ARBA	4.1.5g 80
	estado constructivo	Circ. 4/10 ARBA	4.1.5i 80
	invasión a la vía pública	Circ. 4/10 ARBA	4.1.5j 81
	errores en asientos registrales	Circ. 4/10 ARBA	4.2.1e 82
	generales de plano	Circ. 4/10 ARBA	4.2.4 88
	edificios a construir	RN 26/23 ARBA anexo I	6
P	Paravistas		
	generalidades	Circ. 4/10 ARBA	4.1.5g 80
	Partes		
	de propiedad exclusiva	Disp. 2389/93 anexo	2 28
	de propiedad común	Disp. 2389/93 anexo	2 28
	representación	Disp. 2389/93 anexo	39c 51

	Palabra clave	Norma	Artículo	Página
	Partidas inmobiliarias			
	altas, modificación	RN 26/23 ARBA	3	186
	Planillas			
	tipos	Disp. 2389/93 anexo	39d	63
	de unidades	Circ. 4/10 ARBA	4.2.5	88
	en planos de PHP	Disp 320/82 DPCT	1, b,	101
	Planos			
	confección	Disp. 2389/93	1	27
	dibujo	Disp. 2389/93 anexo	37	47
	contenido	Disp. 2389/93 anexo	39	48
	de mensura para PHE	RN 24/18 ARBA	2	201
	Plano de obra			
	validación	Disp. 2389/93 anexo	40a	66
	definición	Circ. 4/10 ARBA	4	77
	Polígono			
	definición	Disp. 2389/93 anexo	2	28
	vinculación poligonos separados	Disp. 2389/93 anexo	33	46
	acotaciones	Disp. 2389/93 anexo	39c	51
	designación	Disp. 2389/93 anexo	39c	51
	Propiedad Horizontal Especial			
	generalidades	RN 24/18 ARBA	1	201
	plano de mensura previo	RN 24/18 ARBA	2	201
	legajo parcelario	RN 24/18 ARBA	4	202
	aprobación	RN 24/18 ARBA	5	202
	subsistencia	RN 24/18 ARBA	9	203
	Proyección			
	entre pisos	Disp. 2389/93 anexo	31	42
	cocheras	Disp. 2389/93 anexo	31	42
	escaleras	Disp. 2389/93 anexo	39c30	62
	altillos	Disp. 2389/93 anexo	39c27	61
R	Rampas			
	representación	Disp. 2389/93 anexo	39c30	62
	Ratificación			
	de planos de PH	Disp. 2489/63	7	22
	nota en plano	Disp. 2389/93 anexo	44c	69
	generalidades	Circ. 4/10 ARBA	4.3	89
	Responsabilidad profesional			
	generalidades	Disp. 2389/93 anexo	7	32
S	Servidumbres			
	generalidades	Disp. 2389/93 anexo	39c	51

Palabra clave	Norma	Artículo	Página
Sótanos			
representación	Disp. 2389/93 anexo	39c28	62
Subsuelos			
representación	Disp. 2389/93 anexo	39c28	62
Superficies			
definición	Disp. 2389/93 anexo	2	28
superpuestas	Disp. 2389/93 anexo	39c	51
Superficies comunes			
planillas	2389/93 anexo	39d4	64
T Terrazas			
generalidades	Disp. 2389/93 anexo	32	46
Tolerancias			
de mediciones lineales	Disp. 2389/93 anexo	17	37
Traba			
por corrección	DTR 19/02 DPRP	7	75
Tubos			
en terrazas	2389/93 anexo	2	28
representacion	2389/93 anexo	39c24	61
U Unidades complementarias			
designación	2489/63	10	23
definición	Disp. 2389/93 anexo	2	28
planillas	Disp. 2389/93 anexo	39d2	63
superficies inaccesibles	Circ. 4/10 ARBA	4.2. 3	87
Unidades funcionales			
designación	2489/63	10	23
definición	Disp. 2389/93 anexo	2	28
planillas	Disp. 2389/93 anexo	39d	63
Unidades privativas			
aprobación y registración	RN 71/20 ARBA	1	209
Unificación	Disp. 2389/93 anexo	9	33
Usucapión			
generalidades	Circ. 4/10 ARBA	4.2.7	89
presentación de planos	Disp 320/82 DPCT	1	100
V Valuación fiscal			
del dominio exclusivo	Disp. 2489/63	9	22
en conjuntos inmobiliarios	RN 71/20 ARBA	3	209
Ventiluz			
generalidades	Circ 4/10 ARBA	4.1.5g	80

Este libro se terminó de imprimir en agosto de 2026
en los talleres de Soluciones Impresas
en la ciudad de La Plata.

ISBN 978-631-91798-5-9



Compendio Normativo. Propiedad Horizontal reúne la totalidad de las normas vigentes que regulan el ejercicio profesional para la confección de planos y la tramitación de actuaciones administrativas en el marco del derecho real de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.

Esta compilación abarca la legislación y normativa técnica relativa a: actos de disposición; confección de planos; actualización de estados constructivos y constitución de estados parcelarios.

Editada por el Consejo Profesional de Agrimensura (CPA), esta edición 2026 constituye un soporte indispensable para la práctica, pensada para respaldar la labor cotidiana del matriculado, jerarquizar la profesión y elevar los estándares de calidad.

www.normativas.org.ar
www.bibliotecacpa.org.ar
www.cpa.org.ar

