

	LEY DE CATASTRO N° 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	0
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Versión: 5

**REGLAMENTOS TÉCNICOS
LEY DE CATASTRO N° 6437
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO**

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 1
	ÍNDICE	Versión: 5

Contenido

TÍTULO 1: DEFINICIONES	7
TÍTULO 2: TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	10
1. Inicio y Seguimiento de los Trámites	10
1.1 Plantillas, Formularios, Instructivos y Herramientas	10
2. Requisitos de Admisibilidad	10
2.1 Subsanación	11
2.2 Archivo	11
3. Continuidad de Tramitaciones	12
3.1 Finalización por incumplimiento de la subsanación	12
3.2 Cumplimiento parcial de la subsanación:	12
3.3 Renovación de plazos:	12
3.4 Remisión al archivo	12
3.5 Remisión al archivo por fallecimiento del profesional	12
3.6 Tramitaciones de constitución del estado parcelario	13
3.7 Actuaciones en curso	13
4. Documentación a presentar para la solicitud de Registro y Visado de Mensuras	13
4.1. Registro de Mensura Particular	13
4.2. Registro de Mensura de un Objeto Territorial Legal no parcelario	16
4.3. Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal	16
4.4. Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio / Complementario	18
4.5. Rectificación de todos los tipos de Mensura Particular	25
4.6. Anulación de la Propiedad Horizontal	26
5. Certificado de información catastral	27
6. Copia de planos de mensura, horizontalidad, prehorizontalidad, catastro y Obra.	27
6.1. Documentación Obligatoria	27
7. Certificado de fijación de línea.	28
7.1. Documentación Obligatoria	28
7.2. Documentación Adicional	28
8. Certificado de cota de parcela nivel cero	28
8.1. Documentación Obligatoria	29

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 2
	ÍNDICE	Versión: 5

8.2. Documentación Adicional	29
9. Certificado de cinturón digital	29
9.1. Documentación Obligatoria	29
9.2. Documentación Adicional	29
10. Certificado de numeración domiciliaria.	29
10.1. Documentación Obligatoria:	30
10.2. Documentación adicional (en caso de corresponder):	30
11. Constitución del Estado parcelario	30
11.1. Documentación Obligatoria	30
11.2. Documentación Obligatoria que incorporará la Autoridad de Aplicación	30
11.3. Documentación obligatoria segunda etapa del trámite	30
11.4. Documentación adicional	31
12. Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario	31
13. Constitución de estado parcelario en caso de alta de Registros de Mensuras	31
13.1. Documentación Obligatoria	31
13.2. Documentación obligatoria segunda etapa del trámite	32
13.3. Documentación adicional	32
14. Consulta externa y Validación de autenticidad de los Registros	32
15. Responsabilidad	32
16. Acreditación de titularidad	33
16.1. Titular del inmueble: Menor de Edad (no emancipado)	33
16.2. Titular Fallecido	33
16.3. Autorización mediante Apoderado/ Representante Legal	34
16.4. Titular del inmueble: Personas Jurídicas	34
16.5. Planos de Mensura Particular para prescripción adquisitiva o administrativas.	34
16.6. Plano de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio	34
16.7. Juicio de Escrituración / Quiebra de Sociedades:	34
16.8. Condominio	35
16.9. Nuda Propiedad (usufructo)	35
16.10. Medidas Cautelares	35
16.11. Hipoteca	35

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 3
	ÍNDICE	Versión: 5

16.12. Inscripción Provisional:	36
16.13. Dominio Fiduciario	36
16.14 Unificaciones	36
16.15 Derecho de Superficie	36
16.16 Certificación de Autorización de propietarios	36
16.17 Vigencia de Notas anteriores al presente reglamento	37
16.18 Informes de dominio	37
TÍTULO 3: MENSURAS	38
17. Consideraciones para las Mensuras	38
18. Tipos de Registros de Mensura	38
18.1. Mensura Particular Simple:	38
18.2. Mensura Particular con Unificación:	38
18.3. Mensura Particular con Fraccionamiento:	38
18.4. Mensura Particular con Redistribución:	39
18.5. Mensura Particular con Cesión de Vía Pública:	39
18.6. Mensura Particular para Prescripción Adquisitiva	39
18.7. Mensura Particular para Primera Inscripción	40
18.8. Mensura Particular para constituir Servidumbre, Usufructo, Uso y/o Habitación	41
18.9. Mensura Particular para Constituir Derecho Real de Superficie (OTL de Superficie)	41
18.10. Mensura Particular Parcial	42
18.11. Mensura Particular para Constituir Servidumbre Administrativa	45
18.12. Mensura Particular de Objeto territorial No Parcelario	46
19. Elementos del Registro de Mensuras	46
19.1. Láminas	46
19.2. Carátula	47
19.3. Croquis según Título / Plano	54
19.4. Plano según Mensura	56
19.5. Detalle y Balance de Superficies	93
19.6. Detalles	97
19.7. Notas	97
19.8. Escala	97

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 4
	ÍNDICE	Versión: 5

20. Mensuras de Objetos Territoriales Legales no parcelarios	97
20.1. Planilla de coordenadas	98
20.2. Notas	98
TÍTULO 4: PROPIEDAD HORIZONTAL	100
21. Tipos de Registros y Visados de Mensura	100
21.1. Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal, Nuevo:	100
21.2. Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatoria:	100
21.3 Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria:	102
21.4 Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria con Modificación:	102
21.5. Mensura de Prehorizontalidad:	103
21.6. Anulación de la Propiedad Horizontal:	103
21.7. Mensura Particular para Prescripción Adquisitiva de Unidades	103
21.8 Rectificación de un registro de Mensura de división en propiedad horizontal	107
22. Clasificación de las partes privativas de la propiedad horizontal:	108
22.1. Unidades Funcionales según uso	108
22.2 Unidades Complementarias según uso	111
23. Clasificación de unidades según su Registro:	112
23.1. Unidad construida:	113
23.2. Unidad en construcción:	113
23.3. Unidad a construir	113
23.4. Unidades Sujetas a Regularización:	114
24. Partes comunes	115
24.1. Partes necesariamente comunes	115
24.2. No indispensables	116
25. Transformación de unidades y superficies comunes.	116
26. Acreditación de permiso y verificación de obra	117
26.1 Caso General para acreditación y permiso de obra	117
26.2. Casos Particulares de Verificación de Obra	117
26.3. Casos Particulares de Permiso de Obra.	117
26.4. Notas relacionadas al Permiso y la Verificación de obra	119
27. Elementos de los registros/visados de mensura y división en propiedad horizontal.	121

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 5
ÍNDICE		Versión: 5

27.1. Carátula:	121
27.2. Mensura del Objeto Territorial Legal	122
27.3. Croquis según título / plano	122
27.4. Balance de superficie	122
27.5. División en Propiedad Horizontal	122
27.6. Notas:	146
27.7. Planillas	146
27.8. Detalles	150
27.9. Notas a trasladar a la escritura	150
TÍTULO 5: CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	151
28. Obligatoriedad de la Constitución y Verificación del estado parcelario	151
29. Constitución del Estado Parcelario en forma simultánea al registro de Mensura	151
29.1 Parcelas no dadas de alta.	152
29.2 Prescripción adquisitiva.	152
30 Documentación para el Registro de la Constitución del Estado Parcelario	152
30.1. Objeto territorial legal, representación y características:	152
30.2 Formularios de Avalúo y Formulario Resumen	156
30.3 Formulario técnico de Mensura	157
30.4 Formulario técnico de datos dominiales	164
30.5 Fotografías	165
31. Verificación de la subsistencia del estado parcelario	165
32. Exentos de Constitución y Verificación el estado parcelario	165
33. Estructura y elementos del Certificado Catastral del Estado Parcelario.	166
ANEXO I (a) - Formato de DDJJ para Solicitud de Copia de planos	168
ANEXO I (b) - Autorización a solicitud de copia de plano	169
ANEXO II - Formato Obligatorio de Nota de Presentación para mensuras de Objetos Territoriales legales no parcelarios.	170
ANEXO III - Formato Obligatorio de Nota de cambio de proyecto para todos los trámites de Mensura de objetos territoriales legales.	171
ANEXO IV - Formato Obligatorio de nota de solicitud de Acogimiento a Ley 6437 y Reglamentos técnicos para trámites iniciados con anterioridad al 01/01/2022	172
ANEXO V - Formato Obligatorio de Nota de Anulación de Propiedad Horizontal	173

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 6
ÍNDICE		Versión: 5

ANEXO VI - Formato Obligatorio de DDJJ Compromiso de No remoción Ménsula de Nivelación	174
ANEXO VII - Formato Obligatorio de DDJJ Compromiso de Recolocación de Ménsula de Nivelación	175
ANEXO VIII - Declaración Jurada Rectificación de registro de plano	176
ANEXO IX - Declaración Jurada Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal Complementario	177
ANEXO X PLANO DE MENSURA	178
ANEXO XI PLANO DE MENSURA HORIZONTAL	179
ANEXO XII PLANO DE MENSURA de OT	180
ANEXO XIII FIGURAS PROPIEDAD HORIZONTAL	181

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 7
	DEFINICIONES	Versión: 5

TÍTULO 1: DEFINICIONES

Los términos técnicos empleados en el presente reglamento se utilizan conforme a las siguientes definiciones:

A.

Alero: Es el elemento saliente, no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Ancho del Objeto Territorial Legal: Se considera como ancho a las medidas del frente, contra frente y quiebres existentes en los antecedentes cuya orientación se asemeja a la de la vía pública.

Antigüedad de la mensura: Es la diferencia en tiempo que existe entre la fecha en mes/año informada en el plano de mensura y la fecha en mes/año del registro de la misma, tomada a mes completo.

Azotea: Es la superficie descubierta accesible y transitable, limitada por parapetos, barandas o cualquier elemento físico de cerramiento y ubicada en el coronamiento del edificio.

C.

Característica constructiva: Atributo de orden edilicio de las construcciones de un objeto territorial legal, que contribuyen a la valuación fiscal según la normativa sancionada por el organismo competente.

E.

Espacio libre exterior: 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 sobre la calle, el espacio existente entre ambas se denominará espacio libre exterior. Esta denominación será optativa en la confección del plano, por el profesional.

F.

Firma certificada: Digital o por escribano.

Fondo del objeto territorial: Se considera como fondo de la parcela a los lados que intersectan con el frente de la misma y/o los que tienen orientación semejante a estos.

L.

Línea Cordón Pavimento (L.C.P.): Es la línea determinada por la base del cordón de vereda que se continúa con el pavimento.

Línea Cordón Vereda (L.C.V.): Es la línea definida por la arista más extrema lindera a la calzada de la calle.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 8
	DEFINICIONES	
	Versión: 5	

M.

Ménsula de Nivelación: Chapa de nivelación colocada en los frentes de algunas parcelas como marca de punto fijo del sistema altimétrico catastral según art 13 Ley 6437.

Muro común superpuesto: Es el muro separativo de dominio que se origina a un nivel distinto al del piso de su planta, es decir, es el muro o tabique común que delimita perimetralmente el polígono de una superficie superpuesta exterior por dentro de la poligonal a la que se proyecta, excluyendo aquellas partes que son prolongación vertical de muros o tabiques ya separativos al nivel de la planta. Quedan también excluidos los muros exteriores y maestros existentes al nivel de la superficie superpuesta.

Ellos serán interiores cuando se superpongan a partes del edificio de dominio común y exteriores cuando se superpongan a partes del edificio de dominio exclusivo.

Muro divisorio: Es el muro que delimita la parcela con sus linderos. Su dominio es común.

Muro común exterior (M.C.E.): Es el muro de frente o de fachadas. Su dominio es común.

Muro maestro: Es el muro portante o que soporta cargas. Puede ser a su vez un muro común exterior o un muro separativo. Su dominio es común.

La indicación de tal carácter queda bajo la opción y responsabilidad del profesional actuante.

Muro separativo de dominio: Es el muro o tabique que, en forma parcial o total, delimita perimetralmente los polígonos separando distintos dominios. Incluye al muro divisorio y puede no incluir algún muro exterior. Su dominio es común.

O.

Ochava: Es el polígono delimitado por la L.O.E. y la prolongación virtual de las L.O. que concurren en el vértice de la manzana.

P

Parcela Origen: Es el Objeto Territorial Legal parcelario sobre la cual se efectúan las operaciones catastrales objeto del plano.

Parcela surgente: Es aquel Objeto Territorial Legal parcelario que surge de la operación catastral objeto del plano.

Patio y jardín: Es la superficie descubierta al nivel de la planta baja o inferior a éste.

S.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 9
	DEFINICIONES	
	Versión: 5	

Superficie cubierta: Es la que tiene cerramiento total en el contorno y en el techo, y no es precaria.

Superficie descubierta: Es toda aquella que carece de techo.

Superficie en contravención: La que sin ser de carácter precario no se encuentra determinada en el Registro de obra civil otorgado.

Superpuesta exterior: Cuando dos polígonos contiguos pertenecientes a una misma planta, de dominios distintos, se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, existiendo por lo tanto una limitación de dominio a un nivel especial intermedio entre aquél y el superior, como sucede en el caso de entrepisos, escaleras, rampas, placares, guarda baúles, nichos, etc., la proyección se llamará superficie superpuesta exterior.

Superpuesta interior: Cuando dos polígonos contiguos pertenecientes a una misma planta, del mismo dominio, se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, existiendo por lo tanto una limitación de volumen a un nivel especial intermedio entre aquél y el superior, como sucede en el caso de entrepisos, placares, guarda baúles, nichos, etc. (excluyendo escaleras y rampas), la proyección se llamará superficie superpuesta interior.

Superficie precaria: Superficie desmontable o en estado constructivo malo que no cumple la funcionalidad

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 y para el cumplimiento del destino previsto.

Superficie semicubierta y/o galería: Es la que tiene cerramiento en el techo y en su contorno falta una o varias paredes, o si las tiene ellas no producen el cierre total.

T.

Terraza: Es la superficie descubierta a un nivel superior al de la planta baja.

Tubos y aire y luz: El conducto y abertura con salida al exterior por techo, azotea y terraza, se llamará tubo cuando tenga remate superior de protección, se denominará aire y luz cuando carezca de cierre superior o remate.

V.

Vacío: Superficie no transitable en el interior de una superficie cubierta o semicubierta, se diferencian de los vanos de escalera por no servir como comunicación de polígonos transitables a distinta altura y de los "Aire y Luz" por encontrarse techados.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 10
	DEFINICIONES	Versión: 5

Verificación especial de Obra: Verificación especial de obra otorgada por el organismo competente en fiscalización de obras, es equivalente a PVO.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 11
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		Versión: 5
TRÁMITES		

TÍTULO 2: TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES

El presente título detalla los requisitos y procedimientos a seguir para todos aquellos trámites ante la Gerencia Operativa de Catastro Físico de acuerdo a lo enunciado en la Ley de Catastro y el presente reglamento.

1. Inicio y Seguimiento de los Trámites

A los fines de realizar un trámite ante la Gerencia Operativa de Catastro Físico dependiente de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) de la Ciudad de Buenos Aires, se deberá ingresar a la plataforma de Trámites a Distancia (TAD) de acuerdo a lo estipulado en los términos y condiciones establecidos mediante Resolución N° 521/SECLYT/15 o cualquier otra que en el futuro la reemplace.

El inicio y seguimiento de los trámites deberá realizarse por medio de la plataforma de Trámites a Distancia ([TAD](#))

La plataforma, solicitará la declaración de datos personales y específicos correspondientes al trámite que se pretenda realizar ante la Gerencia Operativa de Catastro Físico en carácter de declaración jurada y permitirá la carga de la documentación obligatoria y adicional que conformará el expediente electrónico.

El trámite puede ser iniciado por el propietario, apoderado o un profesional en los términos del artículo 11 inciso a) de la Ley 6437¹

Cuando el propietario no pueda realizar el trámite por sí mismo, podrá actuar por intermedio de un apoderado. El poder puede ser notarial o bien realizarse a través de la plataforma TAD. Si hubiera más de un propietario será indispensable acreditar el mandato de todos los propietarios.

1.1 Plantillas, Formularios, Instructivos y Herramientas

Para la presentación de la documentación requerida para las distintas tramitaciones, se deberán utilizar las planillas, formularios y herramientas disponibles [aquí](#)².

2. Requisitos de Admisibilidad

¹ <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley6437.html>

²<https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/informacion-para-tu-proyecto/informacion-tecnica>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 12
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

2.1 Subsanación

2.1.1 Admisibilidad: Planos de Mensura

Una vez iniciado el trámite, la autoridad de aplicación podrá requerir la subsanación de las actuaciones a los efectos de que el solicitante cumpla con lo requerido dentro del plazo único de **7 días corridos** desde la fecha en que fuera notificado y siempre que la documentación incorporada tenga defectos subsanables de acuerdo a los criterios de admisibilidad técnico legal y/o admisibilidad geométrica que establezca el organismo catastral.

2.1.2 Admisibilidad: Constitución Estado Parcelario

El trámite de constitución del estado parcelario que no cumpla en su presentación con los requisitos de admisibilidad exigidos en este reglamento técnico puntos [11.1](#) y [11.3](#), no será susceptible de subsanación. En dicho supuesto de incumplimiento, la actuación se dará por concluida y se remitirá directamente a su archivo.

2.2 Archivo

Se procederá al archivo del expediente, en instancia de admisibilidad, en los siguientes casos:

- a) Que el iniciador del trámite, sin ser propietario del inmueble o apoderado del mismo, sea un profesional que no se encuentre comprendido en el artículo 11 inciso a) de la Ley 6437.
- b) Cuando se detecte dualidad de las actuaciones, es decir para la misma trata de una misma parcela o unidad funcional (de corresponder), siempre que se trate de un mismo profesional actuante, se procederá al archivo de uno de los expedientes presentados.
- c) Transcurrido el plazo de 7 días corridos desde el pedido de subsanación sin completarse totalmente la misma.
- d) En caso de no cumplimentar alguna de las observaciones realizadas, sin mediar informe profesional o justificación de la negativa, el expediente será considerado finalizado y remitido a archivo.
- e) En el caso del trámite de constitución y verificación del estado parcelario cuando no se cumpla con lo dispuesto en los puntos del [11.1](#) y [11.3](#).
- f) Cuando el iniciador del trámite solicite su archivo a través del mismo trámite o mediante un canal oficial complementario

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 13
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

g) Cuando el profesional actuante haya fallecido, habiendo recibido, el organismo catastral, la comunicación oficial a través de su consejo profesional.

h) Que la documentación incorporada tenga defectos los cuales no sean subsanables de acuerdo a los criterios de admisibilidad técnico legal y/o geométrica establecidos por el organismo catastral.

3. Continuidad de Tramitaciones

3.1 Finalización por incumplimiento de la subsanación

Si las actuaciones merecieron correcciones técnicas, se le notificarán al solicitante que deberá cumplimentarlas en su **totalidad** en un plazo total y único de **cuarenta y cinco (45) días corridos**.

3.2 Cumplimiento parcial de la subsanación:

Si la subsanación no fuera por el total de las correcciones requeridas, podrá el solicitante completar el trámite presentando las restantes siempre dentro del plazo otorgado. Mientras el expediente se encuentre en estado de "subsanación cerrada o completada" se suspenden los plazos para el solicitante y se le notificará la reanudación de los mismos a los efectos de completar la tarea.

3.3 Renovación de plazos:

Solo se renovará el plazo para el solicitante cuando se le realicen nuevas observaciones que no se le hayan notificado previamente. Este nuevo plazo será de **cuarenta y cinco (45) días corridos** a partir de su notificación.

3.4 Remisión al archivo

En caso de no cumplimentar con la **totalidad** de las observaciones técnicas/administrativas en el plazo mencionado o en caso de no cumplimentar alguna de las observaciones realizadas en tercera instancia de subsanación, sin mediar descargo profesional o justificación de la negativa, el expediente será considerado finalizado y remitido a archivo.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 14
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

3.5 Remisión al archivo por fallecimiento del profesional

Ante el fallecimiento del profesional actuante, y siempre que el trámite no se encuentre en la instancia “Apto para su registro”, el organismo catastral, previa recepción de la comunicación formal por parte del consejo profesional correspondiente, dispondrá el archivo de las actuaciones.

3.6 Tramitaciones de constitución del estado parcelario

Únicamente en los casos de constitución del estado parcelario los plazos serán de **treinta (30) días corridos** para la subsanación y eventual renovación en el caso que se le realicen nuevas observaciones que no se le hayan notificado previamente. La apertura de subsanación solo se realizará siempre que del Informe de Validación surjan los Requisitos Mínimos de Admisibilidad Correctos, de lo contrario se procederá al archivo del trámite.

3.7 Actuaciones en curso

Las actuaciones que se encuentren en curso a la fecha de la entrada en vigencia del presente reglamento, podrán adecuarse a la nueva norma y continuar su tramitación presentando una nota suscripta por profesional y propietario con firma certificada de este último, indicando tal circunstancia ([Anexo IV](#)).

4. Documentación a presentar para la solicitud de Registro y Visado de Mensuras

4.1. Registro de Mensura Particular

A los fines de solicitar el Registro de Mensura Particular, se deberá iniciar en TAD el trámite “Plano de Mensura Particular” seleccionando en el formulario de Datos del Trámite el tipo de mensura correspondiente como “tipo de plano”: “Fraccionamiento / Prescripción Adquisitiva / Redistribución / Servidumbre / Simple / Unificación / otros”.

A los efectos de Registrar una Mensura Particular, se deberá incorporar a la actuación administrativa la siguiente documentación:

4.1.1. Documentación Obligatoria

4.1.1.1. A presentar por el interviniente en el trámite

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitados en la [plataforma TAD](https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php)³;

³ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 15
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

- b) Informe de Dominio vigente por cada parcela involucrada (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
- c) Encomienda Profesional **vigente** al momento de presentación del trámite;
- d) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf en formato y versiones compatibles con AutoCAD 2007, 2010 o 2013) con carátula reglamentaria según [punto 19.2](#) y lineamientos y plantillas disponibles [aquí](#)⁴ ;
- e) Boleta y comprobante de pago de Derechos⁵ según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;
- f) Certificado de inexistencia de deuda para inscripción de planos Vigente (**30 días corridos** desde que se expide por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos), **excepto** en los casos de Mensuras para **Prescripción adquisitiva de parcelas y unidades**.
- g) Certificación de Autorización de propietarios según punto 16 (salvo en los casos de Mensura de prescripción adquisitiva de unidades o parcela).

4.1.1.2. Documentación Obligatoria que incorporará a la actuación la Autoridad de Aplicación

- a) Antecedentes Catastrales.

4.1.2. Documentación Adicional

Se deberá acompañar *en caso de corresponder* la siguiente documentación:

- a) En caso de ser necesario, la autoridad de aplicación/órgano competente podrá solicitar copia del Título de Propiedad;
- b) En los casos en que se tramite una Mensura Particular Parcial, Mensura Particular con Fraccionamiento o Mensura Particular con Redistribución que involucre **parcelas edificadas**, deberá incorporarse la siguiente documentación:
 1. Informe técnico, con carácter de declaración jurada, confeccionado y firmado por un profesional con incumbencias en obras civiles, con firma certificada, del cual surja:
 - a) La independencia estructural de las edificaciones existentes en las parcelas objeto de la mensura.

⁴<https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/informacion-para-tu-proyecto/informacion-tecnica>

⁵ Para aquellos trámites cuya liquidación de derechos se realice dentro del mismo, la certificación de pagos de los derechos se cargará de manera automática

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 16
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

- b) El cumplimiento del Código de Edificación vigente por parte de las construcciones comprendidas en la mensura.
2. Escaneo de la matrícula o encomienda profesional correspondiente.
- c) En caso de tramitar Mensura Particular con Fraccionamiento o Redistribución deberá presentar una memoria técnica [punto 19.4.8.](#) confeccionado por el profesional responsable de la mensura que demuestre el cumplimiento del Código Urbanístico;
- d) Cuando existan nuevas puertas, la autoridad de aplicación/órgano competente le otorgará el número de puerta regularizado;
- e) En caso de que producto de la mensura se constituya **excedente fiscal**, o que existiendo un excedente constituido se deba demostrar que no corresponde por existir un error en una mensura anterior, se requerirá el estudio de títulos que justifique la existencia del mismo, descartando la invasión entre linderos, el cual podrá ser realizado mediante el estudio de:
- I. Fichas parcelarias antecedentes que describan medidas según título. Planos índices antecedentes que tengan las medidas de título de todos los lotes de la manzana.
 - II. Informes de dominio de todos los linderos hasta completar la cuadra sobre el lado que se produce el acrecentamiento de superficie.
 - III. Planos de mensura que dieron origen a las parcelas de la manzana. Indicación del expediente y número de registro y la autoridad de aplicación incorporará el registro correspondiente.
- f) Cuando el título no consigne superficie deberá presentar una memoria de cálculo de la superficie de título calculada según los criterios indicados en el punto 19.5.1.2.1.

4.1.2.1. Documentación Adicional que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación

- a) Antecedente de Planos: en caso de no contar con dicha documentación en los registros del organismo, se solicitará que se adjunte mediante una subsanación en el expediente. Si el solicitante desea incorporar estos documentos puede hacerlo en el campo de TAD "**Otra Documentación técnica**".

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 17
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

4.2. Registro de Mensura de un Objeto Territorial Legal no parcelario

A los fines de solicitar el Registro de Mensura Particular de un Objeto Territorial Legal no parcelario, se deberá iniciar en TAD el trámite “**Plano de Mensura de Objeto Territorial**” seleccionando en el formulario de Datos del Trámite el tipo de mensura correspondiente como tipo de plano: “nuevo/modificadorio”.

A los efectos de Registrar una **Mensura de un Objeto Territorial** legal no parcelario, se deberá presentar/incorporar a la actuación administrativa la siguiente documentación:

4.2.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del trámite solicitado por la [plataforma TAD](#)⁶;
- b) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf en formato y versiones compatibles con AutoCAD 2007, 2010 o 2013) con carátula reglamentaria;
- c) Documentación respaldatoria que acredite el dominio por parte del Gobierno de la Ciudad o Estado Nacional;
- d) Encomienda profesional vigente al momento de presentación del trámite;
- e) Nota de presentación firmada del [Anexo II](#) por el área competente (Dirección General de Bienes, AABE, EXAU3, IVC, Barrio 31 u organismo con competencia en administración del bien) en la que se autorice al profesional actuante;
- f) En caso de ser necesario, podrá incorporar documentos como “**Otra Documentación**”.

4.3. Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal

A los fines de solicitar el Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal, se deberá iniciar en TAD el trámite “**Plano de Propiedad Horizontal Nuevo**”.

A los efectos de Registrar una Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal, se deberá presentar/incorporar a la actuación administrativa la siguiente documentación:

4.3.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado en la [plataforma TAD](#)⁷;
- b) Plano a estudiar (elaborado en formato. dwf y .dxf en formato y versiones compatibles con AutoCAD 2007, 2010 o 2013) con carátula reglamentaria;

⁶ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

⁷ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 18	
TRÁMITES		Versión: 5

- c) Informe de Dominio vigente por cada parcela involucrada (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
- d) Encomienda profesional vigente al momento de presentación del trámite;
- e) Boleta y comprobante de pago de Derechos según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;
- f) Certificado de inexistencia de deuda para inscripción de planos Vigente (**30 días corridos** desde que se expide por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos);
- g) Certificación de Autorización de propietarios según punto 16.

4.3.1.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación

- a) Antecedentes Catastrales.
- b) Permiso de Obra/Final de Obra: en caso de no contar con dicha documentación en los registros del organismo, se solicitará que se adjunte mediante una subsanación en el expediente; si el solicitante desea incorporar estos documentos puede hacerlo en el campo de TAD "**Plano de Obra Registrado**".

4.3.2. Documentación Adicional

Se deberá acompañar en caso de corresponder la siguiente documentación:

- a) Deberá presentar el acta de Verificación Especial que corresponda según el caso y lo indicado en el **TÍTULO 4**: Propiedad Horizontal;
- b) En caso de ser necesario, la autoridad de aplicación/órgano competente podrá solicitar copia certificada del Título de Propiedad;
- c) Cuando existan nuevas puertas, la autoridad de aplicación/órgano competente le otorgará el número de puerta regularizado;
- d) Cuando se haya ejecutado una cámara transformadora que no se encuentra proyectada en los Planos de Obra Civil, deberá presentar el plano de la cámara transformadora intervenido por la empresa prestataria de servicio eléctrico. Cuando se haya proyectado cámara transformadora en el plano de obra civil y la misma no se haya ejecutado, se deberá acreditar la exención de la misma por

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 19
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

parte de la empresa prestataria de servicio eléctrico. Adjuntando dicho documento en: “Plano de cámara transformadora o eximición por parte de la empresa de servicio eléctrico”;

- e) En caso de que producto de la mensura se constituya excedente fiscal, o que existiendo un excedente constituido se deba demostrar que no corresponde por existir un error en una mensura anterior, se requerirá el estudio de títulos que justifique la existencia del mismo, descartando la invasión entre linderos, el cual podrá ser realizado mediante el estudio de:
 - i) Fichas parcelarias antecedentes que describan medidas según título
 - ii) Planos índices antecedentes que tengan las medidas de título de todos los lotes de la manzana.
 - iii) informes de dominio de todos los linderos hasta completar la cuadra sobre el lado que se produce el acrecentamiento de superficie.
 - iv) Planos de mensura que dieron origen a las parcelas de la manzana.
- f) Cuando el título no consigne superficie deberá presentar una memoria de cálculo de la superficie de título calculada.
- g) Cualquier otra circunstancia que amerite adjuntar otra documentación podrá hacerlo en el campo: “Otra Documentación Técnica” u “Otra Documentación Dominial”;

4.4. Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio / Complementario

4.4.1 Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio.

A los fines de solicitar el Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio, se deberá iniciar en TAD el trámite “Plano de Propiedad Horizontal modificador/complementario” y deberá seleccionar en el formulario de Datos del Trámite el tipo de plano del cual se trata, “Modificadorio”

A los efectos de Registrar una Mensura Particular con División en Propiedad Horizontal Modificatorio, se deberá presentar la siguiente documentación:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 20
TRÁMITES		Versión: 5

4.4.1.1 Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado por la [plataforma TAD](#)⁸;
- b) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf en formato y versiones compatibles con AutoCAD 2007, 2010 o 2013) con carátula reglamentaria;
- c) Se solicitará acreditación de dominio según los siguientes casos:
 - 1. En caso de modificación de Mensura y División en propiedad Horizontal con reglamento inscripto se solicitará:
 - (i) Informe de Dominio vigente de todas las unidades del edificio que se modifican **(90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
 - (ii) En caso de modificarse la mensura el informe de dominio de la parcela sobre el cual se asienta el edificio **(90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
 - 2. En caso de Modificación de planos de mensura y división en propiedad horizontal no inscripto en el RPI, se solicitará:
 - (i) Informe de dominio del objeto territorial legal parcelario (90 días hábiles desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
- d) Encomienda profesional vigente al momento de presentación del trámite;
- e) Boleta y comprobante de pago de Derechos según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;
- f) Certificado de inexistencia de deuda para inscripción de planos Vigente **(30 días corridos** desde que se expide por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos) para cada una de las unidades funcionales que surja o se modifique, con las siguientes excepciones:
 - (i) Unidades registradas con carácter de proyecto “En construcción” “A construir” o “Sujetas a Regularización”;
 - (ii) Cuando surjan nuevas unidades de partes comunes o estas últimas, se modifiquen;
- g) Certificación de Autorización de propietarios según punto 16.

⁸ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 21
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

4.4.1.2 Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación.

- a) Antecedentes Catastrales;
- b) Permiso de Obra/Final de Obra; (*)
- c) Plano de MH antecedente. (*)

(*) En caso de no contar con dicha documentación en los registros del organismo, se solicitará que se adjunte mediante una subsanación en el expediente; si el solicitante desea incorporar estos documentos puede hacerlo en el campo de TAD “**Plano de Obra Registrado y Otra Documentación Técnica**”

4.4.1.3. Documentación Adicional

Se deberá acompañar en caso de corresponder la siguiente documentación:

- a) Deberá presentar la Verificación Especial que corresponda según el caso y lo indicado en el [Título 4: Propiedad Horizontal](#);
- b) En caso de ser necesario, la autoridad de aplicación/órgano competente podrá solicitar copia del Título de Propiedad;
- c) Cuando existan nuevas puertas, la autoridad de aplicación/órgano competente le otorgará el número de puerta regularizado;
- d) Cuando se haya ejecutado cámara transformadora que no se encuentra proyectada en los Planos de Obra Civil, deberá presentar el plano de la cámara transformadora intervenido por la empresa prestataria de servicio eléctrico. Cuando se haya proyectado cámara transformadora en el plano de obra civil y la misma no se haya ejecutado, se deberá acreditar la exención de la misma por parte de la empresa prestataria de servicio eléctrico. Adjuntando dicho documento en: “Plano de cámara transformadora o eximición por parte de la empresa de servicio eléctrico”;
- e) Cuando el título no consigne superficie deberá presentar una memoria de cálculo de la superficie de título calculada.
- f) Cualquier otra circunstancia que amerite se deberá adjuntar en el campo: “Otra Documentación”.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 22
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

4.4.2 Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementario

A los fines de solicitar el Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementario, se deberá iniciar en TAD el trámite “**Plano de Propiedad Horizontal modificadorio/complementario**” y deberá seleccionar en el formulario de Datos del Trámite el tipo de plano del cual se trata “Complementario”

A los efectos de Registrar una Mensura Particular con División en Propiedad Horizontal Complementario, se deberá presentar la siguiente documentación:

4.4.2.1 Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado por la [plataforma TAD](#)⁹;
- b) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf en formato y versiones compatibles con AutoCAD 2007, 2010 o 2013) con carátula reglamentaria;
- c) Se solicitará acreditación de dominio según los siguientes casos:
 - i. En caso de que se encuentre el reglamento inscripto se solicitará:
 - (i) Informe de dominio de la parcela sobre el cual se asienta el edificio (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
 - ii. En caso de no encontrarse el reglamento de propiedad horizontal inscripto en el RPI, se solicitará:
 - (i) Informe de dominio del objeto territorial legal parcelario (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
- d) Encomienda profesional vigente al momento de presentación del trámite;
- e) Boleta y comprobante de pago de Derechos¹⁰ según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;
- f) Nota de presentación en la cual se indique con carácter de declaración jurada las unidades que se dan de alta y que las mismas se encuentran construidas ([ANEXO IX](#)).

⁹ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

¹⁰ Para aquellos trámites cuya liquidación de derechos se realice dentro del mismo, la certificación de pagos de los derechos se cargará de manera automática

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 23
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

4.4.2.2 Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación.

- a) Antecedentes Catastrales;
- b) Permiso de Obra/Final de Obra; (*)
- c) Plano de MH antecedente. (*)

(*) En caso de no contar con dicha documentación en los registros del organismo, se solicitará que se adjunte mediante una subsanación en el expediente; si el solicitante desea incorporar estos documentos puede hacerlo en el campo de TAD “Plano de Obra Registrado y Otra Documentación Técnica”

4.4.2.3. Documentación Adicional

Se deberá acompañar en caso de corresponder la siguiente documentación:

- a) Deberá presentar la Verificación Especial que corresponda según el caso y lo indicado en el [Título 4: Propiedad Horizontal](#);
- b) En caso de ser necesario, la autoridad de aplicación/órgano competente podrá solicitar copia del Título de Propiedad;
- c) Cuando existan nuevas puertas, la autoridad de aplicación/órgano competente le otorgará el número de puerta regularizado;
- d) Cualquier otra circunstancia que amerite se deberá adjuntar en el campo: “Otra Documentación”.

4.4.3 Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificadorio y Complementario

A los fines de solicitar el Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificadorio/Complementario, se deberá iniciar en TAD el trámite “**Plano de Propiedad Horizontal modificadorio/complementario**” y deberá seleccionar en el formulario de Datos del Trámite el tipo de plano del cual se trata ya sea “Modificadorio”, “Complementario” o “Modificadorio y Complementario”

A los efectos de Registrar una Mensura Particular con División en Propiedad Horizontal Modificadorio y Complementario, se deberá presentar la siguiente documentación:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 24
TRÁMITES		Versión: 5

4.4.3.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado por la [plataforma TAD](#)¹¹;
- b) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf en formato y versiones compatibles con AutoCAD 2007, 2010 o 2013) con carátula reglamentaria;
- c) Se solicitará acreditación de dominio según los siguientes casos:
 - i. En caso de modificación de Mensura y División en propiedad Horizontal con reglamento inscripto se solicitará:
 - (i) Informe de Dominio vigente de todas las unidades del edificio que se modifican **(90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble)
 - (ii) En caso de modificarse la mensura el informe de dominio de la parcela sobre el cual se asienta el edificio **(90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
 - ii. En caso de Modificación de planos de mensura y división en propiedad horizontal no inscripto en el RPI, se solicitará:
 - (i) Informe de dominio del objeto territorial legal parcelario **(90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble)
- d) Encomienda profesional vigente al momento de presentación del trámite;
- e) Boleta y comprobante de pago de Derechos¹² según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;
- f) Certificado de inexistencia de deuda para inscripción de planos Vigente **(30 días corridos** desde que se expide por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos) para cada una de las unidades funcionales que surja o se modifique, con las siguientes excepciones:
 - i. Unidades registradas con carácter de proyecto “En construcción” “A construir” o “Sujetas a Regularización”; ;

¹¹ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

¹² Para aquellos trámites cuya liquidación de derechos se realize dentro del mismo, la certificación de pagos de los derechos se cargará de manera automática

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 25
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

- ii. Registro de Mensura y División en propiedad horizontal Modificatorio, cuando surjan nuevas unidades de partes comunes o estas últimas, se modifiquen;

g) Certificación de Autorización de propietarios según punto 16.

4.4.3.1.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación.

- a) Antecedentes catastrales;
- b) Permiso de Obra/Final de Obra; (*)
- c) Plano de MH antecedente. (*)

(*) En caso de no contar con dicha documentación en los registros del organismo, se solicitará que se adjunte mediante una subsanación en el expediente; si el solicitante desea incorporar estos documentos puede hacerlo en el campo de TAD “**Plano de Obra Registrado y Otra Documentación Técnica**”

4.4.3.2. Documentación Adicional

Se deberá acompañar en caso de corresponder la siguiente documentación:

- a) Deberá presentar la Verificación Especial que corresponda según el caso y lo indicado en el [Título 4: Propiedad Horizontal](#);
- b) En caso de ser necesario, la autoridad de aplicación/órgano competente podrá solicitar copia del Título de Propiedad;
- c) Cuando existan nuevas puertas, la autoridad de aplicación/órgano competente le otorgará el número de puerta regularizado;
- d) Cuando se haya ejecutado cámara transformadora que no se encuentra proyectada en los Planos de Obra Civil, deberá presentar el plano de la cámara transformadora intervenido por la empresa prestataria de servicio eléctrico. Cuando se haya proyectado cámara transformadora en el plano de obra civil y la misma no se haya ejecutado, se deberá acreditar la exención de la misma por parte de la empresa prestataria de servicio eléctrico. Adjuntando dicho documento en: “Plano de cámara transformadora o eximición por parte de la empresa de servicio eléctrico”;

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 26
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

- e) Cualquier otra circunstancia que amerite se deberá adjuntar en el campo: “Otra Documentación”.

4.5. Rectificación de todos los tipos de Mensura Particular

A los fines de solicitar la rectificación de cualquier Mensura Particular, se deberá iniciar en TAD el trámite: **“Rectificación de Plano de Mensura”**.

Por este trámite se corrige un error material involuntario cometido por el profesional actuante en un registro previo, el cual requiere ser subsanado cuando el error cometido constituya un error ortográfico, de suma de superficies, porcentuales en planillas, números de puerta, o cualquier otra situación que **NO** constituya un cambio de “proyecto” en la Mensura, cualquiera sea su objeto.

4.5.1 Normativa de Aplicación

Las rectificaciones de planos deberán ajustarse a la normativa vigente al momento del registro del plano que se pretende corregir. Cuando dicho registro se hubiese efectuado en soporte papel, la rectificación deberá presentarse en formato digital para su registro, manteniendo la estructura y las condiciones de representación aprobadas en el formato anterior, conforme al proceso de migración establecido por el organismo catastral.

4.5.2 Profesional

Dicho trámite puede ser realizado únicamente por el profesional que haya tramitado el plano a corregir.

Se admite la rectificación de planos de Mensura inscriptos en el RPI siempre y cuando la rectificación sea realizada por el mismo profesional que realizó la mensura a rectificar. En caso contrario se deberá realizar un plano de Mensura nuevo o un plano de mensura y división en propiedad horizontal modificadorio según corresponda.

4.5.3. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado por la [plataforma TAD](#)¹³;
- b) Nota de presentación en la cual se indique con carácter de declaración jurada **las correcciones que se realizan** ([ANEXO VIII](#)).
- c) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf en formato y versiones compatibles con AutoCAD 2007, 2010 o 2013);

¹³ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 27
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

- d) Informe de Dominio vigente por cada parcela involucrada (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
- e) Boleta y comprobante de pago de Derecho según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;

4.5.3.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación

- a) Plano de Mensura antecedente (que se corrige): En caso de que en los archivos de la DGROC no se encuentre el plano antecedente, se solicitará mediante una subsanación la documentación antecedente de que disponga en el campo "otra documentación técnica".

4.5.4. Documentación Adicional

Cualquier otra circunstancia que amerite adjuntar podrá hacerlo en el campo: “Otra Documentación técnica” u “Otra documentación Dominial” según sea el caso.

4.6. Anulación de la Propiedad Horizontal

En los casos en que se haya desafectado del dominio la división en propiedad horizontal, o que el plano de mensura y división en propiedad horizontal no haya sido protocolizado, el o los propietarios del inmueble podrán solicitar la anulación de la división en propiedad horizontal en las bases catastrales.

4.6.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado por la [plataforma TAD](#)¹⁴;
- b) Nota de presentación con firma certificada por escribano de el 100% de los propietarios ([Anexo V](#)).
- c) Informe de Dominio vigente (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);

4.6.1.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación

- a) Antecedentes Catastrales;

¹⁴ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 28
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

b) Plano de Mensura y división en propiedad horizontal (del cual se anula la división): en caso de no contar con dicha documentación en los registros del organismo, se solicitará que se adjunte mediante una subsanación en el expediente; si el solicitante desea incorporar estos documentos puede hacerlo en el campo de TAD “Plano de división en propiedad horizontal (del cual se anula la división)”.

4.6.2. Documentación Adicional

Se deberá acompañar en caso de corresponder la siguiente documentación:

- a) Cuando se trate de alguna situación enumerada en el [punto 16](#), se deberá acreditar el interés legítimo según lo indicado en el mismo;

5. Certificado de información catastral

Por medio del presente trámite se solicita la certificación de los datos catastrales de un inmueble: nomenclatura, dirección, conformación y dimensiones de la parcela, restricciones, afectaciones, nivel y ochava, según se solicite.

Se deberá seleccionar en TAD el trámite: “**Certificado de Información Catastral**”, en dicho trámite se solicitará que complete los formularios solicitados por la [plataforma TAD](#)¹⁵, y en caso de ser necesario podrá completar con otra documentación.

6. Copia de planos de mensura, horizontalidad, prehorizontalidad, catastro y Obra.

Este trámite es por el cual se realiza la solicitud de una copia certificada de un plano de mensura, división en propiedad horizontal, prehorizontalidad y de catastro archivado en la Gerencia Operativa de Catastro Físico de una parcela y/o de sus linderas.

Para realizar la solicitud se debe iniciar en TAD el trámite: “**Solicitud de copia de planos de mensura, horizontalidad, prehorizontalidad y catastro**” y presentar la siguiente documentación:

6.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos de Trámite de la [plataforma TAD](#)¹⁵;
- b) Deberá acreditarse el interés legítimo con alguno de los siguientes documentos:
 - Encomienda Profesional.

¹⁵ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 29
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

- Título de propiedad y DNI de alguno de los propietarios
- Declaración Jurada ([Anexo Ia](#)). Si la solicitud no es realizada por el titular del inmueble se deberá acompañar de la autorización ([Anexo Ib](#)) del mismo y escaneo del DNI.

7. Certificado de fijación de línea.

Es el trámite por el cual se solicita la fijación de la ubicación de la línea oficial para un inmueble determinado. Como resultado se registra y notifica al interesado el plano con los elementos necesarios para el replanteo de la línea oficial en el terreno.

Debe ser solicitado y confeccionado en forma previa al registro de un plano de obra civil cuando corresponda a inmuebles con líneas de edificación particularizada, afectaciones por aperturas o ensanche de calles o avenidas, servidumbres administrativas de uso público, o cuando el organismo catastral lo determine y publicite en la documentación catastral.

Se deberá iniciar en TAD el trámite: “**Solicitud de certificado de fijación de línea**” y deberá completar la siguiente documentación:

7.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos de Trámite de la [plataforma TAD](#)¹⁵;
- b) Boleta y comprobante de pago de Derecho correspondiente según el Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;

7.2. Documentación Adicional

- a) En caso de ser necesario, podrá incorporar documentos como “**Otra Documentación**”.

8. Certificado de cota de parcela nivel cero

Es el trámite por el cual se solicita la determinación de la cota de parcela en el sistema de referencia altimétrico de la ciudad, al nivel del punto medio de la línea oficial de dicha parcela.

Se deberá iniciar en TAD el trámite: “**Certificado de cota de parcela nivel cero**” y deberá completar la siguiente documentación:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 30
TRÁMITES		Versión: 5

8.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos de Trámite de la [plataforma TAD](#)¹⁶;
- b) Boleta y comprobante de pago de Derechos correspondiente según el Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente.

8.2. Documentación Adicional

- a) En caso de ser necesario, podrá incorporar documentos como “Otra Documentación”.

9. Certificado de cinturón digital

Es el trámite por el cual se informa la altura máxima edificable para edificios ubicados en el área de afectación de cinturón digital.

Se deberá iniciar en TAD el trámite: “**Certificado de cinturón digital**” y deberá completar la siguiente documentación:

9.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos de Trámite de la [plataforma TAD](#)¹⁷;
- b) Boleta y comprobante de pago de Derecho correspondiente según el Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente para el certificado.

9.2. Documentación Adicional

- a) En caso de ser necesario, podrá incorporar documentos como “Otra Documentación”.

10. Certificado de numeración domiciliaria.

Es el trámite mediante el cual se solicita el alta de numeración domiciliaria de un inmueble.

En caso de requerir más de un número domiciliario para una parcela, se debe hacer en un único trámite iniciando en TAD: “Solicitud de certificado de numeración domiciliaria” y completar la siguiente documentación:

¹⁶ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 31
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		Versión: 5
TRÁMITES		

10.1. Documentación Obligatoria:

- a) Formularios de la [plataforma TAD](#)¹⁷;
- b) Informe de Dominio (vigencia de **90 días hábiles**).

10.2. Documentación adicional (en caso de corresponder):

- a) Foto de fachada

11. Constitución del Estado parcelario

Es el trámite mediante el cual se solicita la registración de la constitución del estado parcelario cuando la misma no se efectúa mediante el registro de un plano de mensura, y no haya sido verificada la subsistencia de un estado parcelario registrado anteriormente.

11.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado en la [plataforma TAD](#);
- b) Informe de Dominio vigente (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
- c) Encomienda profesional vigente al momento de presentación del trámite;
- d) Certificado de Empadronamiento Inmobiliario (Expedido por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos - AGIP)

11.2. Documentación Obligatoria que incorporará la Autoridad de Aplicación

- a) Antecedentes Catastrales;
- b) Registros de Mensura y de Obras civiles antecedentes obrantes en la DGROC.

11.3. Documentación obligatoria segunda etapa del trámite

Se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Informe de Validación de Requisitos Mínimos de Admisibilidad Correctos obtenido de validar previamente la documentación.
- b) Formulario Resumen

¹⁷ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 32
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

- c) Foto fachada
- d) Formulario de mensura
- e) Formulario técnico de datos dominiales
- f) Mensura de la parcela (elaborado en formato PDF y .dxf).

11.4. Documentación adicional

- a) Fotos respaldatorias o cualquier otra documentación que resulte relevante para completar o proseguir el trámite.
- b) Formularios de Avalúo (en caso de detectar diferencias con AGIP).

12. Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario

Hasta tanto no se cree un nuevo trámite para la verificación del estado parcelario ya vez vencida su constitución, dicha verificación será realizada mediante una nueva constitución según lo estipulado en el punto 11 y el título 5.

13. Constitución de estado parcelario en caso de alta de Registros de Mensuras

Es el trámite mediante el cual se solicita la registración de la constitución del estado parcelario cuando sucedan algunos de los siguientes casos:

- a) Se trate de una parcela para la cual se haya obtenido el visado plano de mensura particular para prescripción adquisitiva o administrativa, y se requiera la inscripción en el registro de la propiedad de la misma a nombre del poseedor una vez obtenida la sentencia judicial o dictado el decreto del poder ejecutivo, según corresponda. En estos casos deberá adjuntarse a la constitución del estado parcelario la sentencia judicial.
- b) Se trate de una parcela la cual haya sido registrada mediante plano de mensura particular, pero no dada de alta por no poseer salida a vía pública ejecutada según los términos del art. 37 de la Ley Nº 6437. Previo a la constitución del estado parcelario deberá solicitarse el alta de la parcela por medio de una “Solicitud de consideración a la Gerencia Operativa de Catastro Físico”

13.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado en la [plataforma TAD](https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php)¹⁸;

¹⁸ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 33
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

- b) Informe de Dominio vigente (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
- c) Encomienda profesional vigente al momento de presentación del trámite;
- d) Certificado de Empadronamiento Inmobiliario (Expedido por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos - AGIP)

13.2. Documentación obligatoria segunda etapa del trámite

Se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Formularios Resumen
- b) Foto fachada
- c) Formulario de mensura
- d) Formulario técnico de datos dominiales
- e) Mensura de la parcela (elaborado en formato PDF y .dxf).

13.3. Documentación adicional

- a) Fotos respaldatorias.
- b) Formularios de Avalúo
- c) Sentencia Judicial, en caso de constitución de estado parcelario de parcelas con visado de mensura particular para prescripción adquisitiva.
- d) Decreto del Jefe de Gobierno, en caso de constitución de estado parcelario de parcelas con visado de Mensura Particular para prescripción administrativa o Mensura Particular para primera inscripción.

14. Consulta externa y Validación de autenticidad de los Registros

Los registros otorgados en el presente reglamento son documentos “GEDO” del sistema SADE del GCABA, el cual tiene la siguiente estructura: **IF-20XX-XXXXXXX-GCABA-DGROC**, dicho documento GEDO se puede consultar libremente y descargar del portal de autenticidad de la Ciudad ingresando [aquí](#)¹⁹.

¹⁹ <https://www.buenosaires.gob.ar/portal-autenticidad>.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 34
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

15. Responsabilidad

Los trámites detallados en el presente reglamento, correspondientes a actos de mensuras serán registrados bajo la responsabilidad profesional de quien hubiere asumido la responsabilidad técnica en el expediente.

16. Acreditación de titularidad

Para los actos de mensura comprendidos en los títulos 3 y 4 deberá acreditarse mediante certificación de escribano público, quien asume la exclusiva responsabilidad por dicha certificación. La certificación deberá constatar la existencia del consentimiento de todos los titulares del inmueble para la tarea de mensura como así también de aquellas personas que posean interés legítimo sobre el mismo, según los casos que se describen a continuación, sin perjuicio de la posible existencia de otros supuestos:

16.1. Titular del inmueble: Menor de Edad (no emancipado)

Cuando se trate de inmuebles cuyos titulares son menores de edad, la autorización para la ejecución de la tarea deberá estar suscrita por el padre, madre o tutor del menor de edad, **acreditando** la calidad que revisten.

16.2. Titular Fallecido

16.2.1. Sin declaratoria de herederos

Solo se dará curso a los trámites de mensura cuyo titular registral este fallecido cuando exista declaratoria de herederos.

16.2.2. Con Declaratoria de Herederos con o sin inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad

Cuando exista declaratoria de herederos (con o sin inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble) la autorización para la ejecución de la tarea deberá estar suscrita por los herederos y/o apoderados de los mismos.

Al invocarse derechos hereditarios no inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble, sólo se podrá proceder cuando exista declaratoria de herederos.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 35
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

16.2.3. Sucesión Testamentaria

Cuando exista una sucesión testamentaria se deberá referenciar en la certificación la existencia del testamento con sus datos y el auto judicial de aprobación del mismo.

16.2.4. Cesión de los derechos hereditarios

Cuando el firmante sea el cesionario de los derechos hereditarios de la certificación deberá surgir claramente que el firmante es el heredero declarado judicialmente o beneficiario de un testamento o su respectivo cesionario, debiendo referenciarse en este último caso la escritura pública de cesión de derechos hereditarios a su favor.

16.3. Autorización mediante Apoderado/ Representante Legal

Cuando exista un Apoderado o Representante legal, la autorización para la ejecución de la tarea deberá estar suscripta por el representante legal o apoderado en un todo de acuerdo con el [punto 16.16](#).

16.4. Titular del inmueble: Personas Jurídicas

Cuando el titular del inmueble sea persona jurídica la autorización para la ejecución de la tarea deberá estar suscrita por quien acredite la representación legal de la misma en un todo de acuerdo con el [punto 16.16](#).

16.5. Planos de Mensura Particular para prescripción adquisitiva o administrativas.

Cuando se tramiten planos de mensura particular para prescripción adquisitiva o administrativas no será necesario certificación alguna.

En aquellos trámites en los cuales conforme el informe de dominio adjunto se visualice las siguientes situaciones tales como: “**Herencia vacante**”; “**resguardo administrativo**”, o cuyo titular registral resulte ser el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires u organismos descentralizados, previo al estudio técnico del trámite, el organismo catastral dará intervención a la Procuración General de Gobierno en virtud de las facultades asignadas por la **Ley N° 1218**, sin cuyo dictamen favorable no se dará curso a la solicitud.

En aquellos casos en los que del formulario de solicitud del informe de dominio surja que el inmueble **no posee matrícula abierta**, se deberá incorporar informe de dominio del cual surja adjunto la **copia del folio que se encuentra en el tomo correspondiente** a la finca sin cuyo requisito no se proseguirá con el estudio del plano.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 36
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

16.6. Plano de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio

En los trámites de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio la autorización para la ejecución de la tarea deberá estar **autorizada por el 100%** de los propietarios.

16.7. Juicio de Escrituración / Quiebra de Sociedades:

Cuando el titular del inmueble sea una Sociedad en Quiebra la autorización para la ejecución de la tarea deberá estar suscrita por el juez, síndico o autorizado en la causa.

16.8. Condominio

Cuando se trate de un inmueble en condominio la autorización para la ejecución de la tarea deberá estar suscrita por todos los condóminos y/o representantes legales de los mismos con facultades suficientes para el trámite.

16.9. Nuda Propiedad (usufructo)

Cuando se trate de un inmueble gravado con el derecho real de usufructo la autorización para la ejecución de la tarea deberá estar suscripta por el/los nudos propietarios y usufructuarios, y/o representantes legales de los mismos.

En el caso de planos de propiedad horizontal modificatorio/complementario sólo deberá existir el consentimiento del usufructuario si se modifica la unidad afectada por dicho derecho real.

16.10. Medidas Cautelares

En los casos que existan medidas cautelares sobre los inmuebles (embargos, inhibiciones, medidas de no innovar, etc.), se deberá acompañar resolución del Juzgado que dispuso la medida, en virtud del cual resuelva acerca de la factibilidad de ejecutar la pertinente tramitación.

En el caso de planos de propiedad horizontal modificatorio/complementario sólo se requerirá dicha resolución judicial si se modificara la unidad afectada por dicha medida.

Transcurrido el plazo de 5 años desde la fecha de asiento de la medida cautelar hasta la fecha de despacho del informe de dominio en el que se asiente, sin mediar una reinscripción de la misma, la medida cautelar se considerará caduca, en un todo de acuerdo con el Art. 207 del Código Procesal, salvo que se trate de una anotación Judicial Inscripta sin plazo de caducidad o "sine die" ..

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 37
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

16.11. Hipoteca

Cuando se trate de un inmueble gravado con el derecho real de hipoteca la autorización para la ejecución de la tarea deberá estar suscripta, además, por el acreedor hipotecario que conste en el informe de dominio vigente, cuando la operación de mensura tenga como objeto unificar, fraccionar, distribuir parcelas, dividir en propiedad horizontal, o anular dicha división, cuando al menos una de dichas parcelas esté gravada.

En el caso de planos de propiedad horizontal modificatorio/complementario sólo se requerirá el consentimiento del acreedor hipotecario si se modifica la unidad afectada por dicho gravamen.

16.12. Inscripción Provisional:

La autorización para la ejecución de la tarea deberá estar suscripta por los propietarios o por aquellas personas que acrediten interés legítimo, siempre que su derecho real se encuentre inscripto con carácter definitivo en el Registro de la Propiedad.

16.13. Dominio Fiduciario

En los casos de dominio fiduciario la autorización para la ejecución de la tarea esté suscrita por el titular registral del dominio fiduciario o su representante.

16.14 Unificaciones

Las mensuras para unificación de parcelas sólo podrán efectuarse cuando los propietarios de ambas parcelas sean exactamente los mismos.

16.15 Derecho de Superficie

Cuando se presente un trámite de mensura en cualquiera de sus tipos exceptuados los de prescripción adquisitiva, se tendrán en cuenta los preceptos del punto 16 aplicados al titular del derecho de superficie del mismo modo que el titular dominio del inmueble.

16.16 Certificación de Autorización de propietarios

Deberá constar en el texto de la certificación a estos fines: "Se certifica que el 100% de los titulares del inmueble como así también los legítimos interesados del mismo están en conocimiento y han prestado consentimiento para la presentación ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la **[Describir el tipo de mensura]** sobre el/los inmueble/s sitio/s en la calle **[describir calle y número de puerta]** cuya/s nomenclatura/s catastral/es resulta/n ser **[describir sección manzana parcela de cada**

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 38
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
TRÁMITES		Versión: 5

inmueble involucrado], manifestando encontrarse en conocimiento de la distribución de superficies y demás formalidades contenidas en el plano dándose cumplimiento al [punto 16](#) de los Reglamentos técnicos vigentes de la ley de Catastro Nº 6.437”

En caso de modificación de mensura y división en propiedad horizontal el texto deberá describir claramente las unidades / espacios comunes que se modifican y en que consiste la modificación.

El organismo catastral se reserva el derecho de estudiar cada caso particular y requerir la documentación adicional que estime necesaria en caso de duda. Los casos no contemplados en el presente procedimiento serán estudiados de manera particular por el organismo catastral.

En todos los casos, es exclusiva responsabilidad del profesional que interviene en el expediente, el deber de actualizar la documentación que adjuntó al inicio del mismo, a sabiendas que la misma ha sufrido modificaciones.

16.17 Vigencia de Notas anteriores al presente reglamento

Las Notas de presentación certificadas con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento Técnico serán aceptadas, siempre que cumplan con la normativa vigente al momento de su certificación y que la Caratulación del trámite se realice dentro de un plazo de 90 días corridos desde la fecha de entrada en vigencia del presente reglamento.

16.18 Informes de dominio

Para todos los actos de mensura, salvos las excepciones previstas, se solicitará Informe de Dominio vigente para el/los Objetos territorial/es mensurado/s.

Cuando se trate de inmuebles cuya inscripción de dominio sea bajo Folio se solicitará que el despacho del informe de dominio del registro de la Propiedad sea acompañado de la copia del tomo - folio correspondiente.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 39
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	MENSURAS	Versión: 5

TÍTULO 3: MENSURAS

17. Consideraciones para las Mensuras

Los registros de mensura referidos en el Título 6 de la Ley Nº 6437²⁰, deberán cumplir con el [TÍTULO 2](#) del presente reglamento y con las siguientes pautas de trabajo según el tipo de registro de mensura de que se trate dependiendo del objeto y la operación de mensura que se realice.

Podrán combinarse distintas operaciones en un único registro de mensura, con excepción de aquellas que sean para primera inscripción, prescripción adquisitiva o prescripción administrativa.

En los casos de operaciones de los cuales surjan nuevos Objetos Territoriales Legales parcelarios sobre los cuales existan construcciones, deberá asegurarse que exista independencia estructural de las mismas en el deslinde de los mismos.

Lo reglamentado en el presente título es representado a modo de ejemplo por las mensuras de los [Anexo X](#), [Anexo XI](#), [Anexo XII](#), y aquellas que se publiquen en el siguiente [link²¹](#).

18. Tipos de Registros de Mensura

18.1. Mensura Particular Simple:

Este acto de mensura se realiza sobre el o los objetos territoriales legales parcelarios registrados en catastro con el fin de actualizar su geometría sin que esto implique una operación de unificación, fraccionamiento o redistribución de los mismos.

18.2. Mensura Particular con Unificación:

Este acto de mensura se realiza sobre dos o más objetos territoriales legales parcelarios registrados cuyo dominio corresponde a los mismos titulares, en un todo de acuerdo con el Código Urbanístico, con el fin de unificarlos en un único Objeto Territorial Legal parcelario.

²⁰ <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley6437.html>

²¹

<https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/informacion-para-tu-proyecto/informacion-tecnica>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 40
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

18.3. Mensura Particular con Fraccionamiento:

Este acto de mensura se realiza sobre un objeto territorial legal registrado que, por operación de fraccionamiento, en un todo de acuerdo con el Código Urbanístico, da origen a dos o más objetos territoriales legales parcelarios.

18.4. Mensura Particular con Redistribución:

Es el acto de mensura de al menos dos objetos territoriales legales, que se realiza con el fin de redistribuir superficies manteniendo la misma cantidad de objetos territoriales que ingresaron a la operación.

Surgen de desmembrar parte de uno o varios objetos territoriales legales registrados para incorporar la a otro u otros, pudiendo ser de distintos titulares de dominio y en un todo de acuerdo con el Código Urbanístico.

18.5. Mensura Particular con Cesión de Vía Pública:

Es el acto de mensura que se realiza sobre objetos territoriales legales registrados, generando polígonos que serán cedidos a la vía pública cuando los mismos se encuentren cubiertos por título, independientemente de que estén librados al uso público, en un todo de acuerdo con el Código Urbanístico y las afectaciones que legalmente por norma legislativa existan sobre la misma parcela.

18.6. Mensura Particular para Prescripción Adquisitiva

Es el acto de mensura sobre el o los objetos territoriales legales registrados en catastro con el fin de obtener el visado en un todo de acuerdo con la Ley Nacional N° 14.159²².

En el caso de Mensuras para prescripción administrativa en el marco de la ley Nacional N° 24.320²³ se deberá acreditar la legítima pertenencia del bien por medio de la documentación y antecedentes que correspondan, los que serán utilizados para evaluar la prosecución del trámite.

18.6.1 Prescripción Adquisitiva de Partes indivisas

La presente mensura sólo se tramitará cuando sobre un Objeto territorial Legal Parcelario exista el derecho real de condominio y se pretenda prescribir una o varias de las partes indivisas existentes, pero no la totalidad de las mismas, regirán las mismas consideraciones, con las modificaciones propias del caso, para la prescripción de partes indivisas de unidades de propiedad horizontal.

²² <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=227217>

²³ <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/720/norma.htm>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 41
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	MENSURAS	Versión: 5

18.6.1.1 Mensura

Deberá respetar todas las normas de representación de Mensura, mensurando la totalidad del objeto territorial legal parcelario conforme a lo normado en el presente título.

18.6.1.2 Croquis de Título

Se deberá confeccionar croquis según título conforme al punto 19.3

18.6.1.3 Detalle de Superficies Según Mensura

Se deberá confeccionar detalle de superficie según mensura conforme al punto 19.5.1.3

18.6.1.4 Notas

Se deberá indicar en notas de carátula cuál es la parte indivisa a prescribir indicando el porcentaje de condominio y el titular registral. Ej: “Mensura Particular de prescripción adquisitiva de la parte indivisa 1/3 Correspondiente a ...”

18.7. Mensura Particular para Primera Inscripción

Es el acto de mensura de extensión del territorio que únicamente puede ser promovida por el Estado Nacional o el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el fin de otorgar primer título y reflejo registral a inmuebles de su propiedad, e identificarlo catastralmente si no lo estuviera.

Este registro no lleva Croquis según Título dada la inexistencia del reflejo registral necesario para su confección. Solo se calculará y completará en el balance de superficies de carátula, la superficie según mensura del Objeto Territorial Legal Parcelario objeto de la mensura, mientras que la superficie según título se indicará con valor 0, y la resta entre ambas se indicará como “Diferencia” con el valor de la superficie según mensura.

18.7.1. Mensura Particular para Primera Inscripción del Estado Nacional:

Cuando se pretenda registrar Mensura para Primera Inscripción de un inmueble a favor del Estado Nacional Argentino, se deberá acreditar la legítima pertenencia del bien por medio de la documentación y antecedentes que correspondan, los que serán utilizados al momento de consultar a las Áreas de Gobierno correspondientes para evaluar la prosecución del trámite.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 42
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

18.7.2. Mensura Particular para Primera Inscripción del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

18.7.2.1. Inmuebles afectados al dominio público:

No se aceptarán trámites de mensura para primera inscripción de inmuebles se encuentren afectados al dominio público. Se deberá acreditar su desafectación.

18.7.2.2. Inmuebles no afectados al dominio público:

Cuando se pretenda registrar Mensura para Primera Inscripción a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se dará intervención a la Dirección General de Escribanía General a fin de determinar que no conste en sus registros afectación alguna del inmueble a vía pública como así tampoco inscripción de dominio a nombre del Gobierno de la ciudad de Buenos Aires o un tercero.

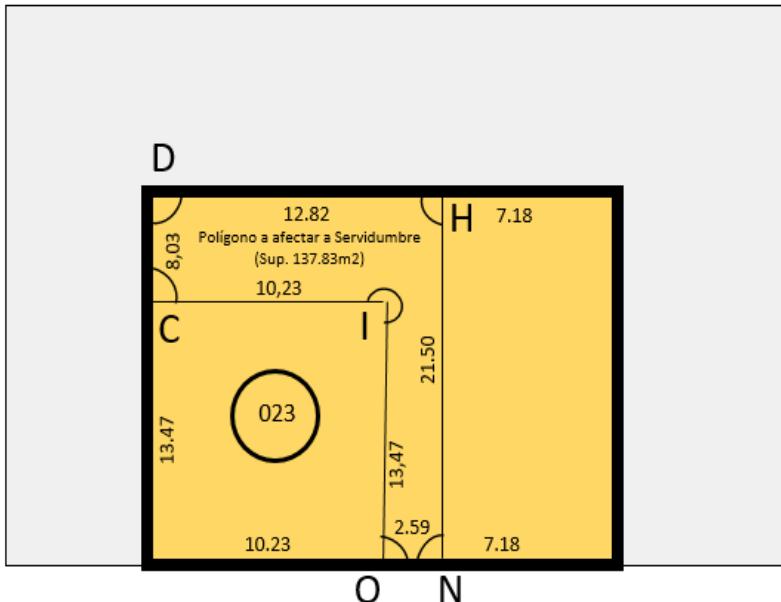
18.8. Mensura Particular para constituir Servidumbre, Usufructo, Uso y/o Habitación

Es el acto de mensura sobre un Objeto Territorial Legal parcelario cuyo objeto es deslindar el/los polígonos/s para la determinación del derecho real de servidumbre, usufructo, uso y/o habitación.

Este registro se realiza cuando alguno de los derechos reales antes mencionados no corresponda a la totalidad del Objeto Territorial Legal parcelario, sino a una parte del mismo y se deberá realizar la mensura del polígono a afectar debiendo quedar determinando con medidas lineales, angulares y de superficie y vincularse al Objeto Territorial Legal parcelario sobre el cual se emplaza.

Las medidas de vinculación entre el Objeto Territorial Legal y el polígono sobre el cual se constituirá el derecho real deberán indicarse con la leyenda s/m, y las medidas del Objeto Territorial Legal que no hayan sido objeto de mensura se indicarán con la medida del antecedente catastral seguida de la leyenda del polígono a afectar.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 43
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5



Gral. Eugenio Garzon

18.9. Mensura Particular para Constituir Derecho Real de Superficie (OTL de Superficie)

Es el acto de mensura particular sobre un Objeto Territorial Legal parcelario que tiene por fin delimitar una parte del mismo para la constitución del derecho real de superficie.

Este registro se realiza cuando el derecho real de superficie no corresponda a la totalidad del Objeto Territorial Legal parcelario, sino a una parte y se deberá realizar la mensura de la totalidad del Objeto Territorial Legal parcelario determinando las medidas lineales, angulares y de superficie y las del polígono afectado. Es dable destacar que los objetos territoriales legales que surgen de este registro deberán contar con salida directa a la vía pública.

En los casos de Derecho real de Superficie sobre parte de una Unidad Funcional o Complementaria, tanto el polígono afectado como el que no lo está, deberán tener salida directa a la vía pública o indirecta a través de pasaje común. En los casos de Derecho real de superficie sobre una Unidad Funcional, se deberá asegurar la funcionalidad de la parte no afectada.

18.9.1. Modificación de la Mensura Particular para Constituir Derecho Real de Superficie (OTL de Superficie)

Toda vez que se modifique este tipo de objeto territorial se realizará por la presentación de la Modificación de la Mensura Particular y Constitución del Derecho Real de Superficie.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 44
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

18.9.2. Baja de Objeto Territorial Legal de Derecho Real de Superficie

En oportunidad de requerirse la baja de los objetos territoriales legales de Superficie generados por una Mensura Particular para constitución de Derecho Real de superficie, se deberá acreditar que el mismo ha sido desafectado del Objeto Territorial Legal al que pertenecía o que el mismo no ha sido afectado.

La baja no implica la anulación de la mensura del objeto territorial parcelario que la contiene.

18.10. Mensura Particular Parcial

Es la mensura sobre una parte de un Objeto Territorial Legal parcelario a los fines constituir un derecho real o servidumbre administrativa sobre la superficie mensurada, o bien modificar el estado parcelario fraccionando el mismo y generando dos objetos territoriales legales parcelarios, el mensurado y el que surja como remanente entre el primero y el Objeto Territorial Legal parcelario original.

Cuando se trate de este último tipo de mensuras tanto el objeto territorial mensurado como el remanente deberán cumplir con el Código Urbanístico en cuanto a indicadores de parcelamiento.

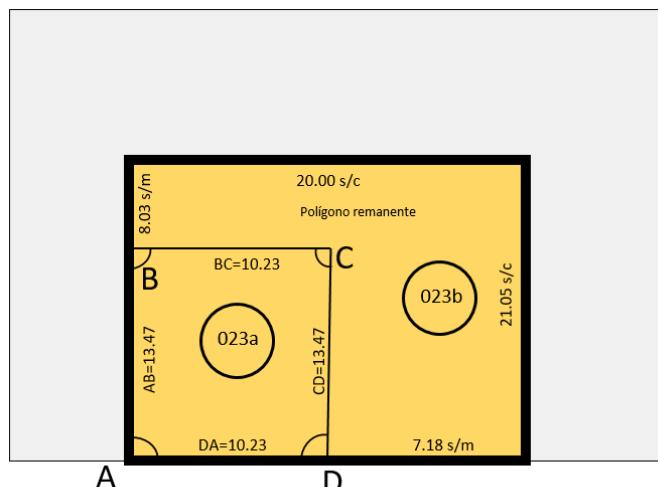
Cuando se trate de mensura para afectación a un derecho real de superficie o servidumbre, no será necesario que el polígono cumpla con indicadores de parcelamiento.

Cuando la mensura sea de parte de un título deberá cumplirse con lo dispuesto por el organismo competente en cuanto a técnicas registrales.

18.10.1. Acerca de las medidas indicadas

Las medidas del Objeto Territorial Legal mensurado se indicarán como en el caso general de las dimensiones de las parcelas.

Las medidas correspondientes a la **parcela remanente** serán referidas indicando “*s/c*”, mientras que la vinculación entre la mensura y el Objeto Territorial Legal parcelario que la contiene, serán referidas según mensura y a continuación la leyenda “*s/m*”.



Gral. Eugenio Garzón

18.10.2. Acerca de las edificaciones

Solo se medirán, representarán y acotarán las edificaciones que se encuentren dentro del objeto territorial legal parcelario mensurado.

En caso de existir edificaciones entre la parcela mensurada y la remanente, deberá acreditarse la independencia de estructuras.

18.10.3. Acerca de las Nomenclaturas

Las nomenclaturas de ambos objetos territoriales (surgente y remanente) se asignarán de la misma forma que en el caso de Mensuras Particulares con Fraccionamiento según punto 19.4.2.2 inc. c).

18.10.4. Detalles de superficies

Se realizará un único detalle de superficies el cual deberá contener:

- a) Si la parcela origen se encuentra cubierta por un único título:
 1. La superficie según mensura de la parcela;
 2. La superficie calculada de la parcela remanente.

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA PARCIAL	
Descripción	Superficie [m ²]

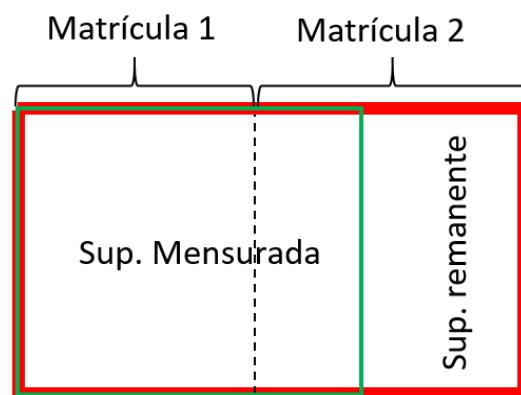


Sup. s/mensura de la parcela X	XXXX,XX m2
Sup. calculada de la parcela Y (remanente)	XXXX,XXm2

b) En caso de que la parcela objeto de esta mensura se encuentre cubierta por dos o más títulos además de las superficies mencionadas se deberán indicar:

1. La superficie afectada de cada matrícula por la parcela;
2. La superficie remanente de cada matrícula.

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN TÍTULO	
Descripción	Superficie [m2]
Superficie afectada matrícula 1	XXX.XXm2
Superficie remanente matrícula 1	XXX.XXm2
Superficie total matricula 1	XXX.XXm2
Superficie afectada matrícula 2	XXX.XXm2
Superficie remanente matrícula 2	XXX.XXm2
Superficie total matricula 2	XXX.XXm2
Superficie total según título *	XXX.XXm2



	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 47
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

* Para el cálculo de la superficie total se considerarán las superficies de todos los títulos involucrados en la mensura, hayan sido mesurados parcial o totalmente, o no mensurado.

18.10.5. Balance de superficies

Balance de Superficies	
Superficie Según Mensura	xx.xx m ²
Superficie según título *	xx.xx m ²
Remanente	xx.xx m ²

* Para el cálculo de la superficie total se considerarán las superficies de todos los títulos involucrados en la mensura, hayan sido mesurados parcial o totalmente.

18.10.6. Acerca de las Notas Particulares

En notas de carátula se indicará una nota del siguiente tenor: “*La parcela [Sección-Manzana-Parcela] surge como remanente de una mensura parcial por lo que deberá constituir su estado parcelario mediante el registro de un acto de mensura, en oportunidad de realizarse cualquier acto de transmisión de dominio o solicitud de registro de obra*”.

18.10.7. Acerca de la constitución del estado parcelario

Como resultado del registro de la mensura, sólo quedará constituido el estado parcelario de la parcela mensurada.

18.11. Mensura Particular para Constituir Servidumbre Administrativa

Es el acto de mensura sobre un Objeto Territorial Legal parcelario a los fines constituir sobre el mismo o una parte de él, servidumbre administrativa.

La constitución de dicha servidumbre deberá fundarse en una normativa que la justifique.

18.12. Mensura Particular de Objeto territorial No Parcelario

Es el Acto de Mensura sobre el territorio de dominio público que no constituye una parcela, deslindado por una o varias poligonales de límites continuos.

19. Elementos del Registro de Mensuras

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO		
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 48	
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
	MENSURAS	Versión: 5	

Los elementos que se indican a continuación serán de aplicación para todas las operaciones de mensura con las particularidades que en cada una de ellas se indique:

19.1. Láminas

El tamaño de hoja para cada lámina del plano deberá seleccionarse en la plantilla correspondiente de manera tal que se corresponda con el menor formato que permita la claridad y resolución necesaria para la adecuada interpretación del plano.

Los tamaños admitidos corresponden al formato A4 (210mm de ancho por 297 mm de alto) según las normas IRAM 4504 ilustrados en la siguiente tabla.

TIPO	Designación	Medida total [mm]	
		Alto	Ancho
01	A3	297	420
02	A2	420	594
03	A1	594	841
04	A0	841	1189
05	A4 x 3	297	630
06	A4 x 4	297	841
07	A4 x 5	297	1051
08	A3 x 3	420	891
09	A3 x 4	420	1051
10	A4 x 6	297	1261
11	A4 x 7	297	1471
12	A4 x 8	297	1682
13	A4 x 9	297	1892
14	A3 x 5	420	1486
15	A3 x 6	420	1783



16	A3 x 7	420	2080
17	A2 x 3	594	1261
18	A2 x 4	594	1682
19	A2 x 5	594	2102
20	A1 x 3	841	1783
21	A1 x 4	841	2378
22	A0 x 2	1189	1682
23	A0 x 3	1189	2523

19.2. Carátula

Es la carátula reglamentaria para la presentación de planos ante la Gerencia de Catastro Físico. Los lineamientos para su confección así como las plantillas y modelos ejemplos se encuentran publicados en el siguiente [link](#).



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO

Hoja 50

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

MENSURAS

Versión: 5

DIBUJOS DE LOCALIZACIÓN			19.2.13	REFERENCIAS	
					Mensura
	— Limite de parcela	— Proyección límite de parcela			
	— Muros	— Muro común exterior M.C.EXT			
	- - EXCEDENTE				
	Proyección de sup. cubierta.	Proyección Sup. Superpuesta interior			
	Sup. semicubierta en la mensura	Sup. Sup. Superpuesta exterior			
	Sup. precaria en la mensura	Sup. vertical			
	• e.fe	Área previsto entre parcelas			
	• e.m				
	Estaca de hierro	Ausencia de muro separativo			
	Estaca de Madera				
		Límite de Unidades			
	19.2.14				
NOTAS OFICIALES	NOTA:	19.2.12			
TÉRMINOS Y CONDICIONES	NOTA: Todas las medidas lineales están expresadas en metros. El profesional declara que todos los datos consignados son correctos, auténticos y cumplen con los requisitos establecidos por la Ley N° 6437 y sus correspondientes reglamentos y normas de medida que se encuentran bajo su exclusiva responsabilidad.	19.2.11	DATOS DE PARCELA	PARTIDA N°:	19.2.10
PROFESSIONALES	19.2.8 NOMBRE DEL PROFESIONAL ING. ADMINISTRADOR MAT. PROF. CPA/UN N° _____ INSC. CATASTRO N° _____ CUIT: XXXXXXXX-XXX EMAIL: _____		SUPERFICIES	CUR: _____ RPI: _____	SUP. SEGÚN MENSURA XXXXX m ² SUP. SEGÚN TIT./PLANO XXXX m ² DIF. EN MAS XXX m ²
PROPIETARIO/S	19.2.15			BALANCE:	
OBJETO	19.2.7 MENSURA MMIAAAA			19.2.6	
DATOS CATASTRALES	CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES	19.2.4	CIRCUN. _____ SECCION. _____ MANZANA _____ PARCELA _____ UFIC/S/OT: _____	19.2.5	
PEDIENTE: EX-AAAAA-NNNNNNN- -G	19.2.1		CARÁTULA SEGÚN REGLAMENTO TÉCNICO	19.2.3	
X DE Y XX - NNNN-Z0#					



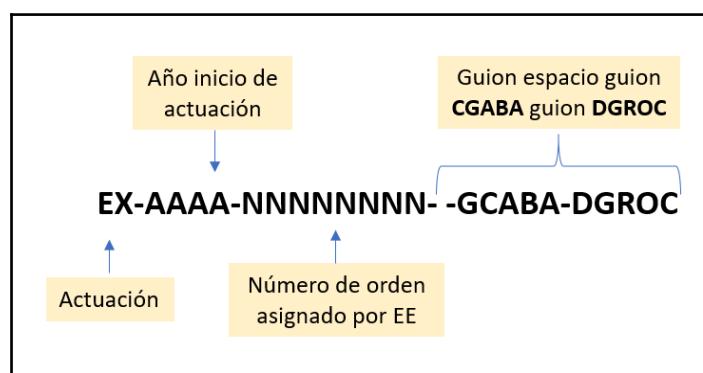
19.2.1. Datos del plano

19.2.1.1. Número de expediente:

Número de actuación que le otorga el sistema al momento del inicio del trámite en Tramitación a Distancia (TAD), cuyo formato es:

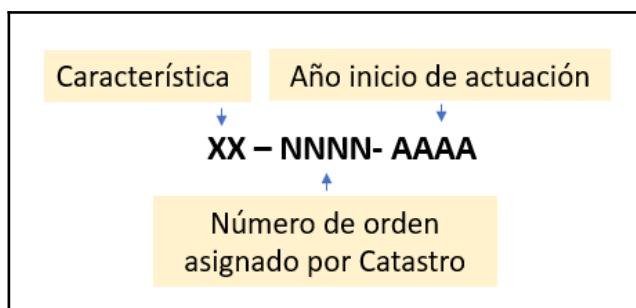
EX-20XX-XXXXXXX- -GCABA-DGROC,

se deberá colocar luego de la primera subsanación o, al momento del registro respetando el formato.



19.2.1.2. Número de plano

Es la identificación de la mensura cuyo formato es: XX-NNNN-AAAA



	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 52
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

El número será asignado en la primera subsanación por el organismo catastral.

TIPO	DESCRIPCIÓN
M	Diferentes tipos de Mensura Particular.
MH	Diferentes tipos de Mensuras de División en Propiedad Horizontal.
MS	Diferentes tipos de Mensuras de Derecho Real de superficie.

19.2.2. Hoja:

Cantidad de láminas en formato “Hoja x de y”, siendo “x” la hoja particular, siendo “y” la cantidad total de hojas que contenga la mensura.

Ej: “Hoja 1 de 5” en la primera lámina de 5.

19.2.3. Espacio para número de GEDO:

El margen inferior derecho, es exclusivo para datos que se añadirán automáticamente.

19.2.4. Calle y Número:

Nombre de calle y número de puerta del Objeto Territorial Legal, según denominación oficial registrada en la Gerencia Operativa de Catastro Físico.

Los números de puerta oficiales son los que se encuentran en la ficha parcelaria antecedente. En caso de encontrar números domiciliarios físicos que no resulten de carácter oficial, podrán sugerirse entre paréntesis y serán controlados por catastro para su tratamiento.

Ej.: BARADERO 244/ (246)

En caso de ser asignados se eliminará el paréntesis en la presentación definitiva.

Cuando un Objeto Territorial Legal posea frente a más de una vía pública, pero sobre alguna de ellas no exista apertura a la vía pública, en la carátula se indicará el nombre de la calle seguido de la leyenda S/Nº.

Cuando sean necesarios nuevos números de puerta se indican de la siguiente manera, separados por “/”

BARADERO 244/XXX/XXX

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO				
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO				Hoja 53
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO				
	MENSURAS				

19.2.5. Nomenclatura catastral:

Se indicará la nomenclatura catastral de las parcelas que ingresan en la operación de mensura conforme se indica en el punto [19.4.2](#) “Nomenclatura de los Objetos Territoriales”.

Si existe más de una nomenclatura catastral involucrada se citará “ver int. plano”, y se confeccionará una tabla, en el interior del plano, cuyas columnas serán Circ., Secc., Manz., Parc., U.F./U.C./SOT (de corresponder), partida, CUR (Código Urbanístico).

Circ.	Sec.	Manz.	Parc.	Partida	CUR
1	015	051	016a	124.543	U.S.A.A
1	015	051	018	124.544	C.M.

19.2.6. Objeto:

Tipo de plano:

- Mensura Particular Simple
- Mensura Particular con Unificación
- Mensura Particular con Fraccionamiento
- Mensura Particular con Redistribución
- Mensura Particular con Cesión de Vía Pública
- Mensura Particular para Prescripción Adquisitiva
- Mensura Particular para Primera Inscripción
- Mensura Particular de Servidumbre, Usufructo, Uso y/o Habitación
- Mensura Particular y Constitución de Derecho Real de Superficie
- Mensura Particular Parcial
- Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal
- Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatoria
- Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria
- Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria con Modificación
- Mensura de Prehorizontalidad
- Mensura para prescripción adquisitiva de Unidades Funcionales/ Complementarias
- Mensura Administrativa
- Mensura de Objeto territorial legal no parcelario

19.2.7. Fecha de mensura:

Se deberá indicar bajo el tipo de mensura realizada, la fecha en la cual el profesional concluyó las tareas de mensura. El formato de la misma es mm/aaaa.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 54
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	MENSURAS	Versión: 5

Al momento del registro de la mensura la antigüedad de la misma, teniendo en cuenta la fecha de mensura declarada por el profesional, no podrá ser mayor a 6 meses.

19.2.8. Profesional:

Se deberá indicar Nombre y Apellido completo del profesional responsable, Código Único de Identificación Tributaria del profesional responsable, Matrícula: Número y consejo profesional, y dirección electrónica de contacto.

19.2.8.1 Dos profesionales firmantes

Cuando firmen dos profesionales se deberá utilizar el 2do recuadro para incorporar los datos del segundo profesional

19.2.8.2 Mensuras Oficiales del GCBA

En caso de tratarse de mensuras oficiales del Gobierno de la Ciudad, se reemplazarán los datos del profesional por la leyenda “**Mensura Oficial del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.**”

19.2.9. Balance de Superficies

Se deberá indicar el Balance de Superficies. En los casos de Primeras Inscripciones o de Objeto Territorial Legal no parcelarios, sólo se colocará la Superficie según Mensura.

19.2.10. Datos de Parcela

En este sector se deberá indicar la Partida Inmobiliaria, el área individualizada en el CUR para dicho Objeto Territorial Legal y su o sus inscripciones de Dominio en el Registro de la Propiedad.

19.2.11. Términos y condiciones

Es un texto fijo, inalterable que detalla los términos y condiciones en que el registro de la Mensura es otorgado.

Se determinan responsabilidades y obligaciones de las partes y se aclaran aspectos de forma respecto del trámite en cuestión.

19.2.12. Notas Oficiales

Es el espacio destinado a las notas oficiales relacionadas con las particularidades del registro de la mensura en cuestión. Así como también los actos administrativos relacionados con la mensura o cualquier otro informe que resulte necesario en respaldo de la actuación.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 55
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

19.2.13. Croquis de Localización:

El croquis de localización deberá representarse de manera tal que el norte geográfico se ubique de forma paralela al alto de la lámina, deberá contener la parcela con el sombreado correspondiente dentro de la manzana a la cual pertenece, indicando las distancias a esquina, los nombres de calle oficiales según catastro y la representación de las manzanas linderas con sus nomenclaturas.

19.2.14. Referencias:

El bloque de referencias debe contener todos los estilos utilizados en el registro, con su gráfico y referencias.

19.2.15. Propietarios:

Se deberá indicar el/los propietarios que surjan del informe de dominio vigente, y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Cuando exista más de un propietario se citará “Ver Int. Plano”, y se confeccionará una tabla, en el interior del plano, cuyas columnas serán propietario, DNI.

CARÁTULA				
PROPIETARIO POSEEDOR	PROPIETARIO/S VER INTERIOR DEL PLANO			
TABLA INTERIOR DEL PLANO				
PROPIETARIOS/AS				
NOMBRE Y APELLIDO	DOCUMENTO			
JUANA MOLINA	DNI 25369258			
PEDRO GASCON	DNI 26001147			

En el Plano de Mensura particular para prescripción adquisitiva se reemplazará el nombre del campo “Propietario” por “Poseedor” y a continuación el nombre completo del mismo.

En el caso de Juicio de Escrituración / Quiebra de Sociedades en el plano de Mensura, como titular, se consignarán los nombres completos o denominación del propietario tal y como surge del informe de dominio, y como notas del plano se incorporarán los datos de la causa, N° de expediente, N° de resolución Judicial, etc.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 56
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

En los casos de Dominio Fiduciario, En el Plano de Mensura como titular se consignará el titular del dominio fiduciario incorporando a continuación del nombre completo o denominación "(Dominio fiduciario)", en virtud a lo publicado en el informe de dominio.

19.3. Croquis según Título / Plano

El croquis según Título es la representación gráfica de la investigación y estudio de la situación de derecho del objeto territorial legal. Dicha representación se debe realizar conforme a la descripción que surja del antecedente registral y/o del título.

Cuando el informe de dominio refleje descripción según título y según plano o según mensura, esta última, será la utilizada para el croquis según título y el balance de superficie

19.3.1 Croquis según plano

Cuando exista plano de mensura no inscripto en el registro de la propiedad inmueble, el croquis a representar será según plano y se confeccionará con los datos que surgen del registro de este.

19.3.2. Elementos del Croquis según título

El croquis reflejo del estudio de título, deberá confeccionarse de manera tal que el norte geográfico se ubique paralelo a la dirección del alto de la lámina del plano, y deberá contener, siempre que consten en el antecedente, los siguientes elementos:

- Medidas lineales
- Medidas angulares
- Superficie
- Identificación del predio/lote/finca/parcela y manzana si la nombra
- Linderos
- Norte
- Representación de Manzana con nombre de Calle y número de puerta y entre calles
- Referencia de inscripción en RPI: Tomo y Folio o Matrícula.

Debajo del croquis confeccionado se volcarán notas a los efectos de aclarar cuando el título de propiedad no cite superficie para el objeto territorial mensurado, o bien exista algún defecto en la descripción de éste según título.

Ejemplos:

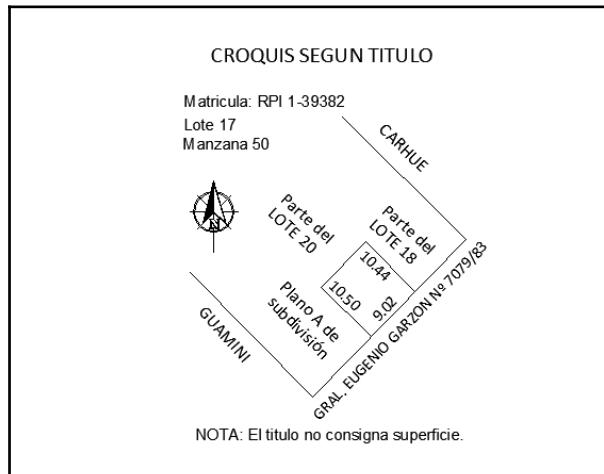
Nota: "El título no consigna superficie"

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 57
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

Nota: "El título consigna erróneamente como lindero al Norte al Lote 3, siendo el correcto el Lote 8".

Nota: "El título cita que sus dimensiones son con lo poco más o menos que resulta dentro de sus muros divisorios"

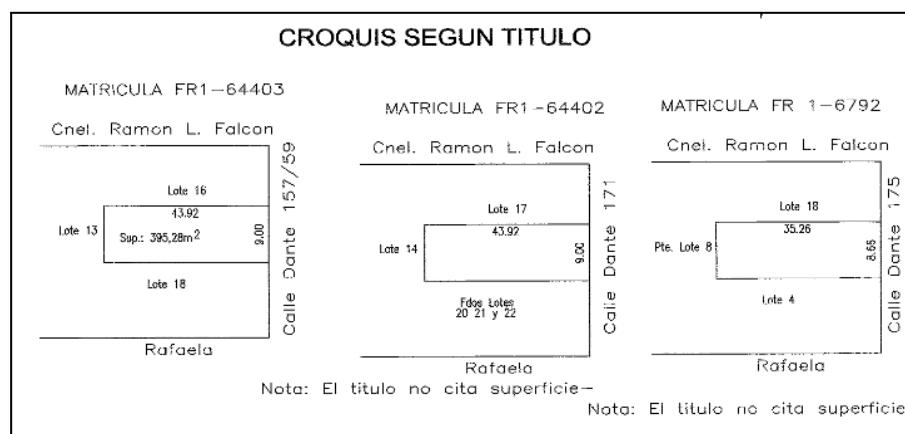
Nota: "El título cita que sus dimensiones son 'ad corpus'"



La confección del croquis según título será de carácter obligatorio en todos los casos, excepto en las mensuras para primera inscripción.

19.3.3. Integración de títulos

Cuando el polígono de mensura envuelva más de un título o plano registrado, se deberán confeccionar, además de los croquis individuales uno de integración de los mismos.

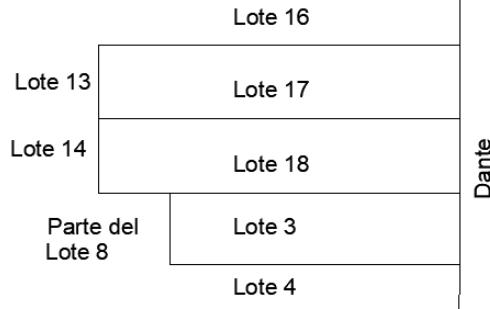


Croquis de títulos individuales

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 58
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

CROQUIS DE INTEGRACIÓN DE TÍTULOS

Cnel. Ramon L. Falcon



Croquis de Integración de títulos

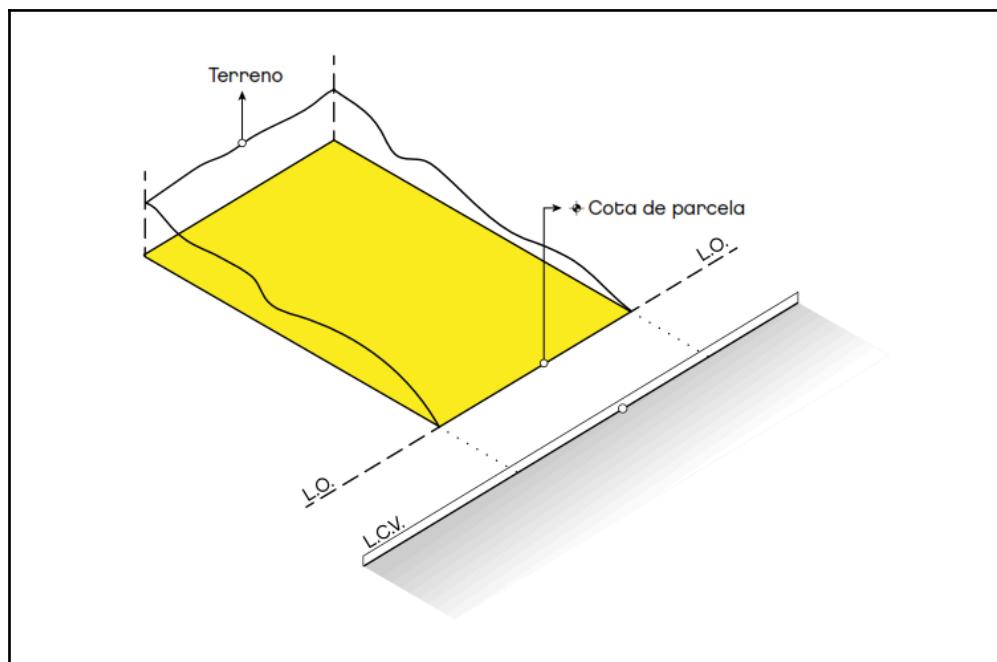
19.4. Plano según Mensura

Es la representación del relevamiento topográfico del Objeto Territorial Legal en concordancia con la investigación y análisis de títulos y planos antecedentes, a fin de determinar la ubicación, límites y georreferenciación del Objeto Territorial Legal.

19.4.1. Objetos a determinar en la mensura

19.4.1.1. Polígonos de Mensura

El polígono de Mensura se definirá a nivel de la cota de parcela y resultará de haber realizado el relevamiento de los hechos existentes y el replanteo de los antecedentes catastrales y/o de títulos jurídicos que den derechos sobre el objeto en cuestión y del que podrán surgir modificaciones del estado parcelario, cesiones al espacio público, determinación de invasiones, excedentes, y superficies de restricciones y/o afectaciones, etc.



19.4.1.2. Criterio para definir los límites jurídicos de los objetos territoriales legales

La definición de los límites de los objetos territoriales legales, será realizada por el profesional actuante bajo su exclusiva responsabilidad en base al análisis comparativo de las medidas de la parcela, distancias a esquina y anchos de vía pública que surgen de la mensura efectuada con los derechos correspondientes, antecedentes catastrales y de dominio para la parcela y sus linderos en la manzana en la que se ubica.

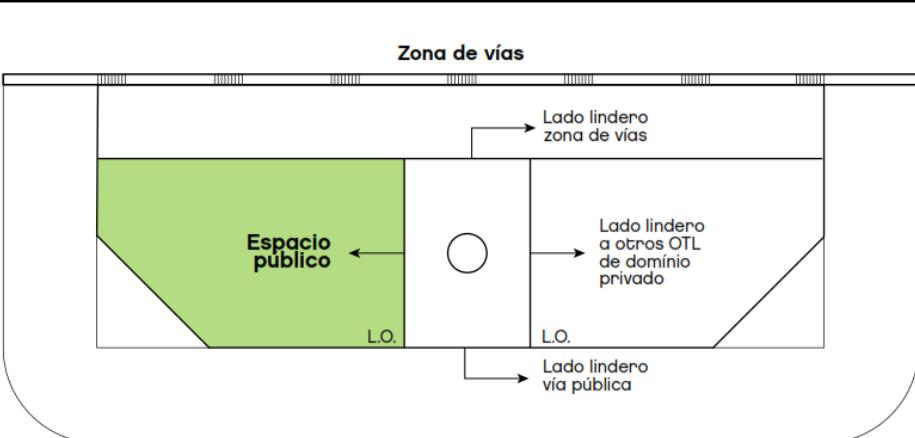


Ilustración de los distintos tipos de límites de los objetos territoriales legales en relación a los linderos del mismo.



19.4.1.2.1. Lado Lindero a Vía Pública

El lado lindero a vía pública, se define como el frente de la parcela, se encuentra definido por la intersección de las líneas de parcelas linderas y la Línea Oficial.

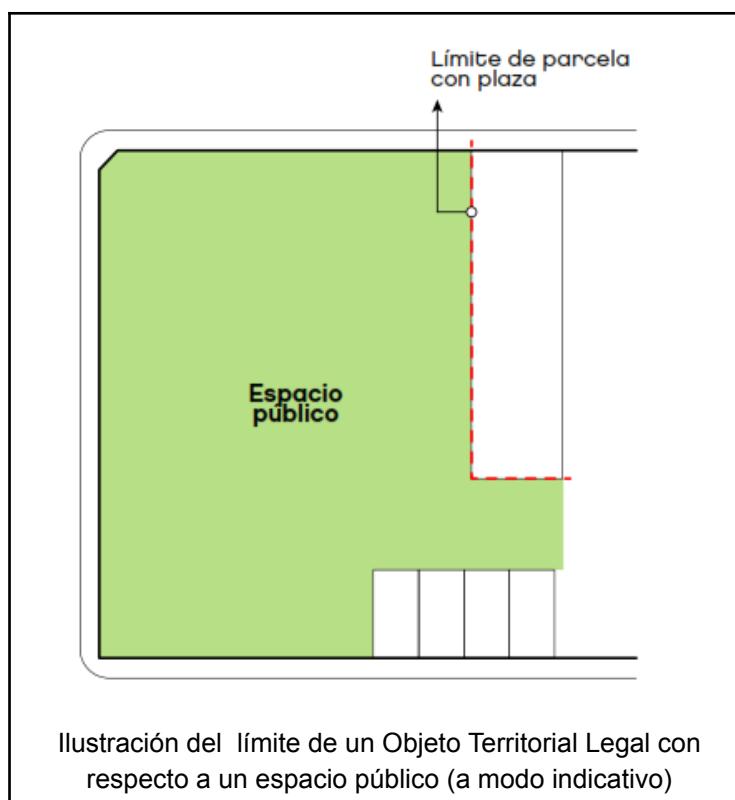
19.4.1.2.2. Lados linderos a Objetos Territoriales Legales Parcelarios de Dominio Privado

Surgen del acto de mensura y quedan determinados por los vértices del objeto territorial legal objeto de la mensura. Se define como lindero de parcela.

19.4.1.2.3. Lados linderos a espacio público

Se trata de lados de parcela que limitan con espacios públicos siendo que los mismos no constituyen vía pública. Se define como lindero de parcela.

En estos casos se indicará la nomenclatura catastral del espacio público y su nombre oficial si lo tuviera.



19.4.1.2.4. Lados linderos a zonas de vías férreas

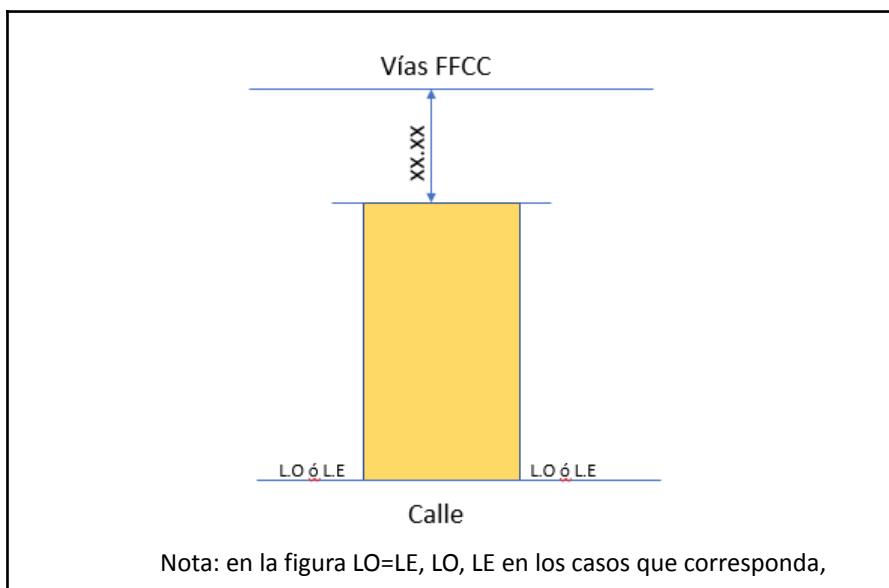
Se trata del lado del Objeto Territorial Legal mensurado que limita con zona de vías, independientemente de si la misma se encuentra catastrada o no.



En todos los casos se indicará el nombre oficial del ferrocarril y cuando la misma está catastrada se indicará además su nomenclatura catastral.

Deberá indicarse, además, la distancia que existe desde el límite del objeto territorial legal hasta la línea que determine el organismo competente en cuanto a infraestructura ferroviaria en su respectivo visado.

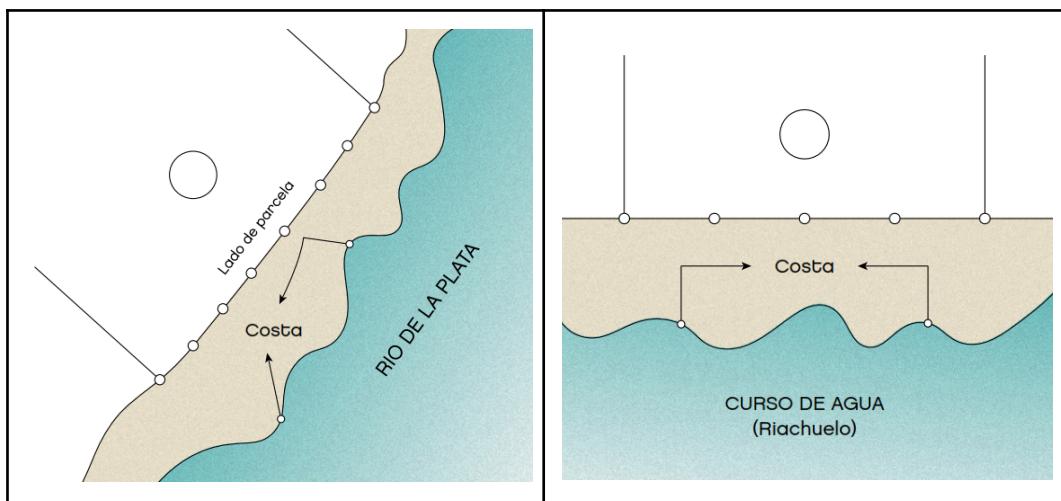
En el caso de encontrarse restricciones de uso, por infraestructura, pasos, normativa de ferrocarriles etc., se deberá indicar tanto en la mensura como en las notas de carátula.



19.4.1.2.5. Lados linderos a curso de agua

Se trata del lado del Objeto Territorial Legal mensurado que linda con el curso de agua del Río de La Plata, Riachuelo o cualquier otro curso de agua. Se procederá a la fijación de la Línea de Ribera a solicitud del propietario de la parcela, previa a la tramitación de la mensura.

A partir de la fijación de dicha línea se deberá indicar, en la mensura, el límite del camino de sirga y cualquier otra restricción asociada a la línea de ribera que pudiera existir.



19.4.1.2.6. Tolerancias

Los actos de mensura se realizan teniendo en cuenta las tolerancias establecidas en el Reglamento Nacional de Mensuras (Decreto Nacional 10.028²⁴).

Para la determinación de los límites de la parcela en relación con los registros antecedentes catastrales y de dominio se tomarán en cuenta las siguientes tolerancias.

Para los lados de parcelas:

En el caso que la diferencia de la medida del “ancho” del objeto territorial legal mensurado, supere los **15 cm**, con el título y el antecedente catastral se procederá a realizar las verificaciones de oficio.

Cuando de la mensura surjan “martillos” que no existían en los antecedentes catastrales y de dominio, con segmentos superiores a **15 cm**, se procederá también a realizar las verificaciones de oficio.

En el caso que la diferencia de la medida del “fondo” del Objeto Territorial Legal mensurado con el mismo en el título y antecedentes catastrales, supere los **50 cm**, se procederá a realizar las verificaciones de oficio.

Se considerará como antecedente catastral para este fin, aquellas fichas parcelarias que surjan de un plano de mensura y mensura horizontal registradas, o de relevamientos de origen realizados de oficio.

Para los ángulos interiores de parcelas:

Se establece una tolerancia para la suma de los ángulos interiores de 10 segundos.

²⁴ <https://web.legisrn.gov.ar/digesto/normas/ver?id=1957090001>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 63
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

Para Anchos de Calle:

Se establece una tolerancia para los anchos de calle medidos respecto de los antecedentes catastrales de 15cm.

A los efectos de dicho estudio se tomará como ancho oficial de la calle, el que surja de la ficha poligonal de la manzana. En caso de no existir la misma, deberá utilizarse el perímetro de manzana.

19.4.1.2.7. Demarcación de Límites de Objetos territoriales legales

Cuando los límites de un Objeto Territorial Legal no se encuentren materializados por hechos físicos, o cuando estos no representen la posición del límite jurídico, será obligación del profesional actuante demarcarlos en el terreno y declararlos en el plano de mensura.

19.4.1.2.8. Georreferenciación

A los efectos de la georreferenciación, se podrán realizar mediciones con técnicas GNSS, o bien referenciar la Mensura a los Vértices de Manzana que se generan en la intersección de la línea oficial frentista a la Parcela Mensurada y las dos líneas oficiales laterales de la manzana a la cual pertenece, y cuyas coordenadas serán suministradas en archivo vectorial por la autoridad catastral.

Para la georreferenciación se podrán replantar los vértices de manzana en sus coordenadas oficiales mediante técnicas de medición GNSS o bien se podrán establecer los vértices de manzana en forma aproximada mediante medición con Estación Total o escaneo Lidar. Para este último supuesto, se medirán puntos representativos de la línea oficial frentista a la parcela mensurada y de las líneas oficiales que intersectan a la misma. Mediante técnicas de ajuste se determinarán las líneas oficiales en cuyas intersecciones se encontrarán los vértices de la manzana.

Dichos vértices serán utilizados para georreferenciar la mensura haciéndolos coincidir con las coordenadas oficiales que surgen de la Ficha poligonal.

19.4.1.2. Representación del polígono de la mensura

El polígono total de la mensura, se representará en línea de mayor espesor. Nombrando a cada vértice con un identificador alfanumérico que permita la asociación de las acotaciones con sus vértices.

19.4.1.3. Formato de indicador de vértices

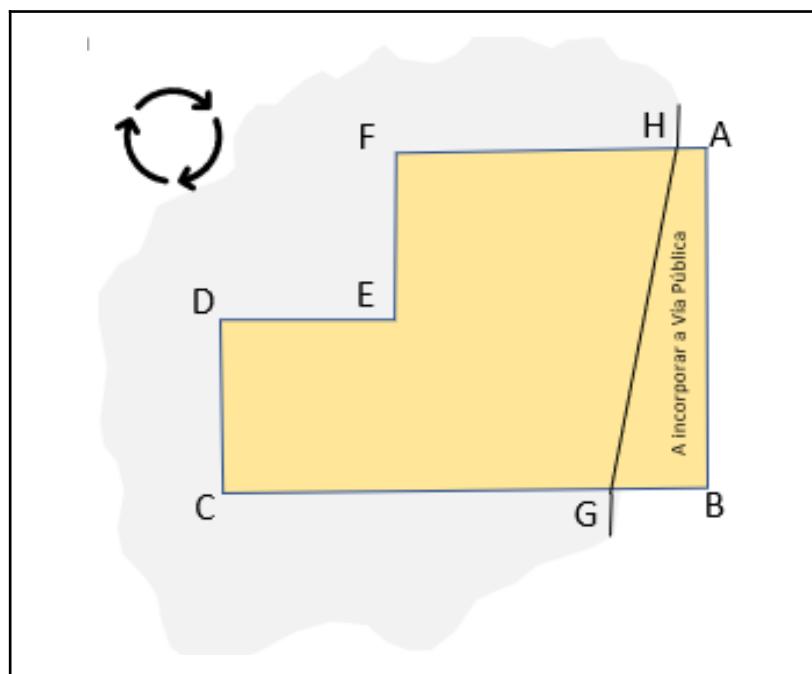
Se componen de una única letra mayúscula comenzando por la A siguiendo el orden del alfabeto. Cuando por la cantidad de vértices se completen todas las letras del



alfabeto se le adicionará a la letra el primer número arábigo, recorriendo nuevamente el alfabeto. Ej: A1, B1, C1,

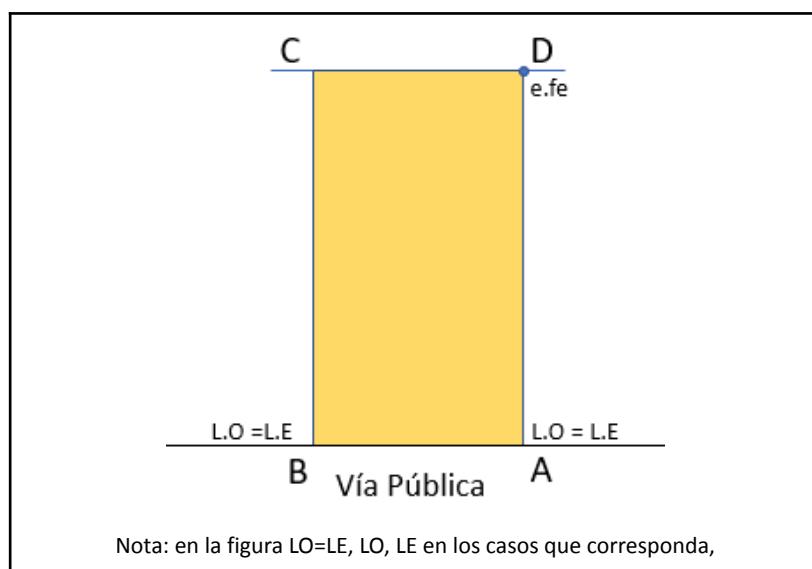
19.4.1.4. Orden de asignación de indicador de vértices

La asignación de la identificación de los vértices comenzará por la envolvente que determina el polígono de mensura, en el sentido horario. Se aplicará el mismo criterio para los polígonos interiores.



19.4.1.5. Indicador de demarcado en el terreno

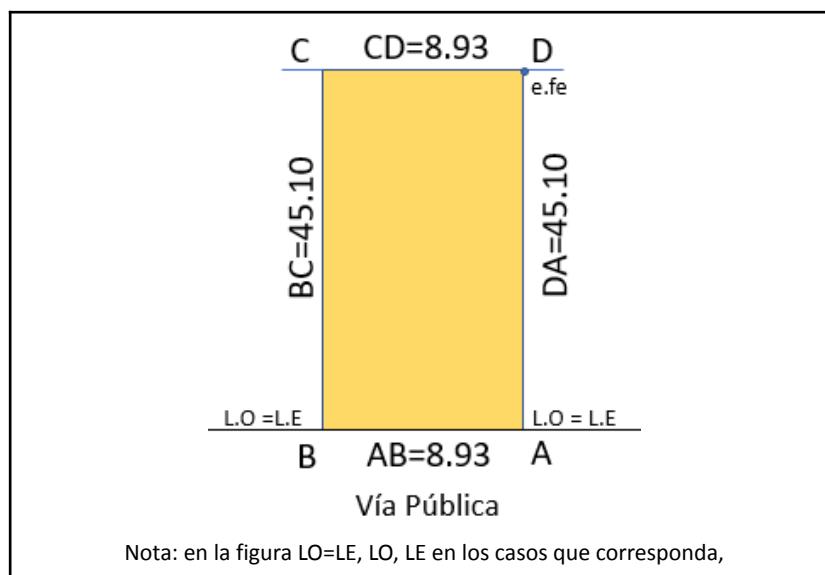
Cuando se haya demarcado en el terreno algún vértice se deberá colocar la leyenda “e.fe.”, “e.m.” según se trate de una estaca de hierro o estaca de madera.



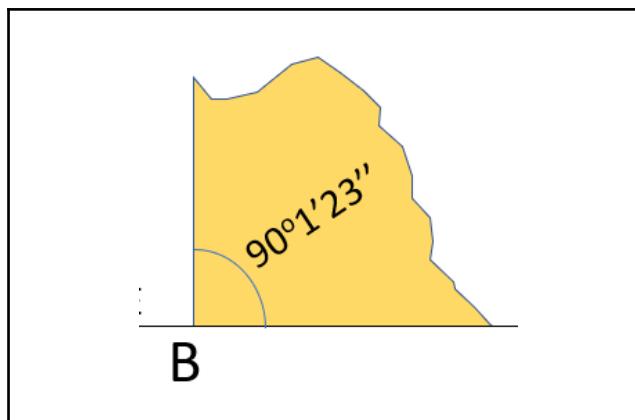


19.4.1.6. Acotación del polígono de mensura

a) **Lineal:** Los polígonos deberán ser acotados linealmente al centímetro, con tamaño de texto notoriamente más grande que las demás acotaciones de la mensura, indicando los vértices que separan dicha distancia siguiendo un sentido de circulación de modo continuo por polígono, de manera tal que la lectura de las cotas del polígono sigan un único sentido de lectura.

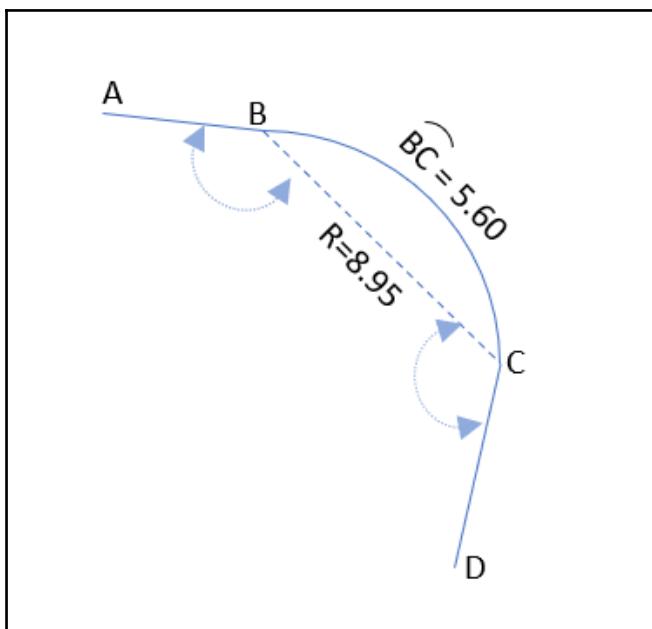


b) **Angular:** Angularmente, se acotará en grados sexagesimales al segundo.



c) **Arcos:** Cuando el polígono de mensura posea algún lado que constituya un arco, se acotarán los siguientes parámetros para su replanteo:

- i) Longitud del arco.
- II) Ángulo entre la cuerda y sus lados adyacentes.
- III) El radio.



19.4.2. Nomenclaturas de Objetos Territoriales Legales

19.4.2.1 Estructura de la nomenclatura catastral:

Sección: Consta de un número arábigo de 3 cifras (Ej: 030, 001, etc.)

Manzana: Consta de un número arábigo de 3 cifras adicionando una letra mayúscula (sin superíndices ni supra índices) en los casos que corresponda (Ej: 025, 031A, 157C, 001, etc.). Cuando se trate de una manzana que conforma un objeto territorial la nomenclatura constará de la letra “T” en mayúscula seguida de un número arábigo de 3 cifras (ej: T001, T032, etc.)

Parcela: Consta de un número arábigo de 3 cifras adicionando una letra minúscula (sin superíndices ni supra índices) en los casos que corresponda (Ej: 008, 045a, 021, etc.). En los casos en los que existan manzanas uniparcelarias el nivel de parcela se nombra con 3 cifras “0” (Ej: 000), así como cuando se trate de parcelas que en su antigua denominación eran fracciones, se indicará con 3 cifras “0” adicionando una letra mayúscula. (Ej: 000A).

Unidad: Consta de una letra (F o C, según se trate de unidades funcionales o complementarias) y a continuación un número arábigo (ej: F1, C38, etc.)

Objeto territorial: Consta de la letra “t” en minúscula seguida de un número arábigo de 3 cifras (ej: t001, t032, etc.)

Para una correcta interpretación de la nomenclatura catastral tanto en los sistemas como en los planos se debe utilizar la misma estructura, debiendo colocar en la



representación gráfica de la mensura con todos sus dígitos. A medida que se actualicen los documentos catastrales, los mismos reflejarán la presente regla.

19.4.2.2. Nomenclatura de Objetos territoriales Surgentes

Las nomenclaturas catastrales de los objetos territoriales legales que surjan del acto de mensura se incorporarán dentro de los polígonos que la definen rodeándola con un círculo con mayor espesor que las salientes.

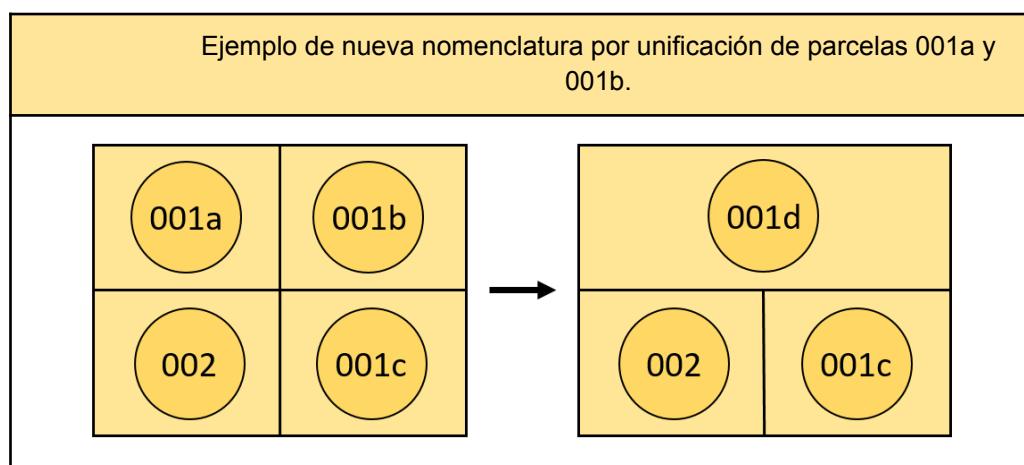
Criterio para asignación de nomenclaturas de Parcelas Surgentes:

a) Orden para la asignación de nomenclaturas

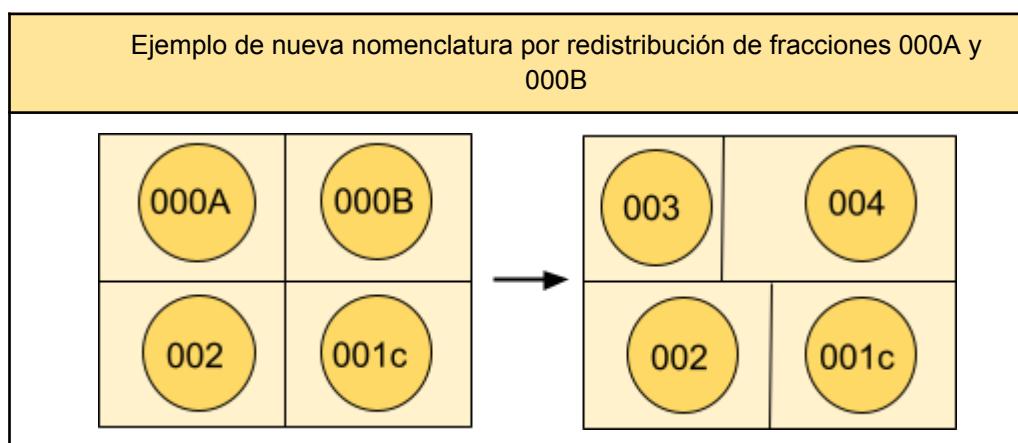
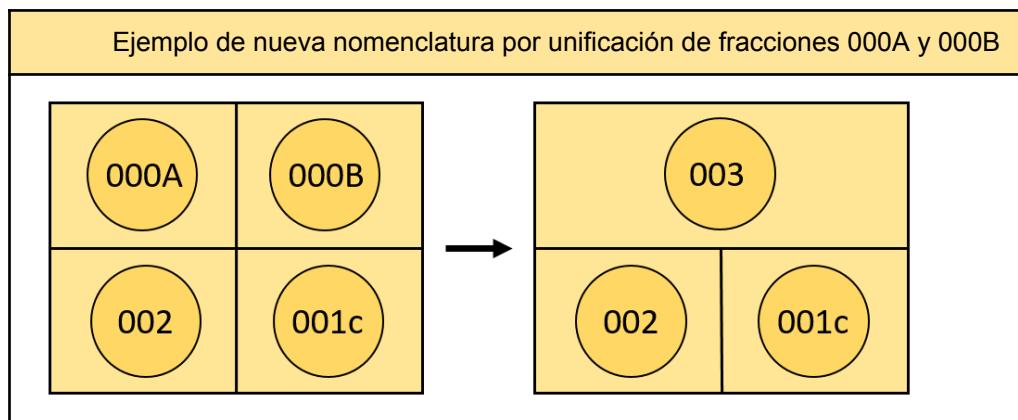
Cuando del plano de mensura, resulte surgente más de una parcela, ya sea por fraccionamiento o redistribución, se comenzará a nombrar por la parcela que se encuentra más al Norte siguiendo por la lindera en sentido horario, hasta completar la totalidad de las parcelas.

b) Por unificación o redistribución:

Cuando se trate de una parcela surgente por unificación o redistribución, para asignar la nomenclatura catastral de la parcela surgente se tomará el número arábigo más bajo de las nomenclaturas de las parcelas involucradas y se le adicionará la próxima letra del alfabeto disponible para ese número arábigo, de tal manera que la misma no se repita con otras nomenclaturas vigentes en otras parcelas o en el antecedente de esa manzana.



Cuando se trate de unificación o redistribución de fracciones, los objetos territoriales surgentes poseerán nomenclatura de parcela, siguiendo por el próximo número arábigo disponible para la manzana sin adición de letra alguna.



c) **Por Fraccionamiento:**

Cuando se trate de una parcela surgente en caso de fraccionamiento, para la asignación de nomenclatura catastral se tomará el número arábigo de la nomenclatura de la parcela de origen y a éste número se le adicionará la próxima letra del alfabeto disponible para el mismo. La nomenclatura asignada no debe repetirse con alguna nomenclatura de parcela vigente o antecedente para esa manzana.

En el caso de Fraccionamiento de “Fracciones” los nuevos Objetos territoriales se nomenclán con nomenclatura de parcela, comenzando con el siguiente número arábigo disponible para la manzana sin la adición de letra alguna.

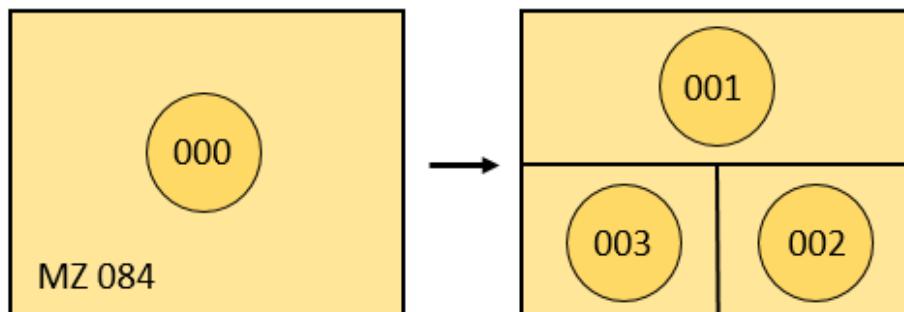
En el caso de fraccionamiento de manzanas que no posean nomenclatura de parcela ni fracción, se utilizará mismo criterio que para el caso de Fraccionamiento de “Fracciones”.



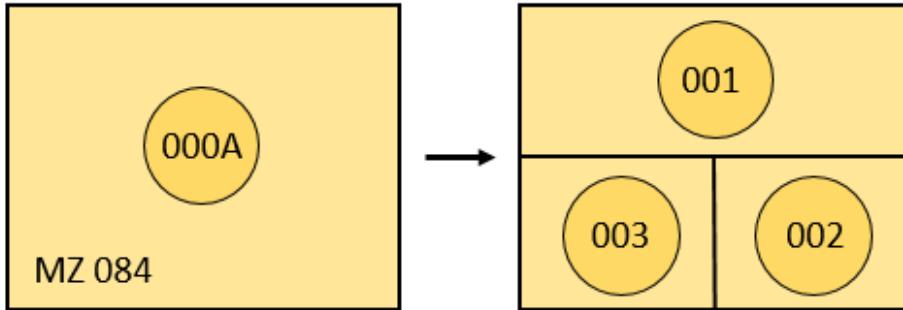
Cuando por un fraccionamiento se generen nuevas manzanas, la nomenclatura de las mismas deberá asignarse de manera análoga al procedimiento para parcelas.

Cuando las manzanas generadas sean de parcela única la misma deberá contener la nomenclatura de parcela 001, y posteriormente cuando esta se fraccione, se podrá continuar desde el número arábigo siguiente sin la adición de letra alguna.

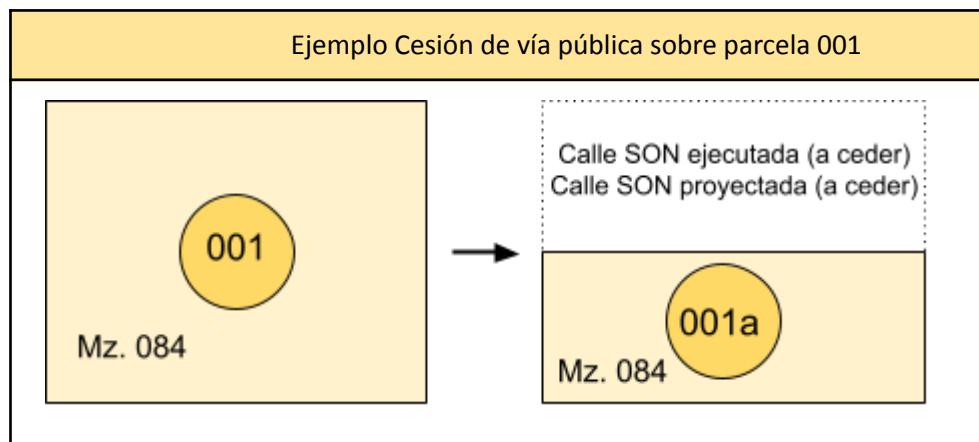
Ejemplo Fraccionamiento de Manzana de parcela única.



Ejemplo Fraccionamiento una Fracción A.



d) Por Cesión a Vía Pública / Espacio Público



e) Por Mensura Parcial

Tanto el polígono mensurado como el que surja como remanente de una Mensura Particular parcial, recibirán una nueva nomenclatura, la cual se les asignará siguiendo el mismo criterio que para la Mensura Particular con Fraccionamiento.

f) Por Derecho de Superficie:

Cuando se trate objetos territoriales generados como consecuencia del derecho real de superficie, se nombrarán siguiendo el mismo criterio que para las unidades dentro de la división en propiedad horizontal. Las nomenclaturas de este tipo de objetos serán de la siguiente forma: S001, S002, S003, etc.

g) Por Objeto Territorial Legal no parcelario:

La nomenclatura de los Objetos Territoriales legales no parcelarios estará formada por los siguientes tres campos:

-Sección: Coincidente con las secciones catastrales vigentes. Consta de un campo numérico de hasta tres dígitos.

-Manzana: Este campo será alfanumérico. En caso de ser necesario, se generarán nuevas manzanas iniciadas con una "T" y seguidas de un número en forma progresiva y creciente dentro de la sección.

-Objeto territorial: Llevará un identificador iniciado siempre con la letra "t" minúscula, seguido de un número que en forma progresiva creciente indique el número del objeto.

Ejemplo: 021-T001-t001



CASO	EJEMPLO
<p>El objeto territorial se encuentra completamente contenido en la manzana.</p> <p>Este caso se puede observar frecuentemente en los bajo autopistas, plazas, parques.</p> <p>En este caso se mantiene la nomenclatura de la manzana catastral a la cual pertenece y se asigna nomenclatura de objeto territorial.</p>	
<p>El objeto territorial se encuentra contenido en dos o más manzanas: A diferencia del caso anterior, se observa que el Objeto Territorial Legal en estudio, abarca más de una manzana , por lo que se genera una nueva manzana precedida por una "T" mayúscula y seguida por números crecientes y progresivos dentro de la sección, además se le asigna nomenclatura de objeto territorial.</p>	
<p>El objeto territorial se encuentra emplazado en la vía pública.</p> <p>Este caso es muy común en los estacionamientos subterráneos que se encuentran por debajo de las grandes Avenidas (Av. 9 de Julio, o Av. Córdoba, etc.).</p> <p>Se le otorga una nueva nomenclatura de manzana para dicho objeto y se le asigna nomenclatura de objeto territorial.</p>	
<p>El objeto territorial se encuentra en dos secciones:</p> <p>En este caso el objeto territorial llevará la nomenclatura coincidente con la menor sección, se le otorgará nomenclatura de manzana de objeto territorial y nomenclatura de objeto territorial.</p>	



19.4.3. Representación de los límites de los objetos territoriales

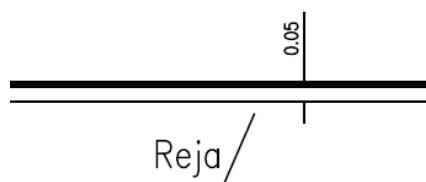
Los tipos de límites que pueden surgir del acto de mensura son los que se desarrollan y se representarán como se indica en cada caso:

a) Alambrados o Rejas

En el caso de límite compuesto por alambrados se representarán por una línea continua de trazo fino sobre la cual a una distancia constante se ubicará "x".



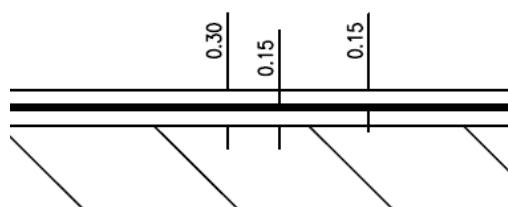
Para el caso de las Rejas, se representarán como muros de 0,05m de espesor.



b) Muro

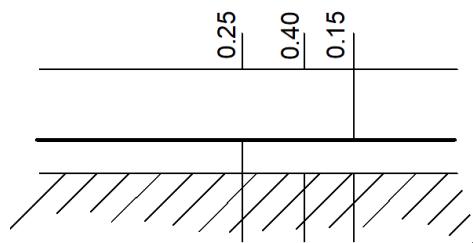
Los muros serán representados por líneas continuas de trazo fino, acotando el espesor total del muro y los semi-espesores que quedan determinados entre cada uno de los filos del muro y el límite del Objeto Territorial Legal.

Además, para facilitar la interpretación, no llevarán el sombreado de las superficies cubiertas como en el caso de los muros que limitan con la vía pública.



Muro divisorio de parcela asimétrico:

En aquellas mensuras en las que el profesional haya determinado muro asimétrico respecto del límite de parcela en su frente, así como con cualquier linderío, luego de descartar que no se trata de un muro enchapado, deberá indicarlo con los anchos correspondientes a cada lado del límite y su ancho total.

**c) Sin límite físico**

Se representará la ubicación de los mojones colocados que deslinden el objeto territorial. Y la línea que une dichos puntos corresponderá a parte del polígono de la mensura. ([Ver punto 19.4.1.5](#))

d) Límites entre parcelas que se unifican o redistribuyen

Los límites divisorios entre objetos territoriales legales que se unifican o redistribuyen se representarán con línea de trazo fino discontinuo.

**19.4.4 Representación de las Mejoras****19.4.4.1 Representación:**

A los fines de la representación de las mejoras solo se volcarán gráficamente las superficies construidas existentes a nivel de cota de parcela y las que se proyecten de la planta inmediata superior.

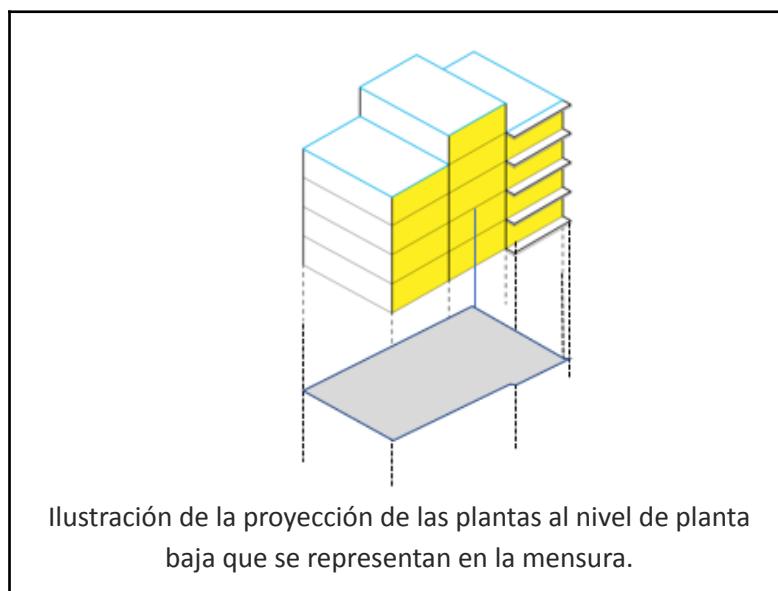


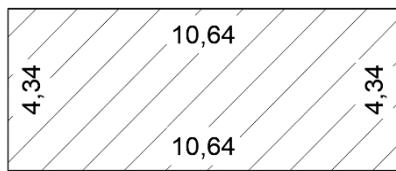
Ilustración de la proyección de las plantas al nivel de planta baja que se representan en la mensura.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 74
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	MENSURAS	Versión: 5

19.4.4.2. Superficies

a) *Cubiertas*

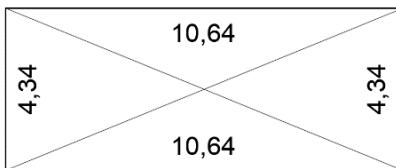
Se representarán con un polígono cerrado con un rayado de líneas paralelas continuas de trazo fino a 45° con respecto a la L.O de la parcela o una de ellas cuando tenga más de una y se acotará en todas sus medidas lineales.



Cuando la superficie cubierta está conformada únicamente por un muro que delimita superficies descubiertas, dentro de un mismo Objeto Territorial Legal, el mismo no será representado.

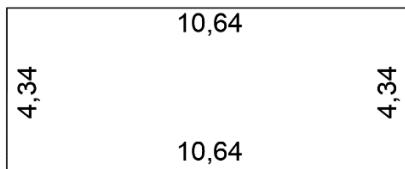
b) *Semicubiertas*

Se representarán con un polígono cerrado con una doble línea cruzada y se acotará en todas sus medidas lineales.



c) *Descubiertas*

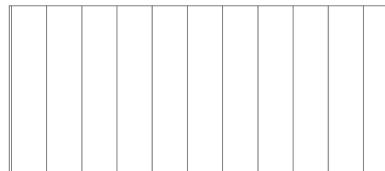
Se representarán con un polígono cerrado y se acotará en todas sus medidas lineales.



d) *Precarias*

Se representarán con un polígono cerrado rayado con líneas paralelas continuas a 90° con respecto a la L.O de la parcela o una de ellas cuando tenga más de una y se acotará en todas sus medidas lineales.

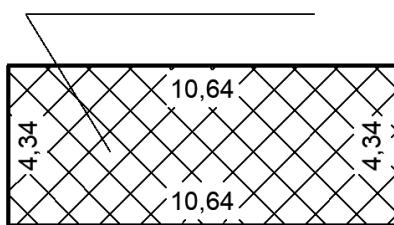
	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 75
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5



e) Invasión

Las invasiones a la vía pública se representarán de la siguiente manera:

Invasión a la vía Pública



Además, se deberá citar en la carátula del plano, en el espacio destinado a notas, la siguiente: "Existe Invasión a la vía pública".

19.4.5. Accesos a la Vía Pública:

Deberán relevarse todos los accesos directos a la vía pública que posea el objeto territorial, indicando en la mensura los números oficiales que le correspondan.

Cuando el acceso no tenga asignada la numeración oficial, deberá insertarse la leyenda S/Nº en el plano presentado. El organismo catastral asignará la numeración en la misma actuación.

Cuando se trate de fraccionamientos que generen nuevas parcelas, se deberá asignar un número de puerta a cada una de las parcelas surgentes, aun cuando las mismas no tengan una apertura a la vía pública.

Cuando se trate de objetos territoriales que poseen frente a más de una calle y los mismos sobre una de ellas no cuenten con apertura a la vía pública, en la mensura no deberá colocarse número alguno, aun cuando en los antecedentes catastrales surja la existencia de número oficial para esa calle. De esta forma, con el registro de la mensura se procederá a la baja de los números de puerta no utilizados.

La georreferenciación de la numeración oficial dentro de la mensura deberá respetar la ubicación que posee el acceso dentro de la parcela.



19.4.6. Entorno de la Mensura

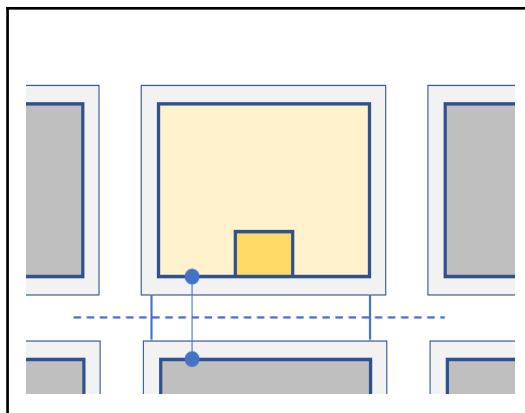
19.4.6.1. Medición y Representación de la vía pública.

Se representarán las Líneas Oficiales (L.O.) de la parcela mensurada y la Línea de edificación (L.E.) de la manzana frentista, cuando ésta última exista.

Se representarán las Líneas Cordón Pavimento L.C.P o Línea cordón vereda, L.C.V de la manzana de la parcela mensurada y de la manzana frentista.

Cuando la manzana frentista a la parcela mensurada sea un espacio público, se representará la prolongación virtual de la L.E de una de las manzanas linderas al espacio público indicando a cuál de ellas pertenece dicha prolongación virtual.

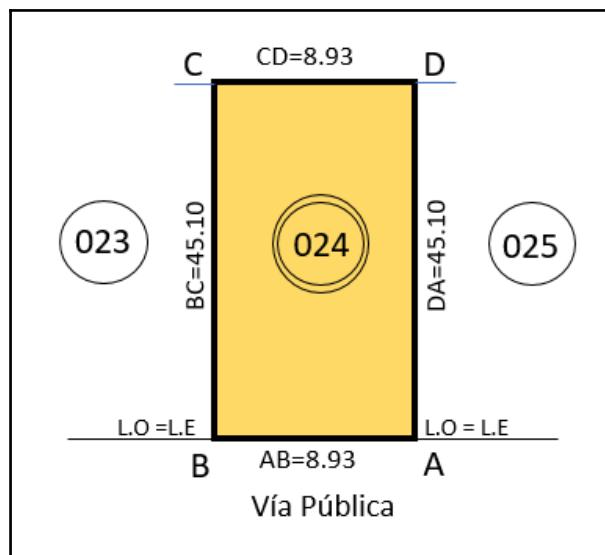
Las distancias entre las diferentes líneas se acotarán como progresivas tomando como punto de partida los vértices de la parcela mensurada, emplazados sobre la L.O. en forma perpendicular a la misma.



19.4.6.2. Representación de Linderos.

Al igual que la nomenclatura de la parcela surgente, se indicarán aquéllas que correspondan a las parcelas linderas encerradas por un círculo de trazos finos.

Se representarán, además, los límites entre las parcelas linderas en forma aproximada que surgen de la documentación catastral.

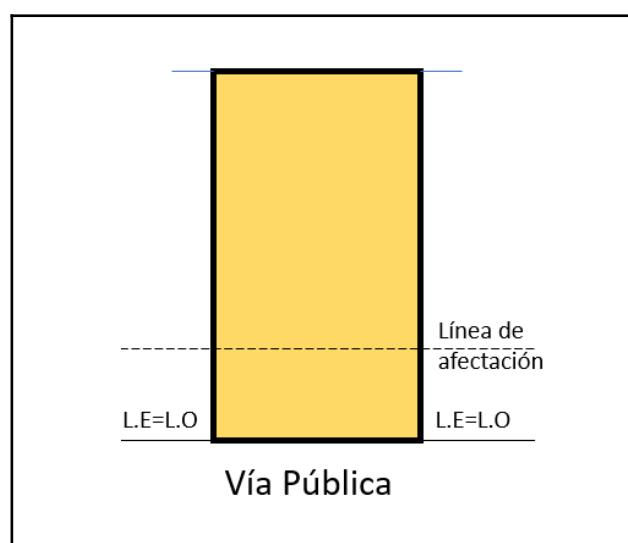


Nota: en la figura LO=LE, LO, LE en los casos que corresponda,

19.4.7 Afectaciones y restricciones

Las afectaciones y/o restricciones que existieran sobre el Objeto Territorial Legal mensurado deberán encontrarse representadas en la Mensura y el croquis de localización, mediante líneas de trazos finos discontinuos acompañada de la leyenda que describa de qué tipo de afectación o restricción se trata.

Cuando exista plano de fijación de línea, se volcará en la mensura la línea conforme a la ubicación que indicará dicho plano, relacionando la línea a los límites del Objeto Territorial Legal.



Nota: en la figura LO=LE, LO, LE en los casos que corresponda,

Cuando existan afectaciones y/o restricciones por líneas particularizadas de edificación, retiros obligatorios, apertura o ensanche de vía pública se deberá citar en

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 78
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

la carátula del plano, en el espacio destinado a notas, la siguiente: “*La parcela [nomenclatura de la parcela] se encuentra afectada [aclurar “Parcialmente” o “Totalmente”] por una [Línea de edificación particularizada, retiro obligatorio, apertura o ensanche de vía pública] según [normativa que le da origen].*”

En el detalle de superficies se deberán identificar las superficies del Objeto Territorial Legal discriminando, según consta en el plano de fijación de línea aquella comprendida por la afectación, y la superficie libre de afectación, y la superficie total del Objeto Territorial Legal como suma de ambas.

Detalle de Superficies según Mensura	
Descripción	Superficie [m ²]
Superficie s/mensura Parcela X afectada	xxx.xx
Superficie s/mensura Parcela X libre de afectación	xxx.xx
Superficie total s/mensura	xxx.xx

Cuando no exista plano de fijación de línea, podrá solicitarlo, [punto 7](#), para el presente registro.

Cuando no exista plano de fijación de línea, se deberá dejar nota que indique: “Deberá solicitarse fijación de línea previa a realizar Obra Nueva”.

19.4.7.1 Afectación a L.O.E (ochava)

Cuando exista una afectación por apertura o ensanche, o una línea de edificación particularizada que afecte parcelas a esquina, se deberá determinar la proyección de la nueva L.O.E. utilizando el ángulo y el ancho de las calles considerando dicha afectación. Se marcará como una afectación la dimensión que corresponda para la ejecución de la ochava según Código Urbanístico.

Lo indicado se aplica también a los casos en los que corresponda la cesión de la ochava pero que por encontrarse ocupada por edificaciones no pueda efectuarse.

19.4.7.1.1 Nota

Se deberá citar en la carátula del plano, en el espacio destinado a notas, la siguiente: “*La parcela [nomenclatura de la parcela] se encuentra afectada por*

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 79
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

Línea Oficial de esquina (L.O.E) según CUR, la ochava deberá llevarse a la medida reglamentaria en caso de realizarse demolición sobre dicho sector."

19.4.7.1.2 Detalle de Superficie

En todos los casos, en el detalle de superficies se identificará la superficie no afectada por la nueva L.O.E, la superficie afectada por la misma que corresponderá al límite de la cesión futura, y la superficie total del Objeto Territorial Legal como suma de ambas.

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA	
Descripción	Superficie [m ²]
Superficie s/mensura Parcela xx afectada por L.O.E	xxx.xx
Superficie s/mensura Parcela xx libre de afectación	xxx.xx
Superficie total s/mensura Parcela xx	xxx.xx

19.4.7.2. Límite de Línea de Ribera y determinación del Camino de Sirga:

Cuando se realicen mensuras linderas a los cursos de agua, se deberá determinar la Línea de Ribera y el Camino de Sirga. A tal fin, se deberá solicitar la ubicación de los puntos que componen la línea de ribera al organismo catastral para poder presentar la mensura. El organismo catastral supervisará la tarea de amojonamiento de la línea de Ribera.

Se deberá citar en la carátula del plano, en el espacio destinado a notas, la siguiente: "*La parcela [nomenclatura de la parcela] se encuentra afectada por Camino de Sirga Según Art.1974 del Código Civil y Comercial de la Nación.*"

En todos los casos, en el detalle de superficies se identificará la superficie afectada por el Camino de Sirga, la superficie libre de dicha afectación, y la superficie total del Objeto Territorial Legal como suma de ambas.

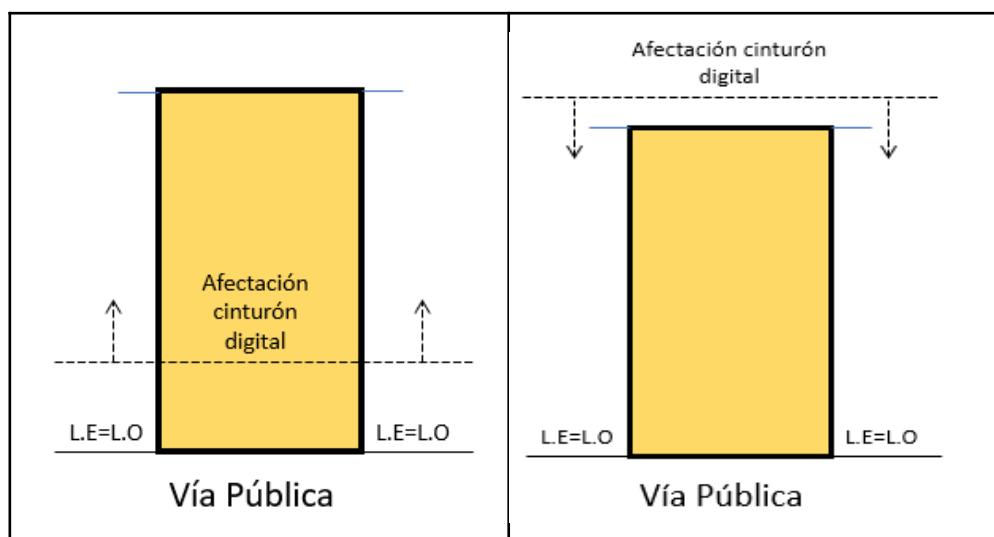
19.4.7.3. Cinturón Digital:

Cuando se realicen mensuras de parcelas afectadas por Cinturón Digital Según el Artículo "Cinturón Digital" del Código Urbanístico, se deberá determinar la zona afectada.



En caso de que se encuentre parcialmente afectada, se deberá representar el límite del cinturón digital y con flechas la dirección en la cual se encuentra el área del Objeto Territorial Legal afectado en relación a dicho límite.

En el caso de que el Objeto Territorial Legal se encuentre totalmente afectado, se representarán dos líneas en forma esquemática por fuera del límite de la parcela y las flechas perpendiculares a esta que indique la dirección de la afectación.



Nota: en la figura LO=LE, LO, LE en los casos que corresponda,

Se deberá citar en la carátula del plano, en el espacio destinado a notas, la siguiente: "*La parcela [nomenclatura de la parcela] se encuentra afectada por zona de altura limitada - Cinturón Digital Según Artículo “Cinturón Digital” del Código Urbanístico.*"

19.4.7.4. Limitación de Altura Aeronáutica:

Cuando se realicen mensuras de parcelas afectadas según el Artículo “Limitación de Altura Aeronáutica” del Código Urbanístico, se deberá determinar el polígono de dicha afectación.

Se deberá citar en la carátula del plano, en el espacio destinado a notas, la siguiente: "*La parcela [nomenclatura de la parcela] se encuentra afectada según Artículo “Limitación de Altura Aeronáutica “del Código Urbanístico.”*

19.4.7.5. Servidumbre administrativa:

En los casos en que el Objeto Territorial Legal esté afectado por una servidumbre administrativa, se deberá contar previamente con el plano de determinación del

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 81
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

polígono afectado registrado en el organismo catastral y la escritura de afectación de la misma. Sin estos elementos, no se admitirá el ingreso de trámite de mensura.

Constituida la servidumbre administrativa, la misma deberá representarse en la mensura indicando el polígono que la delimita con medidas y vértices incorporando la leyenda que describa el tipo de servidumbre del cual se trata.

Se deberá citar en la carátula del plano, en el espacio destinado a notas, la siguiente: *“Sobre el Polígono [describir polígono por sus vértices] existe Servidumbre administrativa [indicar características de la misma según escritura] a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, según escritura [indicar datos de la escritura, N°, Fecha, Escribano]”*

19.4.7.6. Ménsula de Nivelación:

Si el Objeto Territorial Legal estuviera afectado por una ménsula de nivelación, se deberá incorporar en la tramitación del registro, un compromiso de no remoción o de recolocación de la misma en caso de obras sobre la fachada del edificio, según el [Anexo VI](#) y [Anexo VII](#).

19.4.7.7. Derecho Real de Superficie:

En los casos de Objetos Territoriales Legales afectados a Derecho Real de Superficie se deberá representar:

1. La mensura de la parcela.
2. La planta que contiene el polígono afectado vinculado a los límites del objeto territorial que lo contiene. Se representará con una línea de trazo grueso continúa acotando sus medidas lineales y angulares. La nomenclatura se indicará en un círculo simple. Al píe, se deberá indicar la cota a la que se encuentra respecto al 0 de la parcela.

En el interior de cada Objeto de Derecho Real de Superficie deberá identificarse los distintos tipos de superficie según sean Cubiertas, Semicubiertas, Descubierta, Precaria, acotando sus dimensiones lineales.

Los límites físicos tanto del Objeto de Derecho Real de Superficie como del objeto que los contiene se representarán como en el caso de las mensuras particulares.



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO

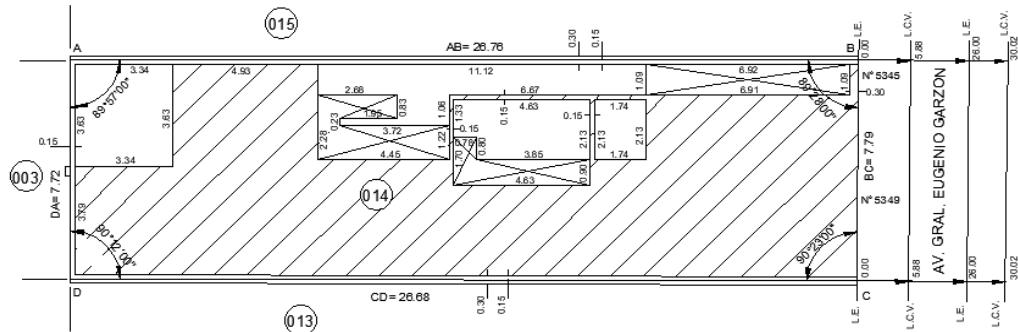
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 82

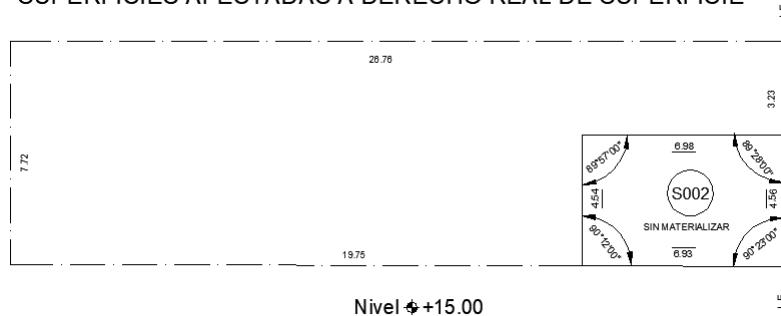
MENSURAS

Versión: 5

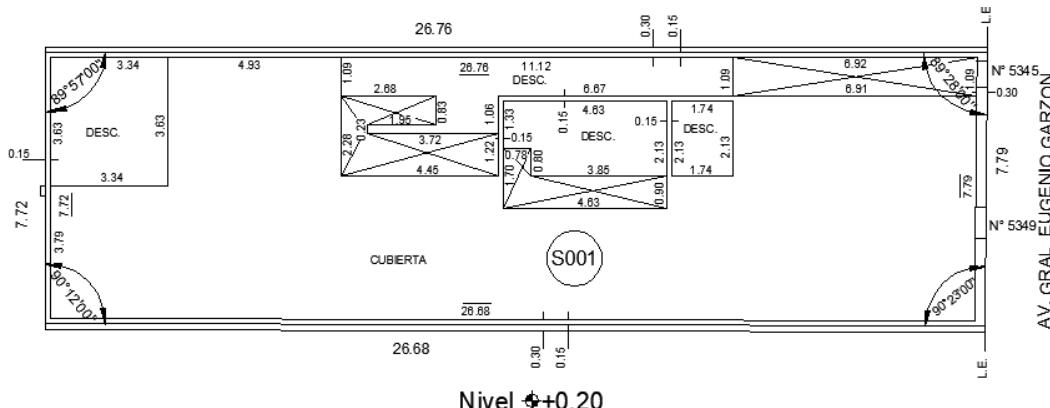
PLANO SEGUN MENSURA



SUPERFICIES AFECTADAS A DERECHO REAL DE SUPERFICIE



Nivel +15.00



	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO			
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO		Hoja 83	
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO			
	MENSURAS			Versión: 5

PLANILLA DE UNIDADES SUPERFICIARIAS

UNIDAD DE SUP Nº	NIVEL			SUPERFICIES		OBS.
	INFERIOR	RASANTE	SUPERIOR	TOTAL POR NIVEL m ²	TOTAL UNIDAD SUP. m ²	
S001	-3.50	0.20	6.40	207.21	207.21	
S002	10.00	15.00	20.00	31.67	31.67	SIN MATERIALIZAR
TOTAL DE SUP. AFECTADA				238.88	238.88	

NOTA: La superficie de las unidades superficiarias corresponde al nivel de la rasante

Se deberá citar en la carátula del plano, en el espacio destinado a notas, la siguiente: "*El registro del presente plano no convalida las obras existentes*".

Se colocará en el plano una planilla por cada Objeto Territorial Legal de derecho de superficie en la cual se indicará: nivel inferior, nivel de rasante y el superior que corresponde al derecho real de superficie.

Se indicará a su vez. la superficie del objeto para cada nivel y la superficie total de cada Objeto Territorial Legal.

19.4.8. Parcelamiento

En los casos de mensuras con fraccionamiento, redistribución o mensura parcial, se deberá acompañar una memoria técnica que acredite el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Art. 4.2.1 o en "Áreas especiales individualizadas" del Código Urbanístico, según corresponda.

La memoria técnica deberá contener:

1. Número de expediente.
2. Plano al que se refiere.
3. Croquis con dimensionado de la parcela y del rectángulo inscripto
4. Cálculos respectivos.

19.4.9. Cesiones de espacios y vías públicas

Las cesiones de superficies al espacio público que se presenten en los proyectos de mensura, serán las que surjan del Código Urbanístico o cualquier otra norma específica válida.

Cuando la mensura involucre vías públicas ejecutadas y libradas al uso público, que no hayan sido regularizadas con anterioridad a la mensura y que se encuentren alcanzadas por algunos de los siguientes casos:

- a) se encuentren reflejadas en los antecedentes catastrales,

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 84
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

- b) hayan sido ejecutadas con anterioridad a la Ley N° 449, acreditando mediante algún instrumento (por ej. fotográfico, actos administrativos que citen a esa calle en dicho tramo) la data.

Se admitirá la cesión sin norma de apertura colocando la siguiente nota en carátula según corresponda:

- a) “cesión de tramo de vía pública [**nombre de la vía**] librada al uso público según consta en antecedente catastral [**plano índice o ficha parcelaria IF-20XX-XXXXXXX-GCABA-DGROC**], sin norma de apertura”
- b) “cesión de tramo de vía pública [**nombre de la vía**] librada al uso público con anterioridad a la ley N° 449, sin norma de apertura”

Toda superficie que vaya a incorporarse al dominio público, deberá quedar determinada por un polígono con sus dimensiones lineales y angulares, su nomenclatura, si corresponde, y contendrá una leyenda que indicará el destino de la cesión y a continuación “(a ceder)”

Cuando se trate de calles a ceder debe colocar el texto “EJECUTADA” en caso de encontrarse las obras realizadas de la calle frentista a la parcela. Ej: Calle CHABUCA GRANDA (EJECUTADA a CEDER)

En caso de no encontrarse las obras ejecutadas se indicará “PROYECTADA”. Ej: Calle CHABUCA GRANDA (PROYECTADA a CEDER)

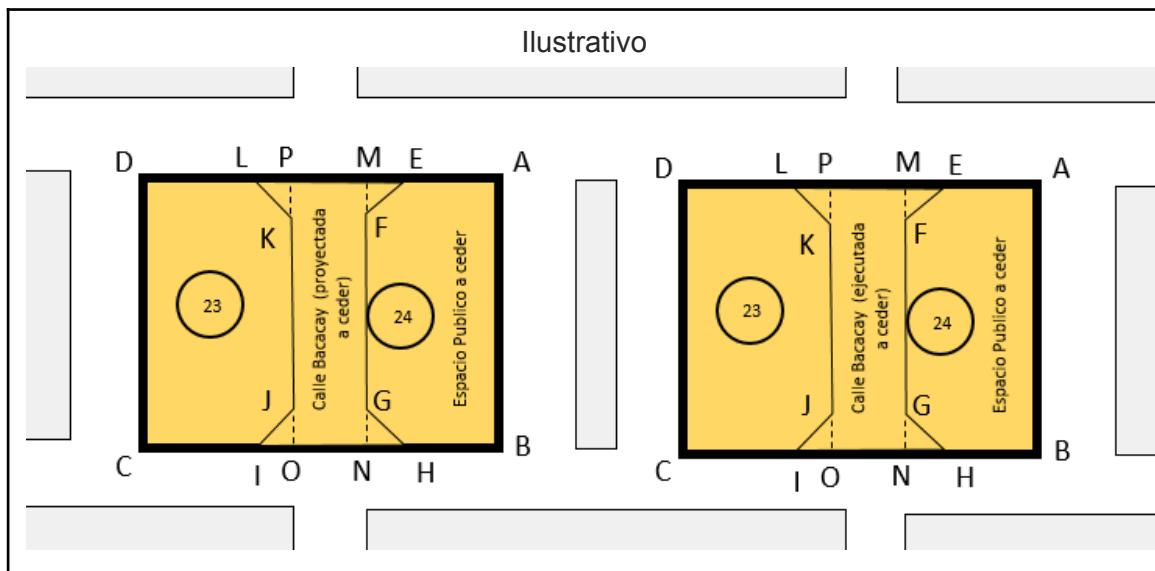
Cuando se trate de cesión de espacio público, se les dará el tratamiento de una parcela.

En el detalle de superficies según mensura se discriminan los distintos polígonos de cesión, indicando su destino y nomenclatura, en caso de poseer.

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA	
Descripción	Superficie [m ²]
Sup. S/ mensura Parcela X	xxx.xx
Sup. S/mensura Calle [nombre de la vía] (a ceder)	xxx.xx



Sup. S/mensura Parcela Y (espacio público a ceder)	xxx.xx
Sup. total según mensura	xx.xx



19.4.10. Ochavas

Se debe establecer cesión de ochava en los casos de mensuras de parcelas en esquina, cuando el título de propiedad cubra toda o parte de la superficie establecida del triángulo determinado por los catetos sobre la prolongación de las líneas oficiales y la línea cuyas dimensiones se determinan según el Cuadro de "Trazo y Dimensión L.O.E. Línea Oficial de Esquina del Código Urbanístico".

Deberán quedar determinadas en la mensura, o en un detalle, mediante un polígono con sus medidas lineales, angulares y la identificación de sus vértices por medio de letras y su superficie.

Cuando la cesión no pueda realizarse por encontrarse la ochava ocupada por construcciones de carácter permanente se deberá proceder como se indica en el [punto 19.4.7.1](#)



Mensura	Detalle
Ochava (a ceder) Ver detalle 1	DETALLE 1

En el Detalle de Superficies Según Mensura se indicará la superficie a ceder escribiéndola por los vértices del polígono que la determina.

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA	
Descripción	Superficie [m2]
Sup. S/ mensura Parcela X	xx.xx
Sup. S/mensura Ochava (a ceder)	xx.xx
Sup. Total Según mensura	xx.xx

Cuando se compruebe invasión de edificaciones sobre la L.O.E, se insertará en carátula la siguiente nota:

"La parcela se encuentra afectada por Línea Oficial de esquina (L.O.E) según CUR, la ochava deberá llevarse a la medida reglamentaria en caso de realizarse demolición sobre dicho sector."

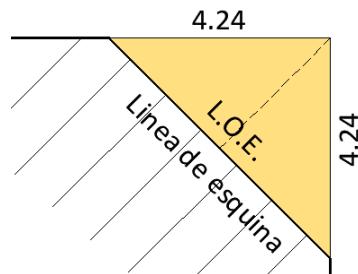
Si la invasión de las construcciones es con respecto a la ochava de título la nota a insertar será la siguiente:

"Sobre la Parcela [nomenclatura de parcela] existe invasión de vía pública. "Las construcciones que invaden la ochava serán llevadas a su medida reglamentaria en ocasión de realizarse demolición sobre dicho sector, o cuando la autoridad competente lo disponga"



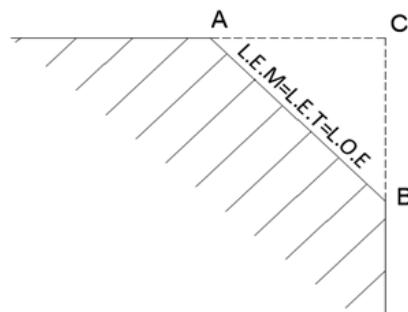
19.4.10.1. Traza y Dimensión L.O.E. del Código Urbanístico.

La **L.O.E.** deberá ser perpendicular a la bisectriz del ángulo que conforman las **L.O.** y su dimensión queda establecida por el Código Urbanístico en el artículo Cuadro Nº 6.4.1.3.1.



El triángulo de ochava queda determinado por los catetos iguales y la línea de esquina que se determina en la mensura, es decir "**línea de esquina mensurada**" (**L.E.M.**).

Cuando en el título se haya descargado la superficie de la ochava la línea de deslinde con la parcela se denominará "**línea de esquina según título**" (**L.E.T.**).



19.4.10.2 Tratamiento de casos

En los actos de mensura, el tratamiento de las ochavas se hará teniendo en cuenta las previsiones del CUR. Respecto a la obligatoriedad de materializar la ochava reglamentaria se debe cumplir el art. 6.4.1.3. segundo párrafo del mismo, o reconocer la cesión voluntaria del propietario.

Los casos se muestran en los siguientes ejemplos:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO MENSURAS		
			Hoja 88
			Versión: 5

		<i>Ochava descrita según título (L.E.T)</i>			
		Existe ochava descrita en el título (L.E.T > 0m)			No descargada en título (L.E.T = 0m)
		Coincide con reglamentaria (L.E.T = L.O.E)	Retirada por sobre la reglamentaria (L.E.T > L.O.E)	Se extiende por sobre la reglamentaria (L.E.T < L.O.E)	
Ochava Existente en Obra (L.E.M)	Coincide con la Reglamentaria (L.E.M = L.O.E)	No requiere cesión ni amojonamiento	Ver Caso 10	Ver Caso 2	Ver Caso 1
	Retirada (L.E.M > L.O.E) o parcela baldía	Ver Caso 6	a) Si L.E.M > L.E.T: amojonar conforme a título. b) Si L.E.M < L.E.T: invasión a la vía pública	ver Caso 11	Ver Caso 5
	Se extiende por sobre la reglamentaria (L.E.M < L.O.E)	Ver Caso 7	Ver Caso 9	Ver Caso 4 y Caso 8	Ver Caso 3



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

MENSURAS

Hoja 89

Versión: 5

CASO	ESQUEMA (AC=CB)	DESCRIPCIÓN	ACCIÓN	Nota en Carátula	Detalle de Superficies Según Mensura
1		<p>El límite físico de la parcela coincide con la línea oficial de esquina. El título incluye la superficie de ochava.</p>	<p>Cesión Completa El polígono de Mensura debe pasar por L.O.E</p>	No Corresponde	<p>Superficie S/ Mensura Parcela xx Superficie S/Mensura Ochava (a ceder) Superficie Total Según Mensura</p>
2		<p>El límite físico de la parcela coincide con la línea oficial de esquina. El título tiene cedida una superficie de ochava menor a la reglamentaria.</p>	<p>Cesión Parcial El polígono de Mensura debe pasar por L.O.E. En caso de CEP, no corresponden los vértices D y E</p>	No Corresponde	<p>Superficie S/ Mensura Parcela xx Superficie S/Mensura Ochava (a ceder) Superficie Total Según Mensura</p>



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO

Hoja 90

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

MENSURAS

Versión: 5

3		<p>El límite físico de la parcela no coincide con la línea oficial de esquina. L.E.M menor a la reglamentaria. El título incluye la superficie de ochava.</p>	<p>Cesión Parcial y previsión de afectación L.O.E El polígono de Mensura debe pasar por L.E.M</p>	<p>“La parcela se encuentra afectada por Línea Oficial de esquina (L.O.E) según CUR, la ochava deberá llevarse a la medida reglamentaria en caso de realizarse demolición sobre dicho sector.”</p>	<p>Superficie S/ Mensura Parcela xx (sin afectar) Superficie S/ Mensura Parcela xx (afectada por L.O.E) Superficie total S/Mensura Parcela xx Superficie S/Mensura Ochava (a ceder) Superficie Total Según Mensura</p>
4		<p>El límite físico de la parcela no coincide con la línea oficial de esquina. L.E.M menor a la reglamentaria. El título tiene cedida una superficie de ochava menor a la reglamentaria.</p>	<p>Previsión de afectación L.O.E El polígono de Mensura debe pasar por L.E.M</p>	<p>La parcela se encuentra afectada por Línea Oficial de esquina (L.O.E) según CUR, la ochava deberá llevarse a la medida reglamentaria en caso de realizarse demolición sobre dicho sector.</p>	<p>Superficie S/ Mensura Parcela xx (sin afectar) Superficie S/ Mensura Parcela xx (afectada por L.O.E) Superficie total S/Mensura Parcela xx</p>



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 91

MENSURAS

Versión: 5

5		<p>El límite físico de la parcela no coincide con la línea oficial de esquina. L.E.M Mayor a la reglamentaria. El título incluye la superficie de ochava.</p>	<p>Cesión Completa y amojonamiento de L.O.E. El polígono de Mensura debe pasar por L.O.E</p>		<p>Superficie S/ Mensura Parcela xx Superficie S/Mensura Ochava (a ceder) Superficie Total Según Mensura</p>
6		<p>El límite físico de la parcela no coincide con la línea oficial de esquina. L.E.M Mayor a la reglamentaria. El título coincide con la L.O.E.</p>	<p>Amojonamiento de L.O.E. El polígono de Mensura debe pasar por L.O.E</p>		<p>No corresponde detalle de superficies por ochava</p>



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO

Hoja 92

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

MENSURAS

Versión: 5

7		<p>El límite físico de la parcela no coincide con la línea oficial de esquina. L.E.M menor a la reglamentaria. El título coincide con la LOE.</p>	<p>Invasión (fuera del polígono de mensura). El polígono de Mensura debe pasar por L.E.T.</p>	<p>"Las construcciones que invaden la ochava serán llevadas a su medida reglamentaria en ocasión de realizarse demolición sobre dicho sector, o cuando la autoridad competente lo disponga"</p>	No corresponde detalle de superficies por ochava
8		<p>El límite físico de la parcela se extiende por sobre la línea oficial de esquina. LEM menor a la reglamentaria. El título tiene cedida una superficie de ochava menor a la reglamentaria.</p>	<p>Invasión (fuera del polígono de mensura) Previsión de afectación L.O.E. El polígono de Mensura debe pasar por L.E.T.</p>	<p>"Las construcciones que invaden la ochava serán llevadas a su medida reglamentaria en ocasión de realizarse demolición sobre dicho sector, o cuando la autoridad competente lo disponga"</p>	Superficie S/ Mensura Parcela xx (sin afectar) Superficie S/ Mensura Parcela xx (afectada por L.O.E) Superficie total S/Mensura Parcela xx



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO

Hoja 93

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

MENSURAS

Versión: 5

9		<p>L.E.M se encuentra por sobre la L.O.E y L.E.T se encuentra retirada con respecto a la L.O.E.</p>	<p>Invasión, La mensura pasa por L.E.T y desde L.E.T hasta L.E.M se marca como invasión. El polígono de Mensura debe pasar por L.E.T.</p>	<p>"Las construcciones que invaden la ochava serán llevadas a su medida de título en ocasión de realizarse demolición sobre dicho sector, o cuando la autoridad competente lo disponga"</p>	No corresponde detalle de superficies por ochava.
10		<p>El límite físico de la parcela L.E.M coincide con la línea oficial de esquina, L. O.E. El título tiene una línea de Ochava L.E.T mayor que la oficial.</p>	<p>Invasión La mensura pasa por L.E.T va por el título. El polígono de Mensura debe pasar por L.E.T.</p>	<p>"Las construcciones que invaden la ochava serán llevadas a su medida reglamentaria en ocasión de realizarse demolición sobre dicho sector, o cuando la autoridad competente lo disponga"</p>	No corresponde detalle de superficies por ochava.



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO

Hoja 94

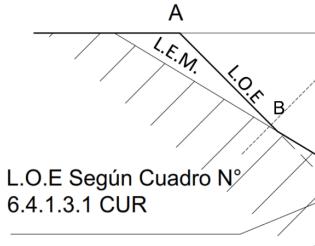
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

MENSURAS

Versión: 5

11		<p>La L.E.M se encuentra retirada con respecto a la L.O.E y la L.E.T se extiende por sobre la L.O.E</p>	<p>Amojonamiento de Ochava según L.O.E y Cesión Parcial desde L.E.T hasta L.O.E.</p> <p>El polígono de Mensura debe pasar por L.O.E.</p>	No corresponde	<p>Superficie S/ Mensura Parcela xx</p> <p>Superficie S/Mensura Ochava (a ceder)</p> <p>Superficie Total Según Mensura</p>
12		<p>Con independencia de la situación de L.E.T, L.O.E o L.E.M, se deberá prever ochava futura cuando se presente una línea de afectación según art 5.4 y 5.5 de CUR.</p>	<p>Previsión de Retiro Obligatorio de la L.O.E.</p>	<p>La parcela se encuentra afectada por [Ensanche/]</p>	<p>Superficie S/ Mensura Parcela xx (sin afectar)</p> <p>Superficie S/ Mensura Parcela xx (afectada por L.O.E)</p> <p>Superficie S/ Mensura Parcela xx (afectada por Línea de Edificación Particularizada)</p> <p>Superficie total S/Mensura Parcela xx</p>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO		
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO		Hoja 95	
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO			
MENSURAS			Versión: 5

13	 <p>L.E.M no es paralela a L.O.E</p>	<p>En caso de tener que ceder ochava el polígono de mensura deberá ajustarse a la L.O. en la parte no construida, y a la L.E.M en la parte donde la construcción invade la L.O.E</p>	<p>Nota 1: "La parcela [nomenclatura de la parcela] se encuentra afectada por Línea Oficial de Esquina L.O.E conforme lo dispuesto en el Artículo de "Trazo y dimensiones de la L.O.E." del Código Urbanístico, deberá respetarse dicha afectación previo a realizar una Obra Nueva".</p>	<p>Debe ceder Ochava: Superficie S/ Mensura Parcela xx (libre de afectación) Superficie S/Mensura Parcela xx (afectada por L.O.E) Superficie S/Mensura ampliación Ochava (a ceder) Superficie Total Según Mensura</p> <p>No debe ceder Ochava: Superficie S/ Mensura Parcela xx (libre de afectación) Superficie S/Mensura Parcela xx (afectada por L.O.E) Superficie Total Según Mensura</p>
----	---	--	---	--

L.E.M = Línea de Esquina Medida , L.O.E = Línea Oficial de Esquina Según CUR, L.E.T = Línea de Esquina Según Título

IMPORTANTE: Las siglas L.E.M, L.O.E y L.E.T tanto como los colores se indicaron de manera de que el caso resulte más comprensible, no debiendo representarse de esa manera en la presentación de los trámites de mensura

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 96
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

Los casos previstos en el presente artículo se aplican también a la ochava compartida por más de una parcela.

A los efectos de la determinación de la L.E.M , se considerarán únicamente las edificaciones conformadas por superficies cubiertas de carácter permanente. No se tomarán en cuenta las superficies correspondientes a construcciones precarias ni los muros perimetrales que delimitan espacios descubiertos frentistas a la vía pública en la esquina.

Cuando los antecedentes catastrales presenten alguna inconsistencia respecto de la situación estudiada, la autoridad de aplicación indicará cómo proceder.

19.4.11. Excedente Fiscal

El excedente fiscal constituye una superficie de dominio privado de la Ciudad, deberá representarse el polígono con sus medidas lineales y angulares indicando los vértices que lo determinan con letra, se lo identificará en la mensura con la leyenda “Excedente Fiscal” y sus límites serán representados por líneas de trazos finos.

19.4.11.1 Notas

En todos los tipos de mensura en donde exista Excedente fiscal, en las notas del plano se volcará la siguiente leyenda: *“Del cotejo de la Mensura con el título de propiedad de la parcela [nomenclatura de la parcela] surge que existe excedente fiscal de XX. XXm², el cual corresponde al dominio del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires”*.

19.4.11.2 Detalle de superficies

En el detalle de superficies según mensura se indicarán las superficies de los polígonos que integran la parcela de la siguiente manera:

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA	
Descripción	Superficie [m ²]
Sup. S/ mensura Parcela X (cubierta por título)	xx.xx
Sup. S/mensura Parcela X (no cubierta por título)	xx.xx
Sup. Total según mensura Parcela X	xx.xx

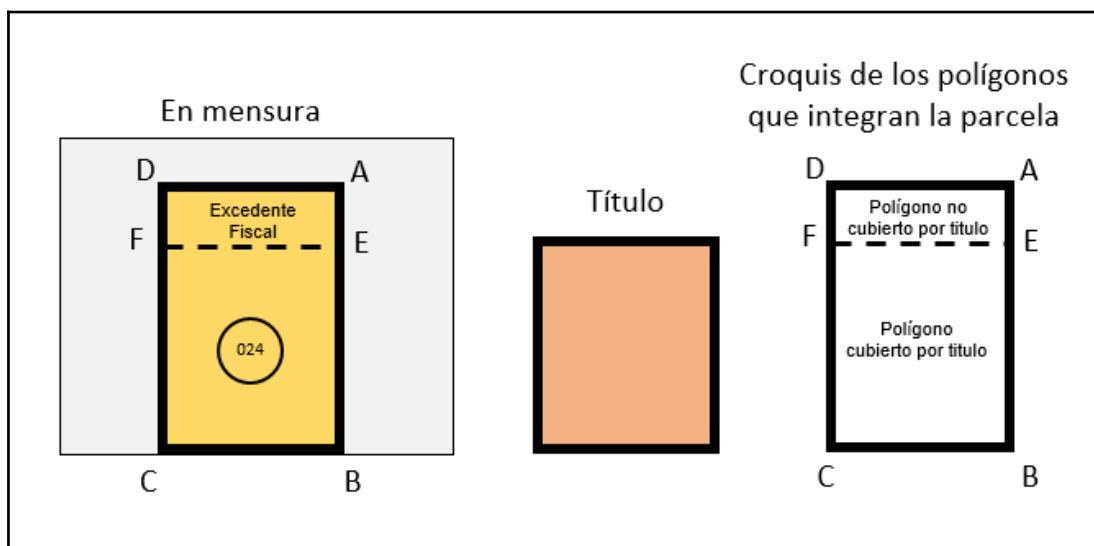


En el caso de Mensuras en las cuales ya exista un excedente fiscal constituido sobre el objeto territorial legal parcelario, en el detalle de superficie según título y/o en el balance de superficies, solo se tendrá en cuenta la superficie de la parcela cubierta por título.

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN TÍTULO/PLANO	
Descripción	Superficie [m ²]
Sup. S/ Plano XX-XXX-XXXX (REGISTRADO) (Superficie cubierta por título)	xx.xx
Sup. s/Matrícula RPI N°. XX-XXXX (calculada)	xx.xx
Sup. Total según Título	xx.xx

19.4.11.3 Croquis de polígonos que integran la parcela

Además, debe colocarse en el plano un croquis de los polígonos que integran la parcela, con sus datos: vértices, lados, ángulos y superficies. Y dentro de cada polígono se indicarán las leyendas “polígono cubierto por título” y “polígono no cubierto por título”, según corresponda.



19.4.11.4 Ubicación y reubicación

Su ubicación deberá realizarse en base al estudio de las dimensiones del Objeto Territorial Legal mensurado y aquellas que surjan del título jurídico. En todos los

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 98
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	MENSURAS	Versión: 5

tipos de mensura en donde se constituya un excedente fiscal se solicitará el estudio del título de la parcela mensura junto con los linderos a fin de que se demuestre que no se trata de una invasión a la parcela lindera.

En el caso que el peticionante acredite documentalmente que el excedente fiscal no fue ubicado correctamente en la mensura que lo constituyó, podrá reubicarse siempre que se respete el sentido del sector no cubierto por el título jurídico dentro de la parcela (ancho o fondo).

19.5. Detalle y Balance de Superficies

19.5.1. Detalle de Superficies

Los detalles de superficie contendrán de manera discriminada las superficies de los antecedentes registrales y de los polígonos que componen la Mensura en las partes que los integran.

19.5.1.2. Detalle de Superficie Según Títulos y/o Planos Registrados

Este detalle de superficies deberá tener discriminadas, según los antecedentes registrales y/o planos antecedentes, las superficies de cada lote, fracción, parcela que interviene en la operación de mensura indicando aquellas que han sido calculadas por el profesional en base a la operación de mensura.

Cuando el título de propiedad describa “excedente fiscal”, “Sobrante fiscal”, “polígono en posesión” o “polígono no cubierto por título”, en el detalle de superficie según título, solo se volcará la superficie que se describa como surja como “cubierta por título”, y será esta la que se utilice para realizar el balance de superficies.

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN TÍTULO O PLANOS REGISTRADOS	
Descripción	Superficie [m ²]
Sup. s/Matrícula RPI N°. XX-XXXX	xxx.xx
Sup. s/Matrícula RPI N°. XX-XXXX (calculada)	xxx.xx
Sup. s/Tex Fº Fca. xx Zona X	xxx.xx
Sup. s/Plano M-XX-XXXX	xxx.xx
Sup. total según título/plano registrado	xxx.xx

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 99
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

19.5.1.2.1. Cálculo de superficie según título:

Cuando el título de propiedad no describa superficie, la misma será calculada por el profesional tomando como base las medidas lineales y angulares (de existir) descritas en el título.

Cuando no describa medidas angulares se utilizarán las medidas lineales según título y los ángulos necesarios que surjan de la mensura.

19.5.1.3. Detalle de Superficies Según Mensura

Deberá tener discriminadas por separado las superficies de las parcelas surgentes de la operación de mensura y en caso de la existencia de excedente se deberá cumplimentar con el [punto 19.4.11](#) del presente reglamento “Excedente Fiscal”, además se detallarán las cesiones de ochavas, vías públicas y espacios públicos por separado según lo determinado en [punto 19.4.9 Cesiones de espacios y vías públicas](#) y [punto 19.4.10 Cesiones de Ochavas](#), de manera que la suma de todos los elementos del detalle sea la superficie total según mensura utilizada en el balance.

Cuando el antecedente contenga un excedente fiscal se deberá detallar su superficie, discriminada de la cubierta por título de acuerdo a lo establecido en el [punto 19.4.11](#) del presente reglamento, de manera que la suma de todos los elementos del detalle sea la superficie total según título /plano utilizada en el balance.

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA	
Descripción	Superficie [m ²]
Sup. s/ mensura Parcela. X	xxx.xx
Sup. s/mensura ochava a ceder	xxx.xx
Sup. total según mensura	xxx.xx

Para el caso de Redistribución el balance de superficie quedará conformado de la siguiente manera:

El siguiente detalle de superficie representa una redistribución de las parcelas U y V, en la cual la parcela V desmembra un polígono que se anexará a la parcela U para formar la parcela Y.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 100
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA	
Descripción	Superficie [m ²]
Sup. s/ mensura Parcela. X	xxx.xx
Sup. s/ mensura Parcela. Y (polígono perteneciente a parcela U)	xxx.xx
Sup. s/ mensura Parcela. Y (polígono perteneciente a parte de parcela V)	xxx.xx
Sup. s/ mensura Parcela. Y	xxx.xx
Sup. total según mensura	xxx.xx

19.5.2. Balance de Superficies

Es el cálculo comparativo entre las superficies que surgen del acto de mensura y las que surgen del antecedente más cercano en el tiempo, plano registrado o antecedente registral (título).

Se indicará en un apartado de la carátula y resumirá las diferencias entre la superficie según mensura total/según título y plano total que surja de los detalles de superficie según mensura y según título/plano respectivamente.

Como resultado de la diferencia entre la superficie total según mensura y según título se volcará la leyenda:

- a) Diferencia: Cuando la superficie según mensura coincide exactamente con la superficie según título.
- b) Diferencia en más: Cuando sin constituirse excedente, la superficie según mensura sea mayor a la superficie según título.
- c) Diferencia en Menos: Cuando la Superficie Según Mensura sea inferior a la superficie según título.
- d) Excedente: Cuando la superficie según mensura sea superior a la superficie según título en un valor que exceda las tolerancias establecidas por el [Art. 23 de la Ley 6437²⁵](#).
- e) Remanente: Cuando se realice mensura parcial, se aclarará la nomenclatura catastral asignada al remanente y su superficie.

²⁵ <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley6437.html>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 101
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

A continuación de la leyenda se volcará el valor de la superficie que constituye la diferencia o excedente.

SUPERFICIES	BALANCE:		
	SUP. MENSURA	XXX.XX	m ²
	SUP. TIT/PLANO	XXX.XX	m ²
	<hr/>		
	EXCEDENTE	X.XX	m ²

En todas las operaciones de mensura deberá confeccionarse el balance de superficies con las prescripciones indicadas a continuación:

19.5.2.1 Primera Inscripción

En los casos de Mensuras para Primera Inscripción sólo se indicará en el Balance de superficie, la superficie según mensura.

19.5.2.2 Balance contra planos de Prescripción adquisitiva

No se admitirá balancear contra superficie según planos de posesión visados, que no hayan sido protocolizados.

19.5.2.3 Balance contra planos de MH anulados

Se podrá balancear contra planos de Mensura y División en Propiedad Horizontal que hayan sufrido la desafectación de la Propiedad Horizontal, puesto que la mensura seguirá vigente.

19.5.2.4 Balance contra plano con excedente constituido

Cuando una Mensura antecedente haya constituido un excedente fiscal, el mismo deberá ser declarado en la nueva Mensura: en el balance de superficies, en el Plano según mensura, y en el Croquis de Polígonos que integran la parcela, aun cuando de la nueva operación surja una diferencia entre la superficie según mensura y la superficie según título menor al 5%.

Podrá exceptuarse de dicha declaración cuando el excedente haya sido adquirido por el titular registral de la parcela y del análisis del título de propiedad surja tal situación, o cuando se demuestre que en el registro anterior no debió constituirse dicho excedente.

19.5.2.5 Balance en planos de MH modificatorios

En los casos de balance de superficie de planos de mensura y división en propiedad horizontal modificatorio que afecte la mensura, deberá balancearse contra la superficie según título previa al registro del plano de mensura y división en propiedad horizontal original que se pretende modificar.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 102
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

19.6. Detalles

Cuando por la escala seleccionada para la representación de la mensura, no se distinguen ciertos elementos de la misma, se podrán confeccionar detalles fuera de escala para mejorar su interpretación.

19.7. Notas

En el espacio de la carátula reservado para las notas deberán informarse los planos antecedentes, y aquellas notas que surjan de la aplicación de los artículos del presente reglamento. Las mismas deberán transcribirse en las escrituras traslativas de dominio.

19.8. Escala

Dentro del espacio del plano en el sector inferior izquierdo se indicará la escala topográfica utilizada para la representación del plano de mensura. Solo podrán utilizarse denominadores de escala generados con los números 10, 15, 20, 25, 30, 40, 50 y 75 multiplicados por la potencia de 10 que resulte conveniente para la correcta representación de los detalles a dibujar en el plano, siendo el menor denominador de escala admitido el 100.

20. Mensuras de Objetos Territoriales Legales no parcelarios

Las mensuras de Objetos Territoriales Legales no parcelarios seguirán los mismos lineamientos que las mensuras de Objetos Territoriales Legales Parcelarios.

Los distintos polígonos georreferenciados que los integran deberán vincularse al sistema oficial de coordenadas planas altimétricas de la ciudad.

Los números de puerta que corresponde a Objetos territoriales llevarán siempre seguidamente del número la letra “t”, y deberán cumplir con el rango de numeración de la calle que se le asigne como referencia para dicho número. *Ej: Av. Santa Fe N° 1030t*

En caso que el objeto territorial se encuentre dentro de una parcela el número de puerta utilizado será el de la parcela añadiendo la letra “t”.

El detalle de superficie deberá indicar las superficies cubiertas semicubiertas descubiertas y planta a la que pertenecen.

DETALLE DE SUPERFICIES DEL OBJETO TERRITORIAL LEGAL NO PARCELARIO		
TIPO	SUPERFICIE	PLANTA
CUBIERTA	XXX.XX m ²	PLANTA BAJA

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 103
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	MENSURAS	Versión: 5

SEMICUBIERTA	XXX.XXm2	PLANTA BAJA
DESCUBIERTA	XXX.XXm2	PLANTA BAJA
SUPERFICIE TOTAL S/MENSURA	XXX.XXm2	PLANTA BAJA

20.1. Planilla de coordenadas

Cada polígono de un plano de Objeto Territorial debe tener sus coordenadas e identificar en la planilla a qué polígono corresponde (en caso de existir más de un polígono).

La planilla de coordenadas debe respetar el siguiente formato:

Deberán indicarse en la carátula del plano las notas obligatorias y aquellas particulares necesarias para el registro del plano.

POLÍGONO	VÉRTICE	COORDENADA X (m)	COORDENADA Y (m)	COTA (m)
1	A	XXXXXX.XX	XXXXXX.XX	XXXXXX.XX
1	B	XXXXXX.XX	XXXXXX.XX	XXXXXX.XX

20.2. Notas

20.2.1. Notas Generales:

Las notas generales deberán consignar los siguientes puntos:

1. El presente plano se registra a los efectos de determinar el Objeto Territorial Legal no parcelario, en los términos Art. 17 inc. b) de la Ley N° 6437.
2. El Objeto Territorial Legal se encuentra dentro de un bien de dominio público del GCBA/ENA según [indicar número de informe (IF-20XX-XXXXXX-GCABA-DGROC) que consta en el expediente en donde el área competente acredita tal situación o contrato de concesión otorgado por dicha área]

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 104
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
MENSURAS		Versión: 5

20.2.2. Notas Particulares:

Cuando se encuentre dentro de una parcela o manzana se incorporará la siguiente nota: “El Objeto Territorial se encuentra contenido en la/las parcela/s X de la Sección X, manzana X”.

Se podrán incorporar otras notas específicas en función de las particularidades de cada caso.

Cuando el objeto territorial a registrar se encuentre en un inmueble que pertenece al dominio público, se deberá agregar el informe del área competente que lo sustente.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 105
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

TÍTULO 4: PROPIEDAD HORIZONTAL

El presente título, establece las consideraciones particulares a fin de realizar el registro de las Mensuras Particulares y División en Propiedad Horizontal sin perjuicio de lo establecido en lo relativo a los Trámites de la presente reglamentación.

Lo reglamentado en el presente título está representado a modo de ejemplo por la mensura del [ANEXO XII](#).

21. Tipos de Registros y Visados de Mensura

21.1. Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal, Nuevo:

Es el primer registro del plano realizado sobre un Objeto Territorial Legal parcelario edificado o edificable que tiene por fin dividirlo conforme al derecho real de propiedad horizontal.

21.2. Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatoria:

Es el registro del plano realizado sobre un Objeto Territorial Legal parcelario edificado o edificable que tiene por fin modificar el registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal ya otorgado, sin perjuicio de que se encuentre el reglamento de Propiedad Horizontal protocolizado o no.

21.2.1 Modificación Total.

Cuando la modificación sea total y el plano registrado a modificar no esté protocolizado, se deberá proceder según lo establecido en el [punto 21.6.](#) del presente reglamento técnico para la anulación del plano original y continuar el trámite según lo establecido en el [punto 21.1.](#)

21.2.2 Representación de las plantas

Si la modificación de la planta es completa se dibujarán todas las unidades con las superficies comunes.

Cuando se modifiquen sólo algunas unidades se dibujarán aquellas que se modifican, vinculándose a los límites de dominio sobre la planta a la cual pertenecen, ubicándose dentro de la parcela con indicación de las superficies y/o unidades del edificio linderas a las mismas (Ver Figura 126).

21.2.3 Mensura

Solo se representará la mensura cuando la modificación tenga por objeto modificar medidas lineales, angulares o de superficie de la parcela, en cuyo caso se representará

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 106
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

la mensura, balance y croquis de título. De lo contrario, ninguno de estos elementos será representado.

21.2.4 Modificación de planos anteriores a la Ord. 24.411

En los casos de modificación de división en propiedad horizontal que haya sido registrados previo a la vigencia de la Ordenanza 24.411, deberán ser dibujados según el presente reglamento asignándose Nº de plano, cuando el plano a modificar no tenga, debiendo aplicarse el procedimiento de cálculo de porcentuales vigente al momento de su registro originario.

En estos casos el profesional actuante será responsable por la medición, cálculo y confección del plano respecto a las superficies objeto de la modificación.

21.2.5 Sobre las Planillas de Unidades

Se reemplazará la columna “Nº de Unidad” de la planilla de unidades por dos columnas con los títulos “Unidad Nº (vigente)” y “Unidad N° (antecedente)”.

La columna de nomenclatura antecedente será completada únicamente en los casos de unidades que no se modifiquen, para estas unidades en la columna de unidades vigentes se colocará la nomenclatura anterior anteponiendo una F o una C según corresponda.

En el caso de las unidades que se modifican, se completará sólo la columna de nomenclatura de unidad vigente según se estipula en el [punto 27.5.2.5.10](#). (Ver Figura Nº 127)

En el rubro observaciones se indicará de donde surge cada unidad.

21.2.6 Carátula

En todos los casos deberá utilizarse la carátula reglamentaria vigente.

21.2.7 Notas

Se incorporará nota en caratula del siguiente tenor: “El presente plano modifica al registrado con fecha [indicar fecha del registro que se modifica] bajo [iniciar expediente o carpeta por la que se trató el registro que se modifica]”

Se incorporarán además de en la planilla de unidades en el rubro observaciones, en notas de carátula la descripción del origen de las nuevas unidades según los siguientes ejemplos:

21.2.7.1 Caso División de unidades

La Unidad Cxx Surge de parte de la Unidad Fyy del plano anterior

21.2.7.2 Caso Unificación de unidades:

La unidad Fxx surge de las unidades Fyy y Fzz del plano anterior

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO		
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO		Hoja 107	
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO			
PROPIEDAD HORIZONTAL			Versión: 5

21.2.7.3 Caso Ampliación en Altura de unidad

La unidad Fxx surge de la unidad Fyy y obra nueva sobre planta techo del plano anterior

21.2.7.4 Caso Redistribución de Unidades y Superficies

La unidad Fxx surge de la Fyy y superficie común del plano anterior

21.3 Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria:

Es el registro del plano realizado sobre un Objeto Territorial Legal parcelario edificado, que tiene por fin dar de alta las unidades que en el registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Nuevo o Modificatorio ya otorgado, surgieron como “a construir” o “en construcción”.

21.3.1 Norma de Representación

Se deberá mantener la representación conforme a la normativa vigente al momento del Registro de la mensura y división en propiedad horizontal que originó las unidades que se pretenden dar de alta.

El profesional actuante será responsable por el estado de registro de las unidades o superficies que se dan de alta.

21.3.2 Notas

Se da de alta la Unidad Fxx

21.3.3 Planillas

En la columna de observaciones de la planillas de unidades se insertará la nota Se da de alta la Unidad Fxx

21.3.4 Sobre las nomenclaturas:

Se procederá de igual forma que en los planos de modificación estipulados en el [punto 21.2](#).

21.4 Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria con Modificación:

Es el registro del plano realizado sobre un Objeto Territorial Legal parcelario edificado, que tiene por fin dar de alta aquellas unidades que surgieron como “a construir” o “en construcción” en el registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Nuevo o Modificatorio que hubiera sido otorgado.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 108
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

Este trámite tiene por fin modificar el registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal ya otorgado.

Para la confección del plano de mensura se deberá cumplir con lo estipulado en los puntos [21.2](#) y [21.3](#)

El profesional actuante será responsable por la medición, cálculo y confección del plano respecto a las superficies objeto de la modificación y por el estado de registro de las unidades o superficies tanto de las que se dan de alta en el presente registro como las que mantienen su estado de registro como: “a construir” o “en construcción”.

21.5. Mensura de Prehorizontalidad:

Es el visado del plano realizado sobre un Objeto Territorial Legal parcelario, que tiene por fin realizar la previsión espacial de superficies comunes y unidades que serán adquiridas mediante boleto de compraventa.

21.6. Anulación de la Propiedad Horizontal:

Cuando se desafecte un Objeto Territorial Legal parcelario de su división en propiedad horizontal, sólo se darán de baja en las bases de datos catastrales las unidades que habían sido generadas con la división. La mensura del terreno se mantiene vigente.

21.7. Mensura Particular para Prescripción Adquisitiva de Unidades

En el caso de prescripción de Unidades dentro de un edificio dividido en propiedad horizontal, se relevarán exclusivamente las superficies en posesión a los fines de cotejar la situación de hecho de la unidad en comparación con el plano de división en propiedad horizontal oportunamente registrado con el que se confeccionó/modificó el otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y/o sus reformas.

21.7.1 Sin Reglamento Inscripto

En caso de posesión de **objetos territoriales legales parcelarios** que posean registro de plano de mensura y división en propiedad horizontal sin **reglamento de propiedad horizontal inscripto**, corresponderá la presentación de mensura para prescripción adquisitiva de la parcela indicando en notas de carátula la existencia del plano de división en propiedad horizontal no inscripto.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 109
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

21.7.2 Con Reglamento Inscripto

21.7.2.1 Respecto a las Unidades

21.7.2.1.1 Prescripción de Unidad Funcional + Complementaria

Cuando se pretenda prescribir una unidad funcional, y una o más unidades complementarias deberá realizarse en el mismo plano.

21.7.2.1.2 Prescripción de Unidad Complementaria

Cuando se pretenda prescribir únicamente una unidad complementaria se solicitará el informe de dominio en donde conste que el o los poseedores son titulares de dominio de una unidad funcional del edificio.

21.7.2.1.3 Prescripción de más de una Unidad Funcional

Se admitirá la prescripción adquisitiva en un mismo plano de más de una unidad funcional de un edificio.

21.7.2.1.4 Prescripción de Unidad “En construcción”, “Sujeta a Regularización” o “A construir”

Adicionalmente a las notas que deban respecto al cotejo del plano de mensura con el antecedente registrado, en caso de que la unidad haya sido registrada como “A construir”, “En construcción”, “Sujeta a regularización”, se indicará en notas de carátula dicha circunstancia según se indica a continuación.

21.7.2.1.4.1 Unidad “En Construcción” o “A Construir”

La unidad [Nomenclatura de la unidad Ej: F3, C4] se encuentra registrada como [“En construcción” / “A Construir”]. El alta de la misma y su posterior inscripción en el registro de la propiedad sólo podrá realizarse con la presentación del Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal Complementario, una vez obtenida la sentencia de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva.

21.7.2.1.4.2 Unidad “Sujeta a regularización” o “Sujeta a Aprobación Municipal”

La unidad [Nomenclatura de la unidad Ej: F3, C4] se encuentra registrada como [“Sujeta a Regularización” / “Sujeta a Aprobación Municipal”]. El alta de



la misma y su posterior inscripción en el registro de la propiedad sólo podrá realizarse con la presentación del Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal Complementario, una vez obtenida la sentencia de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva y el permiso de obra correspondiente que regularice las obras ejecutadas.

21.7.2.2 Respecto al Plano Antecedente

21.7.2.2.1 Con plano de división en Propiedad Horizontal

21.7.2.2.1.1 Sobre la representación del Objeto Territorial Legal

a) Mensura de la unidad Funcional

Corresponde a la representación del objeto territorial legal parcelario conforme a la normativa actual y al relevamiento realizado. Deberán excluirse del polígono de la unidad (pero aun así ser representados) los polígonos que constituyen invasiones a otras unidades o a partes comunes o aquellas ampliaciones sobre aire y luz, techos o azoteas comunes.

b) Croquis según plano origen.

Corresponde a la representación del objeto territorial legal parcelario conforme al plano que le dio origen a la unidad.

21.7.2.2.1.2 Sobre las Planillas

Se insertarán las siguientes planillas:

a) Planilla de Superficies de Unidades Funcionales Según plano Origen.

La misma contendrá las superficies tal y como surgen del plano de mensura y división en propiedad horizontal registrado que da origen a esa unidad.

b) Planilla de Superficies de Unidades Funcionales Según Mensura

La misma contendrá las superficies tal y como surgen del relevamiento efectuado por el profesional, excluyendo las superficies que correspondan a invasiones a linderos o partes comunes o ampliaciones sobre Techos, Azoteas comunes, aire y luz del plano origen, las cuales deberán declararse en la planilla de superficies en contravención como superficie común (con acceso o uso por parte de la unidad ...).



21.7.2.2.1.3 Sobre las Notas

21.7.2.2.1.3.1 No existen Diferencias con Plano antecedente

Del cotejo del presente con el plano de división en propiedad horizontal [MH-XXX-AAAA], registrado por [indicar número completo de expediente e informe de registro (en caso de corresponder)] surge que no existen diferencias constructivas ni de medidas en la unidad

21.7.2.2.1.3.2 Existen Diferencias con Plano antecedente

21.7.2.2.1.3.2.1 Diferencias que implican Ampliaciones, Demoliciones, Ocupaciones de Otras unidades o espacios comunes.

Del cotejo del presente con el plano de división en propiedad horizontal [MH-XXX-AAAA], registrado por [indicar número completo de expediente e informe de registro (en caso de corresponder)] surge [describir si existen diferencias encontradas con respecto a las superficies edificadas, demolidas, invasiones a/por espacios comunes u otras unidades]. A los efectos de regularizar dicha situación deberá presentarse la modificación de la mensura y división en propiedad horizontal o retrotraer los hechos físicos de la unidad a los que constan en el registro (solo en caso de existir diferencias). -

21.7.2.2.1.3.2.2 Diferencias de Medidas sin implicar las contempladas en el [punto 21.7.2.2.1.3.2.1](#).

Del cotejo del presente con el plano de división en propiedad horizontal [MH-XXX-AAAA], registrado por [indicar número completo de expediente e informe de registro (en caso de corresponder)] surge [describir si existen diferencias encontradas con respecto medidas lineales y/o superficiales de la unidad]. A los efectos de regularizar dicha situación deberá presentarse la modificación de la mensura y división en propiedad horizontal. -

21.7.2.2.2 Plano de División en propiedad Horizontal extraviado.

21.7.2.2.2.1 Documentación adicional:

A la tramitación se deberá adjuntar:

1. Testimonio emitido por el Área de copia de planos de la DGROC en donde se indique que la búsqueda de planos resultó negativa.
2. Informe de la Agencia gubernamental de Ingresos públicos en donde indique que no se cuenta con copia de dicho plano.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 112
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

Certificación de escribano público en la que se deje constancia de la inexistencia de la copia del plano de división en propiedad horizontal en el Archivo Notarial Argentino.

21.7.2.2.2.2 Sobre la representación del Objeto Territorial Legal

Solo deberá representarse el objeto territorial legal parcelario conforme a la normativa actual y al relevamiento realizado.

21.7.2.2.2.3 Sobre las Planillas

Se insertará una planilla de Unidades Funcionales que contenga las superficies según la mensura y una planilla de unidades con los datos de superficie según el informe de dominio vigente de la unidad.

21.7.2.2.2.3.1 Planilla Según Título

Se confeccionará con los datos de superficie del informe de dominio

21.7.2.2.2.3.2 Planilla Según Mensura

Se confeccionará con los datos de superficie según la mensura efectuada según la normativa vigente.

21.7.2.2.2.4 Sobre las Notas.

No ha sido posible cotejar la presente mensura con el plano de división en propiedad horizontal que da origen a la unidad en virtud de haberse extraviado el dicho plano según lo informado en IF..... e IF..... [indicar informes de AGIP y DGROC sobre la inexistencia de plano] e IF [indicar número de informe donde se adjuntó certificación de escribano de inexistencia de plano en el Archivo Notarial Argentino]; por lo que el cotejo el cotejo con el antecedente de dominio se limita únicamente a la comparación superficial de los mismos, del que surge que [declarar las diferencias que surgen del cotejo]

21.8 Rectificación de un registro de Mensura de división en propiedad horizontal

Deberán respetarse las normas de dibujo del momento en el que fue confeccionado el plano que se pretende rectificar.

Carátula:

Se mantendrá la carátula original del registro que se pretende rectificar incorporando la siguiente nota:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 113
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

"El presente plano reemplaza al registrado con fecha [DD-MM-AAAA] mediante EX-[AAA]-[NNNNNNNN]-GCABA-DGROC, IF-[AAAA]-[NNNNNNNN]-GCABA-DGROC (en caso de que haya sido mediante registro digital)....."

22. Clasificación de las partes privativas de la propiedad horizontal:

22.1. Unidades Funcionales según uso

Podrán constituirse Unidades funcionales con los usos que se enumeran a continuación, siempre que posean permiso de obra otorgado, y comunicación directa con la vía pública o indirecta, a través de superficies comunes.

En el caso de planos de obra de antigua data en los que no conste el uso del edificio deberá verificarse la existencia en el registro de obra de locales compatibles con usos susceptibles de ser divididos en Propiedad Horizontal. Se podrá acompañar el Certificado de Empadronamiento emitido por la AGIP donde consten los destinos.

22.1.1 Unidad Vivienda:

Podrán constituirse unidades funcionales con destino "vivienda", en aquellos inmuebles cuyo permiso de obra otorgado por el organismo competente, contemple el uso "vivienda multifamiliar", o bien "vivienda unifamiliar" en combinación con otros usos susceptibles de ser divididos en propiedad horizontal como oficina, local comercial, etc.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino "Vivienda"

22.1.2. Unidad Local Comercial:

Podrán constituirse unidades funcionales con destino "local comercial", en aquellos inmuebles cuyo plano de obra civil registrado por la autoridad competente contemple el uso Local, Local comercial, Agencia Comercial, o similares.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino "Local Comercial"

22.1.3. Unidad Estudio / Oficina:

Podrán constituirse unidades funcionales con destino a "estudio" u "oficina", en aquellos inmuebles cuyo plano de obra civil registrado por la autoridad competente contemple el uso estudio, estudio profesional u oficina.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 114
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Estudio” u “Oficina” según corresponda

22.1.4. Unidad Hospedaje:

En todos los casos, se deberá incorporar en el área de notas que se trasladarán al reglamento de propiedad horizontal: “El destino del edificio será el de *[introducir el destino según el plano de obra civil registrado]*, de destinarse a otros usos se deberá proceder a modificar el registro de obra civil, realizar las pertinentes modificaciones constructivas y proceder a la modificación de la Mensura y División en Propiedad Horizontal”

En el caso de edificios cuyo destino se encuentra incluido en el tipo “Alojamiento Turístico “Hotelero” o “Alojamiento Turístico Para-Hotelero” se deberá acreditar la respectiva inscripción en el registro correspondiente a los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico de acuerdo con la Ley N° 4631.

Se podrán generar unidades cuyo destino corresponda a los tipos mencionados a continuación, según el respectivo plano de obra civil registrado por la autoridad competente, con excepción de los Albergues Transitorios, los cuales no podrán ser divididos.

22.1.4.1. Alojamiento No Turístico:

Corresponden a este tipo de edificios las Casas de Pensión, Hotel Familiar, Hotel Residencial.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Unidad de Alojamiento no turístico”

22.1.4.2. Alojamiento Turístico Hotelero

Corresponden a este tipo de edificios el Hotel, Apart - Hotel, Hotel Boutique.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Unidad de Alojamiento turístico hotelero”

22.1.4.3. Alojamiento Turístico Para-Hotelero

Corresponden a este tipo de edificios los Albergues Turísticos/Hostel, Hostal, Bed & Breakfast, Hospedaje Turístico/Residencial Turístico y los Albergues Transitorios.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Unidad de Alojamiento turístico para-hotelero”

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 115
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

22.1.4.4 Unidad Residencia comunitaria:

Se podrán generar unidades de residencia dentro de los establecimientos cuyo uso corresponda a los tipos mencionados a continuación, según el respectivo plano de obra civil registrado por la autoridad competente:

22.1.4.4.1 Residencia de estudiantes.

Establecimiento que presta servicio de alojamiento a estudiantes, con o sin servicio de comidas, recepción y/o personal de servicio.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Unidad de residencia estudiantil”

22.1.4.4.2 Residencia para personas mayores.

Establecimiento privado residencial o no, que tenga como fin brindar servicios de alojamiento, alimentación, higiene, recreación y/o atención médica y psicológica no sanatorial a personas mayores de sesenta (60) años, en forma permanente o transitoria, a título oneroso o gratuito.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Unidad de residencia para personas mayores”

No podrán ser divididos en propiedad horizontal los siguientes usos. “Hogar de contención y/o refugio, “Convento ”, “Hogar de niñas, niños y adolescentes”, salvo en los casos que se pretenda separar dicho uso de otro existente sobre la misma parcela los cuales quedarán sujeto al criterio juicio del organismo competente.

En todos los casos, se deberá incorporar en el sector de notas del plano que se trasladarán al reglamento de propiedad horizontal: *“El destino del edificio será el de [introducir el destino según el plano de obra civil registrado], de destinarse a otros usos se deberá proceder a modificar el registro de obra civil, realizar las pertinentes modificaciones constructivas y proceder a la modificación de la Mensura y División en Propiedad Horizontal”*

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 116
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

22.1.5. Unidad Cochera

Se encuentran dentro de esta categoría aquellos espacios de uso de guardado de autos; cochera individual, espacio guardacoches o cocheras, estacionamiento, garaje, según conste en el permiso de obra registrado por la autoridad competente.

No será necesario ningún local adicional como servicio de salubridad o de otro tipo para la constitución de unidades funcionales cocheras.

Cuando se prevean cocheras como módulos independientes se requerirá el plano de maniobrabilidad vehicular aprobado por el organismo competente en un todo de acuerdo con el Artículo 3.14.1 del CUR.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Cochera”

22.1.6. Unidad Cochera Comercial

En los casos en que en un edificio exista el uso cochera comercial, la misma deberá constituir obligatoriamente una única unidad, incluyendo dentro de ella todos los servicios que sirvan a dicho uso.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Cochera Comercial”

22.1.7. Unidad Consultorio

Podrán constituirse unidades funcionales con destino “Consultorio” en aquellos inmuebles cuyo plano de obra civil registrado por la autoridad competente contemple dicho uso.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Consultorio”

22.2 Unidades Complementarias según uso

Consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que hayan sido asignadas al uso complementario de una o varias unidades funcionales, y que tengan comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 117
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

22.2.1. Unidad baulera:

Podrán constituirse unidades complementarias con destino baulera en aquellos casos en los que el plano de obra civil registrado por la autoridad competente contemple dicho uso.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Baulera”

22.2.2. Unidad cochera:

Para el caso de unidades complementarias “Cochera” como módulos independientes se requerirá el plano de movilidad vehicular aprobado por el organismo competente en un todo de acuerdo con el Art. 3.14.1 del CUR.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Cochera”.

22.2.3. Unidad terraza:

Las mismas podrán registrarse como unidades complementarias, y deberán constar en el plano de obra civil. No se admitirá la conformación de unidades de este destino cuando el plano de obra civil indique que su destino es “Techo”, “Azotea intransitable”, “Azotea inaccesible” o se informe cualquier situación que indique que dicha superficie no es apta para el tránsito y permanencia de personas.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Terraza”.

22.2.4. Bicicletero:

Podrán constituirse Unidades Complementarias con destino “Bicicletero” cuando surjan del registro de obra civil y no se encuentren como expansiones de un módulo de cochera vehicular, en cuyo caso formarán parte de la Unidad Cochera.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino “Bicicletero”.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 118
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

22.2.5. Otro tipo de unidades complementarias:

Se podrán constituir como unidades complementarias otros tipos de locales que sirvan a una o más unidades funcionales, pero no así al resto del edificio.

En este caso en el plano de Mensura y División en propiedad Horizontal, deberá realizarse la asignación obligatoria de la unidad complementaria cuando éstas sean necesarias para dar funcionalidad a la unidad o unidades funcionales que va a servir.

En el plano de división en propiedad horizontal se indicará dentro del polígono de cada unidad de este tipo el destino según surja del plano de obra civil.

Se podrán constituir como Unidades complementarias todas aquellas enumeradas en Unidades Funcionales.

Dentro del polígono de la unidad deberá indicarse el destino de la misma, según se describió anteriormente para cada uno de los casos. En caso de más de un destino deberán aclararse todos Ej: Vivienda con Local comercial, Vivienda con cochera, etc.

23. Clasificación de unidades según su Registro:

23.1. Unidad construida:

Es la unidad funcional o complementaria que a la fecha del acto de Mensura se encuentra construida según el Registro de obra civil otorgado.

23.1.1. Tratamiento en el plano y planillas:

En estos casos las unidades serán dadas de alta con el registro de la Mensura y División en Propiedad Horizontal no requiriéndose la incorporación de ninguna nota especial por dichas altas.

23.2. Unidad en construcción:

Es la unidad funcional o complementaria que posee permiso de obra otorgado y se encuentra en proceso de construcción al momento de la fecha del acto de Mensura.

Se considerará Unidad “En Construcción” a aquella que posea sus muros de cerramiento finalizados, pero que sin embargo le faltan servicios indispensables para su funcionamiento como, por ejemplo: la ejecución del baño.

23.2.1. Tratamiento en el plano y planillas:

Las unidades que se registren como “en construcción” no se darán de alta hasta tanto se registre el plano complementario que las registre como construidas. Sin perjuicio de

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 119
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

esto, dichas unidades contarán con su porcentual fiscal pudiendo utilizarse para su cálculo la información necesaria del registro de obra civil registrado.

En la representación de la unidad en la planta a la cual pertenece, se indicará la leyenda “Proyecto en Construcción”, misma leyenda se volcará en la planilla de unidades en la columna observaciones y en la fila que corresponda a la unidad con dicho estado de registro.

23.2.2. Notas y Leyendas:

En notas de carátula se volcará la siguiente leyenda: "Registrado con carácter de Proyecto a construir" para las unidades que así figuran en este plano: (números de las unidades). Estas unidades no podrán ser objeto de inscripción, transferencia ni modificación de derechos reales hasta su terminada su construcción. Una vez finalizadas deberá solicitarse el alta definitiva".

23.3. Unidad a construir

Es la unidad funcional o complementaria que posee permiso de obra otorgado y no se encuentra construida, ni en proceso de construcción a la fecha del Acto de Mensura.

23.3.1. Tratamiento en el plano y planillas:

Las unidades que se registren como “a construir” no se darán de alta, hasta tanto se registre el plano complementario que les dé el alta. Sin perjuicio de esto dichas unidades contarán con su porcentual fiscal pudiendo utilizarse para su cálculo la información del registro de obra civil registrado.

En la representación de la unidad en la planta a la cual pertenece, se indicará la leyenda “Proyecto a Construir”, misma leyenda se volcará en la planilla de unidades en la columna observaciones y en la fila que corresponda a la unidad con dicho estado de registro.

23.3.2. Notas y Leyendas:

En notas de carátula se volcará la siguiente leyenda: "Registrado con carácter de Proyecto a construir" para las unidades que así figuran en este plano: (números de las unidades). Estas unidades no podrán ser objeto de inscripción, transferencia ni modificación de derechos reales hasta su terminada su construcción. Una vez finalizadas deberá solicitarse el alta definitiva".

23.4. Unidades Sujetas a Regularización:

Serán registradas como unidades funcionales o complementarias sujetas a regularización, aquellas que contengan superficies en contravención que afecten su funcionalidad, o que dichas superficies en contravención no puedan ser regularizadas por tratarse de

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO		
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO		Hoja 120	
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO			
PROPIEDAD HORIZONTAL			Versión: 5

superficies que invaden Vía Pública o alguna restricción administrativa impuesta por el Código urbanístico tales como, Líneas Particularizadas, Afectaciones por ensanche o apertura de calle, Servidumbres administrativas, entre otras.

Deberán registrarse dentro esta categoría aquellas sobre las cuales del relevamiento efectuado existe un uso distinto al registrado en el permiso de obra civil. (Ejemplo: un local comercial que según registro de obra civil constituye una cochera)

Dichas unidades no podrán ser dadas de alta hasta tanto se regularice su situación retrotrayendo la obra a la situación del registro de obra civil, u obteniendo el respectivo permiso por parte del organismo competente.

23.4.1. Tratamiento en el plano y planillas:

Cuando se trate de Unidades Sujetas a regularización por poseer superficies en contravención que afecten su funcionalidad" pero que las mismas no invadan vía pública o retiros obligatorios, se calculará el porcentual teniendo en cuenta todas las superficies que surgen de la mensura.

Si hubiera invasión de la vía pública o de retiros obligatorios, estas superficies no serán computables y no podrán regularizarse

Deberá volcarse la leyenda "**Proyecto Sujeto a Regularización**" en la representación de la unidad en la planta a la que pertenece y la misma leyenda se indicará en la planilla de unidades en la columna de observaciones.

23.4.2. Notas y Leyendas:

En las notas de carátula se volcará la siguiente leyenda: "*Registrado con carácter de Proyecto Sujeto a Regularización para las unidades que así figuran en este plano: (números de las unidades). Estas unidades no podrán ser objeto de inscripción, transferencia ni modificación de derechos reales hasta su regularización. Una vez regularizadas, deberá solicitarse el alta definitiva*".

23.4.3 Alta de unidades construidas en edificios en construcción

El registro de las unidades construidas que no tengan salida directa a la vía pública queda supeditado a que se encuentren construidos los servicios comunes que den acceso y abastecen a dichas unidades.

24. Partes comunes

Son partes comunes de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 121
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

Las superficies y partes cuyo uso no está determinado en el plano de obra civil registrado, se considerarán como superficies comunes, siempre que las mismas no se encuentren en el interior de unidades.

24.1. Partes necesariamente comunes

- a) El OTL sobre el cual se desarrolla la propiedad horizontal;
- b) Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior;
- c) Los techos, azoteas intransitables o inaccesibles.
- d) Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;
- e) Los “Aire y Luz”
- f) Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;
- g) La vivienda para alojamiento del encargado (cuando exista);
- h) Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas (siempre que no sirvan a una única unidad);
- i) Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;
- j) Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros;
- k) Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común;
- l) Los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.
- m) En galerías comerciales, edificios de oficina, edificios con usos de hospedaje, o similares a todos los mencionados, cuando se hayan proyectado en el respectivo permiso de obra, baños de uso compartido de las unidades de uso, los mismos deberán ser comunes forzosamente.

Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 122
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

24.2. No indispensables

- a) la piscina;
- b) el solárium;
- c) el gimnasio;
- d) el lavadero;
- e) el salón de usos múltiples.
- f) cocheras

Esta enumeración tiene carácter enunciativo. Podrán constituir superficies comunes todas aquellas enumeradas en Unidades Funcionales y en Unidades Complementarias.

25. Transformación de unidades y superficies comunes.

Cuando se prevea la modificación de unidades y/o superficies comunes, ya sea por cambio de uso, o por modificación de sus límites mediante unificación, división o distribución de las mismas, se requerirá la acreditación del respectivo permiso de obra civil que habilite dichas modificaciones.

Cuando, por el contrario, la modificación contempla transformar superficies comunes en unidades funcionales o complementarias o viceversa, sin cambiar su uso ni los límites de dichas superficies, no se requerirá la acreditación de un nuevo registro de obra.

26. Acreditación de permiso y verificación de obra

26.1 Caso General para acreditación y permiso de obra

Al momento de la presentación de la división en propiedad horizontal, deberá estar acreditado el respectivo permiso de obra otorgado por el organismo competente y, en los casos que sea exigible por la Agencia gubernamental de control AGC o el organismo que en el futuro lo reemplace, la tercera verificación especial de obra sin observaciones que alteren la división en propiedad horizontal, y se indique que se cumplen con las condiciones para solicitar la próxima verificación.

En el caso de unidades en construcción o a construir, regirán para la acreditación del permiso de obra la misma documentación que para las unidades que se registren como construidas.

26.2. Casos Particulares de Verificación de Obra

Cuando se presente la División en Propiedad horizontal con Plano Conforme registrado o plano de obras en contravención registrado, no corresponderá acreditar verificación de

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO		
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO		Hoja 123	
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO			
PROPIEDAD HORIZONTAL		Versión: 5	

obra alguna, con excepción de los planos conforme a obra registrados en formato digital en los cuales se indique en el informe de registro que deberá solicitarse la 4ta Verificación de obra en cuyo caso, se deberá acompañar dicha verificación en la que no consten observaciones que alteren las condiciones de división en propiedad horizontal o, el certificado final de obra.

No se procederá al estudio y eventual registro de los planos de mensura y división en propiedad horizontal, en los casos en los que se acredite la verificación de obra con la 4ta verificación sin encontrarse el plano conforme a obra registrado.

Los registros de obra otorgados con anterioridad a la sanción del decreto 733/2000 no requerirán acreditación de verificación de obra.

26.3. Casos Particulares de Permiso de Obra.

26.3.1. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza N°44825/92.

Las superficies indicadas en los planos con usos y destinos compatibles, serían susceptibles de ser Divididas en Propiedad Horizontal, excepto aquellas antirreglamentarias, que el plano en su carátula, indique que no pueden Dividirse.

Deberá constar únicamente en el trámite de división el plano de obra registrado.

26.3.2. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza 39.830/1984

Las superficies indicadas en el plano con usos y destinos compatibles, reglamentarias y antirreglamentarias, podrán ser Divididas en Propiedad Horizontal.

Deberá constar únicamente en el trámite de División el plano de obra registrado.

26.3.3. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza 39.829/1984

Las superficies indicadas en el plano con usos y destinos compatibles, reglamentarias y antirreglamentarias, podrán ser Divididas en Propiedad Horizontal.

Deberá constar únicamente en el trámite de División el plano de obra registrado.

26.3.4. Planos de Obras Sanitarias

Las superficies indicadas en los planos con usos y destinos compatibles, serían susceptibles de ser divididas en propiedad horizontal. Deberá constar en el trámite de división:

- a) Testimonio que acredite la existencia del Expediente de obra correspondiente al edificio a Dividir en Propiedad Horizontal y la imposibilidad de extender copia del plano por no constar el mismo en el archivo.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 124
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

- b) Plano de obras sanitarias registrado.
- c) Certificado de empadronamiento inmobiliario donde consten las superficies y sus datos, extendido por la Dirección General de Rentas dependiente de la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP).

Este procedimiento sólo será admitido en el caso en que se verifique que ha existido un expediente de obra, en caso de NEGATIVO sin tramitación previa deberá obtenerse el respectivo permiso de obra, obtenido el se procederá a la presentación.

26.3.5. Planos visados en el marco de la Ley 2189

Podrá acreditarse el permiso de obra mediante los planos visados en el marco de la Ley 2189 siempre que la división en propiedad horizontal tenga por fin en la división del establecimiento educativo con otro uso que cuente con su respectivo permiso de obra aprobado por el organismo competente y sea compatible con la división en propiedad horizontal.

26.4. Notas relacionadas al Permiso y la Verificación de obra

26.4.1. Sobre el Permiso de Obra

En las notas de carátula deberá constar el Número de expediente y de informe de registro (en caso de corresponder a registro digital), por el cual se otorgó el respectivo permiso de obra.

Cuando se trate de un plano de obras sanitarias se colocará su número de solicitud.

Se deberá volcar el resultado del análisis del profesional en cuanto a la comparación entre las obras con permiso de obra y las ejecutadas y existentes al momento de la división.

26.4.1.1 Notas sobre Superficie en contravención

26.4.1.1.1 Sin Obras Ejecutadas en contravención

- a) Nora para Plano de mensura y división en propiedad horizontal nuevo

En caso de no existir obras ejecutadas en contravención (sin permiso) se insertará la nota: *"Del cotejo realizado por el profesional, del presente plano con el plano conforme a obra registrado por EX-AAAA-NNNNNNNN-GCABA-DGROC, IF-AAAA-NNNNNNNN-GCABA-DGROC, surge que no existen construcciones ejecutadas en contravención a la fecha de mensura".*

- b) Nora para Plano de mensura y división en propiedad horizontal Modificatorio / Complementario

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 125
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

En caso de no existir obras ejecutadas en contravención (sin permiso) se insertará la nota: “*Del cotejo realizado por el profesional, del presente plano con el plano conforme a obra registrado por EX-AAAA-NNNNNNNN-GCABA-DGROC, IF-AAAA-NNNNNNNN-GCABA-DGROC, surge que no existen construcciones ejecutadas en contravención a la fecha de mensura para las unidades y superficies comunes se dan de alta*”.

26.4.1.1.2 Con Obras Ejecutadas en contravención que no afectan funcionalidad

En caso de existir obras ejecutadas en contravención(sin permiso) que no afectan la independencia y funcionalidad se insertará la nota: “*De cotejo realizado por el profesional, del presente plano con el de Obra nueva aprobado por EX-AAAA-NNNNNNNN-GCABA-DGROC, IF-AAAA-NNNNNNNN-GCABA-DGROC, surge que [en la/las UF nº, UC Nº o superficie común, piso/pisos] existen construcciones efectuadas en contravención a la fecha de la mensura, que no afectan su funcionalidad, el alta de las mismas solo se dará con el registro del plano de obra civil correspondiente, en cuyo caso deberá tramitarse la Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio*”.

26.4.1.1.3 Con Obras Ejecutadas en contravención que afectan funcionalidad

En caso de existir obras ejecutadas en contravención (sin permiso) que afectan la independencia y funcionalidad de alguna unidad se insertará la nota: “*Del cotejo realizado por el profesional, del presente plano con el de obra registrado mediante EX-AAAA-NNNNNNNN-GCABA-DGROC, IF-AAAA-NNNNNNNN-GCABA-DGROC, surge que [en la/las UF nº, UC nº y superficie/s común/es asociada/s, piso/s] existen construcciones efectuadas en contravención a la fecha de la mensura, que afectan su independencia y/o funcionalidad por lo que se registran como unidades Sujeta a Regularización*”.

Estas unidades no podrán ser objeto de constitución, transmisión ni modificación de derechos reales hasta tanto no se realice el alta de las mismas con el registro del plano de obra correspondiente, en cuyo caso deberá tramitarse la Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria”.

26.4.1.2 Obras en contravención y registro de unidades

A los efectos del análisis y la incorporación de las notas mencionadas anteriormente, se considerará como “Obra en contravención” toda modificación ejecutada por fuera del permiso de obra otorgado por la autoridad competente, independientemente de que dicha modificación implique una ampliación de superficie, una redistribución de locales o tabiques internos, tanto en espacios comunes como en unidades privativas.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO		
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO		Hoja 126	
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO			
PROPIEDAD HORIZONTAL		Versión: 5	

26.4.1.2.1 Funcionalidad del Edificio

Las obras en contravención afectarán la funcionalidad del edificio cuando no se hubiere ejecutado alguno de los locales correspondientes a servicios comunes esenciales, tales como salas de máquinas, sala de tanques, sala de medidores eléctricos, o cualquier otro local que resulte indispensable para el funcionamiento del edificio conforme al permiso de obra civil respectivo.

Asimismo, se considerará afectada la funcionalidad cuando, aun existiendo el espacio previsto para el personal que trabaja en el edificio, éste hubiere sido relocalizado, reducido o modificado en sus dimensiones respecto de lo aprobado en el mencionado permiso de obra.

26.4.1.2.2 Funcionalidad de unidades

Por su parte, se considerará que las obras afectan la funcionalidad de una unidad cuando se verifique alguna de las siguientes situaciones:

- a) Se haya modificado la conformación o los límites de la unidad respecto del permiso de obra otorgado.
- b) No se encuentren totalmente materializados los límites que la separan de los espacios comunes o de otras unidades.
- c) Existen diferencias de destino respecto de lo aprobado en el permiso de obra.
- d) No se hallaren materializados los locales mínimos indispensables para la funcionalidad de la unidad según el destino previsto en el permiso de obra.

La afectación de la funcionalidad de la unidad implicará su registro bajo alguna de las siguientes categorías, según corresponda: “**Sujeta a Regularización**”, “**A construir**” o “**En construcción**”.

26.4.2. Sobre la Verificación especial de Obra

Se colocarán en notas de carátula la referencia a la instancia de verificación de obra en la cual se realiza la división en propiedad horizontal:

Con 3era Verificación especial de obra aprobada: “Se encuentra pendiente de realizar la cuarta verificación especial de obra y la emisión del certificado final de obra subsistiendo la obligación de presentar la declaración jurada de finalización de obra para el propietario que solicita la división y el profesional constructor de obra”

Con 4ta Verificación especial de obra aprobado y sin conforme a obra registrado: “A la fecha no acredita plano conforme a obra registrado”



Con Final de Obra: no requerirá nota alguna.

Con plano de obras ejecutadas sin permiso: no requerirá nota alguna

27. Elementos de los registros/visados de mensura y división en propiedad horizontal.

Se deberá cumplimentar con las siguientes indicaciones en cuanto a los elementos que los conforman los registros de división en propiedad horizontal, con excepción de la Anulación de la Propiedad Horizontal:

27.1. Carátula:

Deberá ajustarse a la carátula que se reglamenta en el [punto 19.2](#).

27.2. Mensura del Objeto Territorial Legal

La mensura del Objeto Territorial Legal como así también su contraste con los elementos de dominio y antecedentes catastrales deberán ser ejecutados de conformidad con el **TÍTULO 3** del presente reglamento.

En Planos complementarios, modificatorios, o complementarios y modificatorios, siempre que no existan diferencias en las dimensiones del objeto territorial legal mensurado con respecto al plano que se modifica y/o complementa, podrá no representarse su Mensura.

27.3. Croquis según título / plano

Deberá ajustarse al **TÍTULO 3** del presente reglamento. En los casos en los cuales no corresponda la representación de la mensura, tampoco será necesario la confección del croquis según título / plano.

27.4. Balance de superficie

Deberá ajustarse al **TÍTULO 3** del presente reglamento. En los casos de prescripción adquisitiva de unidades o mensura y división en propiedad horizontal modificatorio o complementario en los cuales no corresponda la representación de la mensura, se utilizará la carátula reglamentaria que no cuenta con dicho balance de superficies.

27.5. División en Propiedad Horizontal

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

El proyecto de división en propiedad horizontal deberá contener dentro de cada planta a la que pertenecen:



- La distribución de superficies comunes.
- Las unidades y sus usos según sean complementarias o funcionales, con los distintos tipos de superficies que la integran.
- El estado de registro de las distintas unidades y superficies del edificio, cuando el mismo no sea el de “Construido”, ya sea en construcción, a construir o sujetas a regularización.
- Las servidumbres, afectaciones al dominio y notas traslativas al reglamento de propiedad horizontal.

Las medidas que correspondan determinar para el cumplimiento del presente reglamento lo serán en la poligonal de proyección sobre el plano horizontal colocado a ras del solado de los correspondientes muros.

Todas las medidas del edificio deberán ser determinadas en forma directa en el lugar y no podrán ser deducidas del plano de obra sin verificación en el terreno, a excepción de aquellas superficies que se registren como “*a construir*” que deberán ser representadas, acotadas y computadas con las medidas del plano de obra civil registrado, ajustándose a la medida de la parcela.

Todas las longitudes y distancias se determinarán al centímetro, salvo los semi espesores de muros divisorios de la parcela que se podrán acotar al medio centímetro.

27.5.1. Particularidades para las Plantas y edificios en la División en Propiedad Horizontal.

Debajo de la representación de cada planta se pondrá la leyenda aclaratoria indicando piso/entrepiso y cota de altura correspondiente.

27.5.1.1 Planta Baja:

En la planta baja se ubican las entradas del edificio desde la vía pública y se indicarán los números domiciliarios y el nombre de la/s vía/s pública/s frentista/s.

27.5.1.1.1. Nombre de calle:

Los nombres de las calles frentistas de la parcela deben corresponderse con la nomenclatura vigente en el catastro. Deben encontrarse referidas exactamente como constan en los antecedentes catastrales, sin abreviaturas ni omisiones.

Deberán encontrarse referidas en la mensura, en la planta baja, en la carátula y en el croquis de localización con el mismo texto.

27.5.1.1.2. Numeración domiciliaria:

La numeración domiciliaria debe respetar el sentido creciente como se indica en la documentación catastral, ubicando los números domiciliarios con todos sus dígitos cada vez que deban ser referidos.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO		
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO		Hoja 129	
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO			
PROPIEDAD HORIZONTAL			Versión: 5

Cuando en la presentación de un trámite de propiedad horizontal la parcela posea más puertas que números asignados en el antecedente, el profesional indicará en la representación, frente a la puerta que no posee número asignado la siguiente indicación: “Nº”.

Catastro le asignará el número correspondiente al realizar la validación parcelaria.

En caso de que la parcela al momento de ingresar el trámite de propiedad horizontal, posea menos puertas que los números asignados, el profesional deberá eliminar los números no utilizados, reservándose la gerencia operativa de catastro la facultad de utilizar otro criterio. (Fig. 119).

27.5.1.2. Plantas tipo

Cuando el edificio tenga plantas tipo, será suficiente la representación de una sola, siempre que se aclare en la parte inferior de la misma las plantas que se están representando junto con la cota de cada una.

Si existe alguna variante en la configuración de alguna unidad o parte común, esta variante podrá ser dibujada en un detalle aparte manteniendo la representación de la planta tipo, salvo que la variante implique un cambio en el polígono de la unidad en cuyo caso deberá representarse la planta en forma completa.

27.5.1.3. Entrepisos y altillos

Cuando en un edificio existen entrepisos o altillos con accesibilidad, deberán ser tomados y determinados como polígonos independientes.

Se representarán conforme se especifica para las superficies superpuestas o como plantas separadas cuando del registro de obra civil surjan como tales.

27.5.1.4. Azoteas y terrazas

Las azoteas y terrazas transitables deberán ser determinadas en la división. También deberán ser determinadas las azoteas no transitables que contengan dentro de la misma planta un local de servicio del edificio como “sala de máquinas”, “sala de termotanques”, etc.

27.5.1.5. Sótanos y subsuelos

Se representarán en la misma forma que las demás plantas del edificio, pero cuando no sea posible la medición directa o indirecta del espesor de sus muros perimetrales, éstos se tomarán del plano de obra.



Cuando dicha planta no coincida con los lados del Objeto Territorial Legal parcelario, se indicarán las medidas de vinculación de la misma a los límites del Objeto Territorial Legal parcelario. (Ver Fig. 114 y 115).

27.5.1.6. Cuerpos de edificios aislados

En los casos de varios cuerpos de edificio enclavados en parcelas de gran extensión, se deberá dar la ubicación de los edificios dentro de la parcela en un detalle de conjunto y realizar por separado la representación de cada edificio.

Las planillas de unidades funcionales, complementarias y de superficies comunes se podrán organizar por cuerpo de edificio.

27.5.2. Generalidades para Todas las Plantas de la División en Propiedad Horizontal

27.5.2.1 Acotaciones

Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias. Éstas se expresarán en metros hasta la segunda cifra decimal en todos los casos (excepto semi espesores de muros divisorios, los cuales podrán acotarse hasta la tercera cifra decimal cuando convenga).

No se admitirán acotaciones entre flechas. Su uso queda reservado para relacionar un elemento con su cota, cuando por cuestiones de espacio no puede ser puesta en su proximidad.

27.5.2.2. Vinculación

27.5.2.2.1. Vinculación de polígonos separados

Toda parte del edificio que debe ser tomada como polígono separado deberá vincularse a los límites de la parcela. El mismo tratamiento recibirán los polígonos internos a una unidad que deben ser descontados por ser de una calidad dominial distinta (columnas, tubos, muros comunes exteriores, etc). (Fig. 11,12,17,32,33,35,39,40)

27.5.2.2.2 Vinculación altimétrica

Para cada planta del edificio se deberá indicar la cota de nivel de su piso, tomando como origen o cota cero a la que corresponde al punto medio de la línea de edificación. Este dato deberá ser relevado en todos los casos. (Fig. 104,105,106)

Cuando el edificio tenga salida a más de una calle deberán vincularse las cotas de todo el edificio al punto medio más bajo de todas las líneas de edificación.

En casos de variaciones de nivel superiores a 0,5 m en una misma planta se dibuja 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 de éstas las cotas de nivel que correspondan.



27.5.2.3. Límites de la parcela en las plantas

Los límites de la parcela con las calles (frentes) se representarán por líneas de trazos continuos; los límites con las parcelas linderas (costados y contrafrente) por líneas de ejes (puntos y rayas). (Fig. 1 a 49, 114 y 115).

27.5.2.4. Polígonos de dominio privativo y común

27.5.2.4.1 Trazos

El contorno de los polígonos representados correspondientes de las unidades funcionales y complementarias, se representarán con trazo grueso, netamente destacado del resto de los elementos (Fig. 17 a 26 y 39 a 43 inclusive).

El contorno de los polígonos correspondientes a superficie de dominio común, se representarán con líneas de trazo fino (Fig. 7, 9, 11, 14, 17, 19 a 26, 28, 30, 32, 34, 35, 37, 38 a 43, 45, 46, 49 y 51).

27.5.2.4.2 Cotas

Las medidas totales de los perímetros de los polígonos de dominio común o privativo se destinarán por medio de una raya paralela a la acotación, que se pondrá debajo o encima de esta última de modo tal que el valor de la cota quede comprendido entre la raya y la línea que se acota.

27.5.2.4.3 Destinos

Dentro de cada polígono de Unidad Funcional, Complementaria o de Superficie común se indicará el destino el cual surgirá del tipo de unidad o superficie común según los puntos 22 y 24.

27.5.2.5. Elementos a determinar en el interior de Unidades y Superficies Comunes

27.5.2.5.1. Polígonos de Superficies

Dentro de cada Unidad de Dominio privativo y de las superficies comunes deberán quedar determinadas con polígonos cerrados de trazos finos y continuos, aquellos correspondientes a las superficies cubiertas, semicubiertas, descubiertas, precarias, en contravención y vanos o vacíos a descontar.

Para dichos polígonos deberán establecerse sus medidas lineales. Las superficies precarias se representarán de modo esquemático sin acotar.

Las superficies descubiertas serán identificadas mediante leyendas que indiquen su condición de tales: "Patio", "Terraza", "Balcón", etc.; las semicubiertas se



indicarán cruzándolas con diagonales de trazos finos y las superficies superpuestas se representarán e identificarán en la forma que quede establecida más adelante. (Fig. 62 a 110)

27.5.2.5.2. Muros y elementos estructurales

27.5.2.5.2.1 Muros. Especificaciones generales.

Los espesores de muros se tomarán libres de zócalos.

Se podrán dar por inexistentes las salientes cuando, simultáneamente, su dimensión normal al muro sea menor que 0,20 m. y su superficie sea inferior a los 0,10 m².

Cuando se encuentren espesores de muros separativos de parcela que resulten de engrosamientos propios debido a revoques o material de relleno o placas podrá representarse como enchapado.

27.5.2.5.2.2 Clasificación y representación.

a) Muros Separativos de dominio:

Quedarán representados por una doble línea, cada uno de cuyos trazos será grueso o fino, o uno de ellos grueso o fino y el otro de puntos y rayas, según corresponda, teniendo para ello en cuenta los dominios que limitan.

b) Muros que no separan de dominio:

i. Muros comunes en el interior de unidades:

Deberán determinarse los muros de dominio común en el interior de unidades, deberán ser representados por una doble línea de raya y punto. Deberán anotarse en longitud y espesor y llevarán la leyenda del tipo de muro al que corresponden siendo Muro común exterior o Muro Maestro. Se descontarán de la superficie de la unidad en la cual se encuentran y se computarán como superficie cubierta común (Fig. 5, 6 ,8 a 10, 12 a 16, 27 a 29, 31, 33, 35 a 39, 44, 45, 47, 48 y 50).

ii. Muros y Tabiques interiores:

Tanto en el caso de unidades de dominio privativo como en los polígonos comunes, los muros interiores no se representarán con excepción de los mencionados en el punto i) y los que delimiten espacios comunes de aire y luz.

c) Columnas

i. En el interior de unidades:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 133
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

Cuando las columnas se encuentren adosadas a muros separativos de unidades, se representarán como si se tratase de un engrosamiento del muro.

Si estuvieren ubicadas de manera aislada de los límites de la unidad deberán representarse como los muros comunes exteriores, acotando sus dimensiones y vinculándolas a los límites de la unidad. Su superficie será descontada de la de la Unidad en la cual se encuentra y se computará como superficie cubierta común de la planta a la cual pertenece. (Fig. 11 y 12)

ii. En superficies comunes:

Cuando las columnas se encuentren dentro de superficies comunes semicubiertas o descubiertas, se representarán con líneas de trazos finos y continuos y se acotarán y vincularon al polígono al que pertenecen. Su superficie se computará como superficie cubierta común de la planta a la cual pertenece.

27.5.2.5.3. Elementos de Comunicación

a) Puertas:

Serán representadas las puertas ubicadas en muros comunes. Las mismas se representarán de manera esquemática con dos líneas finas continuas que queden en el interior de las líneas que representan el muro siempre perpendicular a estas últimas. (Fig. 1 a 49 y 80 a 86).

b) Rampas:

Ver representación en “Superficie Superpuesta”. (Fig. 24, 69 a 73, 98 a 115).

c) Escaleras:

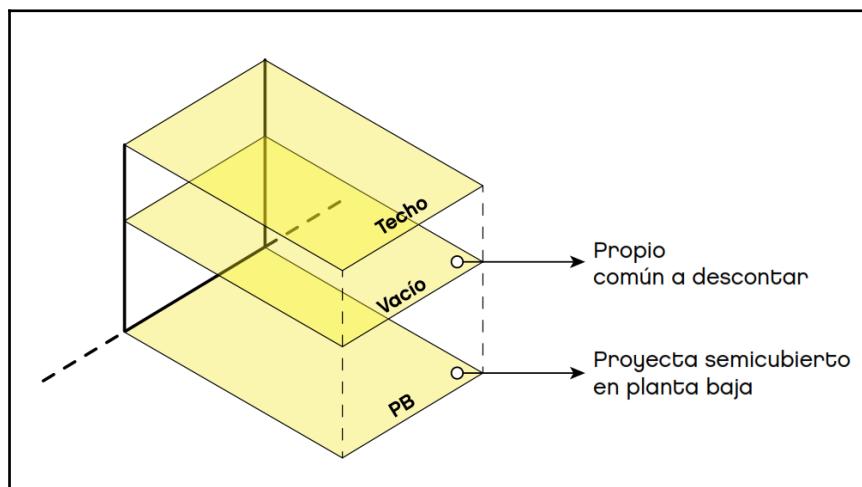
Ver representación en “Superficie Superpuesta”. (Fig. 24, 69 a 73, 98 a 115).

d) Vanos y Vacíos:

Salvo las excepciones que se prevean, los vanos o vacíos de una planta que se encuentren ubicados en el interior de los polígonos serán acotadas sus dimensiones, cualquiera sea su dominio, y se descontará su superficie del polígono al que pertenece. A tales efectos se le



colocará la leyenda “Vacío común a descontar”, “Vano a descontar”, “Vacío a descontar”, etc.



La superficie que en la planta superior libra el vano de una escalera o rampa se descontará siempre de la unidad o parte común a la que pertenezca, por lo que no se la computará dentro del total de la columna que corresponda (cubierta, semicubierta o descubierta) de la planilla de superficies. En la columna de “Observaciones” de esta última se dejará constancia de la superficie descontada.

A los efectos de compensar la superficie del elemento de circulación vertical que no quedó registrada ni computada en la planta inferior, no se descontará la superficie de aquellos vanos cuya proyección cae total o parcialmente sobre escaleras, rampas o tramos de las mismas con bajo espacio accesible

Cuando el vano, no coincide en sus dimensiones con la de la proyección de la escalera o rampa, se representará en la planta superior en la siguiente forma:

i. Vanos con descuento total de superficie:

Se marcará y acotará su contorno y se le colocará la leyenda “Vano de escalera (a descontar)” o “Vano de rampa (a descontar)”. (Fig. 100, 105, 108, 110, 111 y 115).

ii. Vanos sin descuento de superficie:

Se marcará su contorno sin acotar y se le colocará la leyenda: “Vano de escalera” o “Vano de rampa”. (Fig. 112 y 113).

iii. Vanos con descuento parcial de superficie:

se marcará el contorno total del mismo incluyendo en su interior los lados límites, pero sólo se acotará el o los perímetros de la superficie a descontar.



Se le colocará la leyenda “Vano de escalera” o “Vano de rampa” y dentro del o de los perímetros acotados se agregará “(a descontar)”. (Fig. 102, 104, 107 y 114).

27.5.2.5.4. Elementos de iluminación y/o Ventilación

a) Ventanas

Las mismas se representarán sólo en los muros comunes que delimiten unidades entre sí, o con superficies comunes o la vía pública, o en muros comunes exteriores. Su representación será de manera esquemática con dos líneas finas continuas que queden en el interior de las líneas que representan el muro siempre perpendicular a estas últimas y una línea paralela a las líneas muro que quedará contenida entre estas últimas y las perpendiculares a ellas. (Fig. 44 a 49).

b) Tubos y elementos de conducción

Los tubos y demás elementos de conducción apoyados sobre los muros separativos de dominio o alojados en su interior, se representarán y computarán como parte integrante de dichos muros (Fig. 15 y 19 a 23 inclusive).

Los tubos y demás elementos de conducción comunes sin contacto con los muros separativos de dominio y ubicados en el interior de las unidades funcionales y complementarias se representarán por su contorno con líneas de trazo y se acotará igual manera que el polígono de la unidad a la cual pertenece. Deberá estar vinculada a los límites de la unidad. Se computarán en la planilla de superficies comunes en el piso al cual pertenecen. (Fig. 31 a 32 y 35 a 37)

Los tubos y demás elementos de conducción ubicados en el interior de las partes comunes descubiertas, se representarán con líneas de trazos finos. Además, se acotarán de igual forma que las superficies cubiertas (Fig. 15, 19, 20, 24 a 26, 31, 32 y 37 a 38 inclusive).

Se computarán en la planilla de superficies comunes como superficie cubierta en el piso al cual pertenecen.

c) Aire y luz

Los “aire y luz” corresponderán siempre a superficies comunes, aunque no se computarán por no ser transitables. Se acotarán en todo su perímetro, incluyendo el de su cierre imaginario con los ejes divisorios. (Fig. 7, 8, 16, 24 a 30, 39 y 40).



27.5.2.5.4.1. Iluminación y/o ventilación vertical de locales

De acuerdo a la ubicación de los elementos se procederá como sigue:

a) Iluminación vertical mediante elementos ubicados directamente sobre el local

Cuando la iluminación y/o ventilación se cumpla por medio de elementos ubicados directamente sobre el local, en la planta inferior no serán representados tales elementos. En planta inmediatamente superior se representará el contorno exterior del elemento de iluminación y/o ventilación con sus medidas y cotas correspondientes, se llenará el interior de ese contorno con un rayado fino oblicuo discontinuo y deberá contener las siguientes menciones según corresponda: "Iluminación Horizontal", "Iluminación Vertical", "Ventilación Horizontal", "Ventilación Vertical", etc., todas seguidas del nombre de la Unidad y planta a la cual sirve y de su designación en el plano. (Fig. 60.)

Si la altura del elemento alcanza o excede los 2 m sobre el nivel de la planta, la superficie correspondiente a los muros que delimitan el elemento se computará como cubierta común, indicándose como vacío de la unidad o superficie común a la que pertenece la superficie que quede contenida entre dichos muros.

Si la altura fuere menor, la superficie del polígono en que se encuentra dicho elemento se calculará como si éste no existiera;

b) Iluminación vertical mediante elementos NO ubicados directamente sobre el local

Cuando existan elementos no ubicados directamente sobre el local, en la planta inferior se representará formando parte del polígono 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. (Fig. 61.)

En el plano de mensura el segundo de los casos no tendrá representación alguna. En cambio, el primero no se representará, cuando su altura sea menor de 2.00 m.

Cuando la altura del elemento sea de 2.00 m o más, se representará como superficie cubierta en el plano de mensura, dibujando el contorno exterior del elemento y consignando sus dimensiones y cotas. El resto del perímetro del patio se acotará con sus medidas parciales.



27.5.2.5.5. Superficies Superpuestas

a) Representación.

i) Caso general:

El contorno de las superficies superpuestas deberá ser acotado y llevará una leyenda que indicará su naturaleza y la unidad a la que pertenece si es exterior. Por ejemplo “Proyección entrepiso unidad F4”, “Proyección guarda baúl común”, “Proyección entrepiso”, “Proyección placard unidad I”, etc. (Fig. 62 a 97 inclusive).

Cuando una de estas superficies sea parcialmente interior y parcialmente exterior, cada parte será representada de acuerdo a lo precedentemente establecido. (Fig. 88 a 97, inclusive.)

ii) Caso superpuesta interior:

Cuando se trate de una superpuesta interior, cuya proyección horizontal (excluidos los muros perimetrales que a su nivel sean separativos de dominio, exteriores o maestros) cae dentro del polígono al que pertenece, se dibujará y acotará el contorno de su proyección horizontal, se llenará su interior con un rayado fino e inclinado y se insertará la leyenda que corresponda: “Proyección entrepiso”, “Proyección guarda baúl”, etc. (Fig. 62 a 73 inclusive.)

En este caso el perímetro del polígono de la superficie superpuesta deberá coincidir siempre con el contorno de la proyección.

iii) Caso superpuesta exterior:

Cuando se trate de una superpuesta exterior, cuya proyección horizontal (excluidos los muros perimetrales que a su nivel sean separativos de dominio, exteriores o maestros) cae fuera del polígono al que pertenece, se dibujará y acotará el contorno de la proyección horizontal que incluye a la de los muros comunes superpuestos que pudieran existir, se llenará su interior con un rayado fino cruzado y oblicuo y se insertará la leyenda que corresponda: “Proyección entrepiso”, “Proyección placard”, etc., seguida de la designación del dominio al que pertenezca (unidad funcional o complementaria, o común). (Fig. 74 a 87, inclusive.)

En este caso el perímetro del polígono de la superficie superpuesta podrá o no coincidir con el contorno de la proyección. No coincidirá cuando existan muros comunes superpuestos ya que la proyección de éstos está contenida en la total.

**b) Cálculo de superficies superpuestas****i) Caso General**

La superficie superpuesta interior o exterior, sin ser descontada de la superficie de dominio común o privativo sobre la que se proyecta, se registrará en la columna correspondiente de la planilla de superficie y se computará como un sumando más de la superficie total de la unidad o parte común a la que pertenece.

Tratándose de una superpuesta exterior, se identificará en la columna correspondiente de la planilla de superficies las partes de dominio sobre las que se proyecta, pero no se discriminarán los parciales de superficie que le caben a cada una. La superficie de los muros comunes superpuestos interiores y exteriores, sin descontar tampoco de la superficie de dominio común o privativo sobre la que se proyecta, se registrará en la columna correspondiente de la planilla de Superficies Comunes computándose como un sumando más de la superficie total de la planta a la que pertenecen.

En las superficies superpuestas descubiertas los parapetos o barandas perimetrales que no sean separativos de dominio o exteriores, se computarán también como superficies descubiertas. (Fig. 69, 70 , 92 y 93 , inclusive).

ii) Totalmente superpuesta exterior:

La superficie de dicha proyección queda registrada y computada en la planta inferior como un sumando más de la superficie total de la unidad o de la parte común a la que pertenece.

La superficie de la proyección de los muros comunes superpuestos (proyección que se hace en forma conjunta con aquélla) también quedará registrada y computada en la planta inferior como un sumando más de la superficie total común de esa planta. (Fig. 89, 99 a 100).

c) Detalle de superficies superpuestas

En todos los casos se dibujará aparte un detalle de la superficie superpuesta en el que quede indicado lo siguiente.



El contorno del polígono y su acotación en la forma establecida en “Polígonos de dominio privativo y común”.

Los espesores y longitudes de los muros comunes superpuestos.

La designación de la unidad o parte común a la que pertenece la superficie superpuesta, con su cota.

En el detalle de las superficies parcialmente interiores y parcialmente exteriores se marcará el límite de las mismas mediante una línea fina de trazos discontinuos (dos puntos y raya), colocando a cada lado de ella la letra “E” o “I” según corresponda a exterior o interior, respectivamente. (Fig. 88 a 97, inclusive.)

Cuando un entrepiso constituye de por sí una unidad independiente susceptible de dominio distinto, deberá ser representado por separado en la forma establecida para la representación de las plantas, e incluido, por separado también, en la planilla de superficies que corresponda.

Asimismo, para aquel entrepiso cuyas características y condiciones hace más conveniente su representación por planta, el profesional actuante podrá optar por ésta en lugar de la representación como superficie superpuesta. (Fig. 98 y 99.)

En tal caso, además de computarse la superficie del entrepiso propiamente dicho en un renglón de tal nombre de la planilla de superficies, se computará la de todos los muros separativos de dominio que se encuentren al nivel de la planta, en un renglón similar de la planilla de Superficies Comunes.

Los vacíos correspondientes a unidades o partes comunes que se encuentren a ese nivel no se computarán.

d) Caso Particular de Escaleras y rampas:

La proyección de escaleras en superficies descubiertas producirá siempre superficies semicubiertas en toda su extensión.

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

Representación:

i) En la planta inferior:



Dentro de la unidad o parte común cuyo límite superior sea la escalera o rampa, se dibujará y acotará el contorno de la proyección horizontal del elemento de separación que incluye a la de los muros comunes superpuestos y, como en toda superficie superpuesta exterior, se llenará su interior con un rayado fino cruzado e inclinado y se insertará la leyenda “Proyección de escalera” o “Proyección de rampa”, seguida de la designación del dominio a la que pertenezca “F4”(para la unidad funcional 4), “C2” (para la unidad complementaria 2), etc.. (Fig. 100 a 110, inclusive.)

ii) En la planta superior:

Se marcará y acotará el contorno del vano correspondiente al elemento representado en la planta inferior en la forma establecida en el artículo de “vanos y vacíos”.

Cuando las escaleras o rampas se apoyen sobre partes del edificio no aprovechables o inaccesibles, deberán ser representadas como pisos de nivel variable y sus superficies se computarán para la unidad o parte común a la que pertenecen, dentro de la planta de su nivel inferior y en la columna que corresponda (cubierta, semicubierta o descubierta) de la planilla de superficies. (Fig. 115)

En el caso especial de las escaleras o rampas superpuestas exteriores de dominio común que barren muros separativos de dominio, las partes que se apoyan sobre ellos serán consideradas como tramos de nivel variable que, por tener alguna de sus dos dimensiones despreciables, no se los representará a tales efectos.

Sin invalidar lo anteriormente establecido, las escaleras y rampas serán representadas esquemáticamente, cuando se trate de elementos de circulación vertical común del edificio o cuando se encuentren en el interior de una misma unidad funcional o complementaria que tenga partes ubicadas en distintas plantas, siempre que se trate . (Fig. 112, 113 y 114.)

Clasificación

1) Segundo su aprovechamiento

a) Totalmente con bajo espacio accesible:



La superficie del elemento de circulación vertical no queda registrada ni computada como un sumando más de la superficie de la unidad o planta común a la que pertenece, es decir que el cálculo de esta unidad o de esta planta común se efectúa como si no existiera la escalera o rampa por lo que no se realizará el descuento de la superficie del vano que genera. Se representan esquemáticamente. (Fig. 113).

b) Con tramos con bajo espacio accesible y de nivel variable:

En este caso la superficie de la proyección horizontal de la parte considerada como un “nivel variable” queda incluida en la planta inferior de la unidad o parte común a la que pertenece y computada dentro de la superficie total de la misma.

En cambio, la superficie del tramo con bajo espacio accesible no queda registrada ni computada. Este será representado en forma esquemática y el de nivel variable en la forma ya establecida. (Fig. 114).

c) Totalmente en nivel variable:

Toda la superficie del elemento queda incluida en la planta inferior de la unidad o parte común a la que pertenece y computada dentro de la superficie total de la misma. Se representa en la forma establecida. (Fig. 111 y 115).

2) Segundo criterio: Según si se dividen dominio o no

a) Totalmente superpuesta interior:

Las escaleras o rampas completamente en el interior de unidades o superficies comunes, no generarán superpuesta, a los efectos de computar el doble aprovechamiento no se descontará el vano que las mismas generan en la parte superior

b) Totalmente superpuesta exterior:

La superficie de la superficie exterior se representará y computará como tal en la planta que corresponda.

c) Parcialmente superpuesta exterior y parcialmente interior:

La superficie de la superpuesta exterior se representará y computará como tal en la planta que corresponda. La superficie de superposición dentro del mismo dominio no representará y su



cómputo se realizará no descontando dicha parte del vano de escalera. (Fig. 102 a 107 inclusive y 110).

27.5.2.5.6. Aleros

Cuando los muros tengan salientes horizontales o aleros que sobresalen del paramento menos de 0,30 m, ellos no serán tomados en cuenta a los efectos de computar o determinar superficies semicubiertas.

Cuando esté en un nivel mayor al de su piso inmediato superior no determinará superficie semicubierta, salvo que dicho elemento hubiera sido expresamente destinado para ese fin.

Los aleros, con sus dimensiones y designación serán representados en la planta que corresponda de acuerdo a su ubicación. (Fig. 9 y 10.)

27.5.2.5.7. Cuerpos avanzados y balcones

La división deberá comprender a los cuerpos de edificio avanzados y a los balcones. Consecuentemente deberán quedar incorporados a los respectivos polígonos de dominio común o privativo de los que dependan o a los que pertenezcan.

Los balcones serán representados por el contorno de la superficie aprovechable de los mismos, limitada por el paramento externo de la edificación o su línea imaginaria y la cara interna del parapeto o baranda que la circunda. La superficie de dicho parapeto o baranda se computará como superficie cubierta común, en tanto que la superficie aprovechable se registrará como de dominio privativo, de dominio común, según su ubicación y condiciones establecidas.

Se le colocará la leyenda que corresponda: "Balcón" o "Balcón común".

Cuando los mismos constituyan superficies semicubiertas llevarán las rayas cruzadas propias de este tipo de superficie y serán computados como balcón semicubierto en la planilla respectiva.

En caso de que constituyan superficies descubiertas se indicará el destino "balcón descubierto" o "balcón terraza" en la representación de la planta y serán computados como balcón descubierto en la planilla respectiva (Fig. 11, 12, 27 a 40, 44, 45, 50 y 51.)



27.5.2.5.8. Tanques de agua sobre elevados

Los tanques de agua sobre elevados hasta una altura libre menor de 2 m. se representarán en la planta como si hubiesen sido proyectados al nivel de la misma y su superficie se computará como cubierta común. (Fig. 56 y 59.)

Los tanques sobre elevados desde una altura libre mínima de 2 m se considerarán ubicados fuera de la planta y no serán representados ni computados, pero la superficie que al nivel de la planta quede bajo el mismo se representará como cubierta o semicubierta según el caso, computándose al dominio que pertenezca. (Fig. 57 y 58.)

Los tanques ubicados en plantas techo tampoco se representarán ni computarán.

27.5.2.5.9. Previsión de Muros

En los casos en que deban preverse muros separativos de unidades funcionales o complementarias o que se presente un muro divisorio de parcela de espesores insuficientes, los mismos se representan con un sombreado de líneas paralelas continuas y de trazo fino a 45º respecto de la línea de división que marcará el polígono en donde existe el faltante de muro (Fig. 119b, 122).

27.5.2.5.9.1. Previsión de muro Divisorio (entre parcelas)

a) No existe comunicación entre parcelas

Cuando en los límites con la/s parcela/s lindera/s al inmueble mensurado existan muros divisorios con semiespesor propio menor a 15 cm, deberá hacerse la reserva de la superficie común necesaria para completar esa medida reglamentaria, debiendo procederse de la siguiente manera:

i) Indicación en la planta:

Se indicará en la planta a escala, en forma paralela al eje divisorio, con línea de trazos continua fina o gruesa, según se trate de superficies comunes o de dominio privativo. El polígono que queda determinado por la ausencia del muro se llenará con un sombreado de líneas paralelas finas a 45º respecto al límite, y se insertará la leyenda a continuación de su representación “Muro Previsto”.

También en el caso que el muro divisorio existente, llegue hasta el eje divisorio, la representación del primero en trazo continuo se destacará sobre el trazado habitual del eje, que será graficado en el tramo en cuestión con trazo continuo.



Se indicará además el espesor de la pared separativa existente, el semiespesor propio de la misma, el espesor de la parte prevista y el espesor reglamentario.

ii) Nota en la carátula del plano:

"En la/s unidad/es funcional/es y/o complementaria/s <indicar número/s unidad/es> planta/s <indicar planta/s> y/o en superficies comunes de planta/s <indicar planta/s>, en los límites con la/s parcela/s <indicar parcela/s> existe/n muro/s divisorio/s de espesor/es insuficiente/s, por lo cual se hace la previsión de la superficie común necesaria a fin de completar la medida reglamentaria.

Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el reglamento de propiedad horizontal y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio."

b) Existe comunicación entre parcelas

Cuando en los límites con la/s parcela/s lindera/s al inmueble mensurado no exista todo o un tramo de los muros divisorios de modo que se produzca una comunicación directa entre parcelas, solo se hará la reserva de la superficie común necesaria para completar esa medida reglamentaria en el semiespesor que corresponde a la parcela objeto de la mensura, debiendo procederse de la siguiente manera:

i) Indicación en planta:

Se procederá de igual manera que en el punto anterior con la salvedad de que no se acotará el muro divisorio por ausencia del mismo.

ii) Notas de carátula:

En la parte de notas de carátula se volcará una nota del siguiente tenor:

"En las unidades funcionales y/o complementarias <indicar número/unidades> ubicadas en las plantas <indicar planta/s> y/o superficie/s común/es ubicada/s en la/s planta/s <indicar planta/s>, en los límites con la/s parcela/s <indicar parcela/s> <no existe un tramo de el/los muro/s divisorio/s, o existe vano de comunicación> por lo cual se hace la previsión de la superficie común necesaria a fin de completar la medida reglamentaria y podrá/n ser materializado/s por voluntad de cualquiera de las partes."



En caso de existir servidumbre de comunicación, paso, uso, etc. con el predio lindero se deberá volcar en la carátula del plano una nota alusiva a la misma indicando su objeto, predios a los que afecta y datos de inscripción, los que deberán ser acreditados con los correspondientes informes de dominio. Asimismo, se suprimirá de la nota de carátula, la posibilidad de materializar el muro divisorio.

27.5.2.5.9.2. Previsión de muros separativos:

a) Muro separativo no indicados en registro de obra civil

Solo se admitirá la previsión de muros separativos entre unidades funcionales y/o complementarias que no hayan sido proyectados en el permiso de obra civil registrado por la autoridad competente, cuando la existencia del mismo surja indubitablemente del registro de obra civil, o entre las unidades y superficies comunes, cuando los mismos estén emplazados en superficies descubiertas y/o semicubierta o balcones y sean indispensables para el deslinde de la unidad.

No será admisible la previsión de muros cuando la ausencia de ellos genere situaciones que perturben la seguridad.

En ningún caso se admitirán unidades totalmente definidas por muros previstos, tampoco se admitirán cuando la ausencia física de ellos altere la funcionalidad de la unidad, registrándose en este caso, las mismas como proyecto “en construcción” o “a construir” según sea el caso.

b) Muro separativos indicados en planos de obra civil.

Se aceptará en forma directa la previsión de muros separativos entre unidades o entre unidades y superficie común cuando los mismos estén emplazados en superficies descubiertas y/o semicubiertas o balcones, cuando los mismos hayan sido proyectados en el plano de obra civil registrado y la ausencia física de ellos no destruya el uso de la unidad previsto en el plano de obra civil, en cuyo caso ambas unidades deberán ser registradas como “a construir” o “en construcción” según corresponda.

A los fines de la previsión del muro separativo se procederá de la siguiente manera según se presente uno de los siguientes casos:

27.5.2.5.9.2.1. Ausencia de muro separativo

a) Indicación en planta:

BA	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 146
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

Se representará con líneas de trazo continuo fina o gruesa, según se trate de superficies comunes o propias de alguna unidad, con espesor, emplazamiento y dimensiones obtenidas del plano de obra. El polígono que queda determinado por la ausencia del muro se llenará con un sombreado sólido de color GRIS, y se insertará la leyenda a continuación de su representación “Muro Previsto”.

b) Notas de carátula:

“En las unidades funcionales y/o complementarias <indicar número unidades> ubicadas en las plantas <indicar planta/s> y/o superficie/s común/es ubicada/s en la/s planta/s <indicar planta/s>, en los límites con la/s unidades <indicar número/ unidades> ubicadas en las plantas <indicar planta/s> existe/n muros separativos previstos, los que deberán ser materializados a solicitud de cualquiera de las partes.”

27.5.2.5.9.2.2. Existencia de vano de comunicación:

a) Indicación en planta:

Se representará el vano de comunicación con dos líneas de trazo continuo perpendiculares al muro y próximo a dicha representación se volcará la leyenda “Existe vano de comunicación entre las unidades <indicar número de unidades>”.

b) Notas de carátula:

“Existe vano de comunicación entre las unidades funcional/es y/o complementaria/s <indicar número de unidades> ubicadas en la/s planta/s <indicar número de plantas>, el/los que deberán suprimirse a solicitud de cualquiera de las partes.”

27.5.2.5.10. Asignación de Nomenclatura de Unidades:

Las Unidades se enumerarán en forma correlativa, a partir de la línea oficial L.O. o de una de ellas y comenzando por la planta de cota más baja, considerando un observador ubicado sobre el frente de la parcela mirando al interior de la misma de izquierda a derecha, comenzando con el número 1 y letra F ó C según sea unidad funcional o complementaria Ej.: F1, F2, F3 para unidades funcionales y C1, C2, C3 para unidades complementarias. (Fig. 52 y 54.)



27.5.2.5.10.1. Edificios en Esquina

En el caso de edificios de esquina, se considerará como frente de los mismos al lado frentista situado a la izquierda de un observador que enfrentare la ochava de la parcela. La numeración se hará primero con todas las unidades del mismo ubicadas sobre los frentes. El resto se enumerará en forma correlativa y siempre de izquierda a derecha. (Fig. 53 y 55.)

27.5.2.5.10.2. Unidades en más de una planta:

En los casos en los que las unidades se encuentren en más de una planta, se enumeran teniendo en cuenta el orden de aparición de los pisos que la integran.

27.5.2.5.10.3. Caso de más de un edificio en una parcela

Se enumeran las unidades de un mismo edificio en forma correlativa desde su planta inferior hasta su planta superior, comenzando por el edificio que se encuentre primero a partir de la línea oficial L.O. o de una de ellas y, considerando un observador ubicado en la calle mirando al interior de la parcela de izquierda a derecha, comenzando con el número UNO.

En el caso de parcelas en esquina los edificios se enumeran considerando como frente de la parcela, al lado frentista situado a la izquierda de un observador que enfrentare la ochava de la parcela.

Cuando exista más de una ochava el profesional podrá optar por cualquiera de ellas para la asignación de la nomenclatura de las unidades

Se deberá confeccionar un croquis de ubicación de los distintos edificios nombrándolos como "Edificio 1", "Edificio 2", etc.

En la planilla de Unidades funcionales y de Unidades complementarias se identificará además a qué edificio corresponde la unidad.

27.5.2.5.10.4. Cambio de Nomenclatura en Modificación de División en Propiedad Horizontal

Con la presentación de la modificación de la Mensura y división en propiedad Horizontal solo se modificará la nomenclatura de aquellas unidades cuyo polígono de dominio o superficies computables sean modificadas.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 148
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

27.5.2.5.11. Servidumbres

La existencia de servidumbres tanto en unidades como en la parcela deberá ser aclarada mediante la inserción de notas que hagan referencia a ellas y a su destino, en notas de la carátula.

27.5.2.5.11.1. Iluminación y/o ventilación

Solo corresponderá la constitución de servidumbres de iluminación y/o ventilación cuando una unidad de dominio privativo sirva a otra unidad, o a una parte común. No será necesario la constitución de servidumbres de iluminación y ventilación en los casos de elementos de partes comunes que sirvan a unidades de dominio privativo.

27.5.2.5.11.2. Servidumbre de Paso

Podrá accederse a superficies comunes indispensables para el edificio a través de unidades cocheras o bicicleteros por medio de servidumbres de paso, para uso y mantenimiento. Entre estos servicios comunes indispensables se encuentran el espacio para el personal de mantenimiento que trabaja en el edificio, sala o gabinetes de medidores, sala de tanques, salas de máquinas, etc.

No podrá accederse a ningún tipo de servicio o espacio común no indispensable del edificio tal como SUM, Gimnasio, Pileta, Quincho, etc. por medio de servidumbres de paso a través de otras unidades.

Tampoco podrán constituirse servidumbres de paso para acceso de unidades de dominio privativo.

27.5.2.5.11.3. Servidumbre de Electroducto

Se deberá dejar constancia en carátula del plano con alguna de las notas que se ejemplifican a continuación, según sea el caso:

27.5.2.5.11.3.1. Sobre la servidumbre

a) La servidumbre administrativa de electroducto se encuentra constituida:

Cuando del estudio del informe de dominio de la parcela objeto de la mensura, surja la constitución de la servidumbre de electroducto, se deberá insertar en la carátula del plano una nota del siguiente tenor: *"Existe servidumbre administrativa de electroducto en los términos de la ley 19.552 <sintetizando los términos de la inscripción> inscripta en <datos de inscripción en el RPI>*.



b) Existencia de afectación a la constitución de la servidumbre de electroducto

Cuando surja que para la parcela objeto de la mensura exista afectación a constitución de servidumbre de electroducto en el respectivo informe de dominio o documentación catastral deberá volcarse en carátula del plano una nota del siguiente tenor: *"Parcela afectada a la constitución de servidumbre de electroducto en los términos de la ley 19.552 <sintetizando los términos de la inscripción> según Resolución ENRE <datos de la misma>"*.

Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el reglamento de propiedad horizontal y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio."

c) Existe convenio previo entre los propietarios y el prestatario del servicio:

Cuando conste en el trámite de registro de la mensura, un convenio llevado a cabo para la constitución de servidumbre de electroducto entre los propietarios y el prestatario del servicio deberá volcarse en carátula del plano una nota del siguiente tenor: *"Se constituirá servidumbre administrativa de electroducto en los términos de la ley 19.552, por la cámara transformadora ubicada en <descripción> a favor de la empresa <empresa prestataria del servicio de electricidad> en los términos del convenio <datos del convenio>"*.

Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el reglamento de propiedad horizontal y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio".

d) No existen inscripciones ni convenios previos:

En los casos en los que no exista constancia de la afectación, constitución de servidumbre ni convenio entre la empresa prestataria y los propietarios de la parcela, deberá insertarse en la carátula del plano una nota del siguiente tenor: *"Ante el requerimiento de la empresa concesionaria del servicio público de electricidad, se constituirá a su favor, servidumbre administrativa de electroducto en los términos de la ley 19.552, por la cámara transformadora ubicada en <descripción>, una vez formalizado el respectivo convenio a título gratuito u oneroso o, en su defecto, una vez abonada la indemnización que se fije judicialmente."*



Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el reglamento de propiedad horizontal y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio.”

27.5.2.5.11.3.2. Sobre la ejecución de la Cámara Transformadora

- a) **Para el caso de que la cámara transformadora, aún no haya sido construida y consta en el plano de obra civil registrado:**

En el caso en el que en el plano de obra civil registrado por la autoridad competente conste una cámara transformadora, y la misma no haya sido construida, el interesado deberá acreditar la eximición de la cámara transformadora por parte de la empresa prestataria del servicio público por medio de la constancia de exención que expida la empresa, en la que consten los datos del inmueble y los datos de la autoridad competente de la empresa que la suscribe.

En estos casos cuando el local de la cámara transformadora exista, el mismo deberá indicarse en el plano de división como superficie cubierta común, no pudiendo ser utilizado para otro uso.

- b) **Para el caso de que la cámara transformadora, haya sido construida y no consta en el plano de obra civil registrado:**

En el caso en el que **no conste** la cámara transformadora en el plano de obra civil registrado por el organismo competente, y la misma haya sido construida, se requerirá al interesado la modificación del plano de obra civil o el registro del plano conforme a obra en el que conste dicha cámara, o los planos de obra de la cámara transformadora avalados por la empresa prestataria del servicio, igual procedimiento deberá aplicarse cuando la cámara transformadora difiera sustancialmente de la que conste en el plano de obra civil registrado por la organismo competente.

27.5.2.5.11.4. Servidumbre de Cocheras

En forma previa al ingreso de la mensura y división en propiedad horizontal, la misma, deberá estar constituida. Se volcará una nota en carátula que indica los predios involucrados, el carácter de la servidumbre y el número de inscripción.

Cuando no sea posible por pertenecer los dos predios a un mismo propietario se volcará una nota en carátula indicando el compromiso por parte del mismo



a la constitución de la servidumbre una vez realizada la transferencia de dominio de la primera unidad funcional a un propietario distinto.

27.5.2.5.11.5. Servidumbres administrativas de uso público

En forma previa al ingreso de la mensura y división en propiedad horizontal, la misma, deberá estar constituida mediante escritura pública. Se volcará una nota en carátula que indique el carácter de la servidumbre y los datos referentes a la escritura.

27.5.2.5.12. Afectaciones y restricciones

En relación a la representación en mensura, Croquis de localización y Balance de Superficies se deberá dar cumplimiento a lo indicado para Mensuras particulares en los casos de Afectaciones y Restricciones.

En relación a la representación en plantas de la división en propiedad horizontal, en todos los casos y, siempre cuando la naturaleza de la afectación o la restricción lo permita, se la indicará en forma gráfica proporcionada sobre la silueta de todas las plantas dibujadas, con línea de trazo discontinuo, debiendo quedar perfectamente determinada la zona que queda afectada o restringida.

También se insertará un texto sintético que indique el tenor de la afectación o la restricción haciendo mención a la normativa que la establece. (Fig. 123).

27.6. Notas:

Se indicará en las **"Notas a trasladar a la escritura"** el tenor de la afectación o la restricción, solo si la misma alcanza a la parcela en cuestión, haciendo mención de la normativa que la establece.

El texto deberá ser sintético y deberá dejar en claro:

- a) Si la afectación o restricción es parcial o total,
- b) Normativa que la establece y fecha de la misma,
- c) Planos, si los antecedentes normativos los refieren.

Ej: La parcela 4 se encuentra afectada por línea de edificación particularizada según Cuadro Nº 5.4 del CUR.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 152
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 5

27.7. Planillas

27.7.1. Planilla de superficies Comunes

En caso de que existan superficies comunes “en construcción”, “a construir” o “sujetas a regularización” deberán distinguirse en la columna de observaciones la superficie en m² que se registra bajo esa condición (Fig. 117)

27.7.2. Planillas de Unidades

Se confeccionará una planilla para unidades funcionales y una para unidades complementarias y la suma de los porcentuales fiscales de todas las unidades incorporadas en ambas deberá ser exactamente **100.00%**.

27.7.2.1. Planilla de Unidades Funcionales

Dicha planilla contendrá la nomenclatura de cada unidad, y para cada uno de los pisos que la componen, el valor de las distintas superficies, en m², que componen esa unidad en ese piso (cubierta, semicubierta, descubierta, balcón semicubierto, balcón descubierto, superpuestas interiores, superpuestas exteriores).

En la columna total por piso, se indicará la suma de la superficie de la unidad en ese piso, para posteriormente en la columna total por unidad, indicarse el valor total de la unidad en todos sus pisos (cuando la unidad se desarrolle en un solo piso estos dos valores serán coincidentes).

En la columna porcentual fiscal se insertará el valor obtenido para dicha unidad que surja de la aplicación del procedimiento que se indica en “Cómputo de superficies y Cálculo de porcentuales”

En la columna de observaciones se indicarán los descuentos de superficie que se hayan realizado en la unidad, si la misma se registra como “En construcción”, “A construir” o “Sujeta a regularización” (Fig. 116)

Cuando ninguna de las unidades cuente con superficies superpuestas, estas columnas podrán omitirse de la planilla de unidades.

27.7.2.2. Planilla de Unidades Complementarias

Se procederá de la misma manera que en la planilla de unidades funcionales. Cuando ninguna de las unidades cuenta con superficies superpuestas, estas columnas podrán omitirse de la planilla de unidades.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO		
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO		Hoja 153	
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO			
PROPIEDAD HORIZONTAL			Versión: 5

27.7.2.2.1 Leyendas y Notas relativas a la planilla

Debajo de la planilla se insertarán las siguientes leyendas: “*Las Unidades complementarias indicadas en esta planilla no podrán ser objeto de dominio privativo sino por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio.*”

Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el reglamento de propiedad horizontal y ser transcrita en las escrituras traslativas de dominio. (Fig. 116)

27.7.3. Planilla de Superficies en contravención

En caso de existir superficies en contravención que impliquen ampliaciones, se indicarán en una planilla en donde se declare el piso la unidad o superficie común en la que se encuentra, y el tipo de superficie (cubierta, semicubierta o descubierta).

Debajo de dicha planilla se insertará la nota: “*Las construcciones declaradas en esta planilla han sido ejecutadas sin permiso y deberán ser regularizadas con la presentación del respectivo plano de obra civil o retrotraerse a la situación original.*”

Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el reglamento de propiedad horizontal y ser transcrita en las escrituras traslativas de dominio. (Fig. 118)

27.7.4. Cómputo de superficies y Cálculo de porcentuales

El profesional los calculará de acuerdo con las normas establecidas en el presente punto y los consignará en las columnas correspondientes de las unidades funcionales y complementarias de las planillas correspondientes. El cálculo y la exactitud de estos porcentuales queda bajo la exclusiva responsabilidad del profesional firmante del registro de mensura.

Se considera a los efectos del cálculo de los porcentuales como superficie propia de la unidad a la suma de la superficie cubierta, semicubierta, balcón semicubierto, superpuestas interiores y exteriores cubiertas. Las superficies en contravención no serán tenidas en cuenta para el cálculo del porcentual fiscal.

27.7.4.1. Cálculo de porcentuales fiscales en Mensura y División en Propiedad Horizontal Nuevo.

El porcentual fiscal de cada Unidad, se calculará siempre en base a la relación de la valuación fiscal de la misma y la suma de las valuaciones fiscales de todas las unidades del edificio según la siguiente fórmula:



$$\text{PF } U_i = \text{VFH } U_i / \text{VFH Total}$$

Donde:

PF U_i = Porcentual Fiscal de la Unidad N° “i”.

VFH U_i = Valor Fiscal Homogéneo de la Unidad N° “i” calculado mediante el procedimiento vigente al momento de la presentación, aprobado por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos.

VFH Total = Valor Fiscal Homogéneo total de las unidades del edificio (no se considera el VFH de las superficies comunes ni de las superficies en contravención).

27.7.4.2. Cálculo de porcentuales fiscales en Mensura y División en Propiedad Horizontal Modificatorio.

27.7.4.2.1. Modificación de División en propiedad horizontal registrada bajo Ordenanza 24.411/69.

Para el cálculo de los porcentuales fiscales correspondientes a todas las unidades de un edificio en ocasión de presentarse el **plano de mensura y división en propiedad horizontal modificatorio**, cuyo plano de propiedad horizontal original fuera registrado bajo los términos de la Ordenanza 24.411, deberá aplicarse el mismo procedimiento que se indica en el presente reglamento para el cálculo de los porcentuales en planos de división en **propiedad horizontal nuevo**.

27.7.4.2.2. Modificación de División en propiedad horizontal registrado con anterioridad a la Ordenanza 24.411/69

Para el cálculo de los nuevos porcentuales fiscales producto de unificación, división, redistribución de unidades o su ampliación sobre partes comunes, o cesión de parte de ellas a superficie común, se deberá realizar el siguiente procedimiento:

numeraci'

$$\text{Porcentual Fiscal Unidad N° } i = (\text{PFp } U_i / \text{PFp } T) * 100$$

Donde:



1. $\text{PFp Ui} = \text{Porc Fiscal Previo Unidad número } i \text{ y se calcula con la siguiente fórmula:}$

$$\text{PFp Ui} = \text{PFR Ui} / \text{PEA Ui} * \text{PEN Ui}$$

Donde:

PFR Ui es el porcentual fiscal del reglamento de propiedad horizontal vigente para esa unidad.

PEA Ui es el porcentaje de edificación previo a la modificación y se calcula como $\text{VFH Ui} / \text{VFH total}$ (tomando las edificaciones y superficies previas a la modificación y depreciando por antigüedad y estado constructivo actual)

PEN Ui es el porcentaje de edificación teniendo en cuenta las edificaciones y construcciones al momento de la modificación y se calcula como $\text{VFH Ui} / \text{VFH total}$ (tomando las edificaciones y superficies actuales y depreciando por antigüedad y estado constructivo actual).

Tanto el para el PEA Ui como para el PEN Ui se utilizará el procedimiento de cálculo de la valuación fiscal vigente al momento de la presentación del plano de mensura aprobado por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos AGIP.

2. $\text{PFp T} = \sum (\text{PFp Ui})$ - sumatoria de todos los PFp Ui de todas las unidades del edificio

27.8. Detalles

Si la claridad del plano lo hiciera necesario se podrá representar aparte, algún detalle especial. En tal caso el detalle deberá ser perfectamente correlacionado con la representación general de la planta.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
		GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO
		Hoja 156
		PROPIEDAD HORIZONTAL

27.9. Notas a trasladar a la escritura

Se deberán volcar las notas a trasladar a la escritura que fueron indicadas para los distintos tipos de casos en los registros de división en propiedad horizontal y a continuación como nota final se insertará la siguiente leyenda ***"Las circunstancias precedentemente expuestas deberán constar en el Reglamento de propiedad horizontal y escrituras traslativas de dominio."***

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 157
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

TÍTULO 5: CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

El estado parcelario deberá ser determinado para los siguientes tipos de objetos territoriales legales parcelarios:

1. Parcelas.
2. Derecho real de superficie.

28. Obligatoriedad de la Constitución y Verificación del estado parcelario

La Constitución y Verificación del estado parcelario se regirá según las consideraciones enunciadas a continuación:

- a) Será obligatoria la constitución y verificación del estado parcelario **para OTL no divididos en propiedad horizontal**, en ocasión de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, con las excepciones previstas en el [punto 32](#), y se realizará mediante los trámites previstos en los puntos [11](#) y [12](#).
- b) Será obligatoria la constitución y verificación del estado parcelario **para Derecho real de superficie**, , en ocasión de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, con las excepciones previstas en el [punto 32](#), y se realizará mediante los trámites previstos en los puntos [11](#) y [12](#).

29. Constitución del Estado Parcelario en forma simultánea al registro de Mensura

La constitución del estado parcelario es obligatoria al momento del registro de las mensuras descritas en el [punto 18](#), a excepción de aquellas estipuladas en los puntos [18.6](#), [18.7](#), [18.8](#) ,[18.12](#), según las siguientes pautas:

- a) Aquellas **Mensuras** que se tramiten con posterioridad al **01/01/2023** deberán constituir el estado parcelario de los Objetos territoriales que surjan de la misma al momento de su registro, dentro del mismo trámite.
- b) Aquellas mensuras para afectar al **derecho real de superficie** que se tramiten con posterioridad al **01/07/2023**, deberán constituir el estado parcelario de la **parcela y los objetos territoriales originados como consecuencia del derecho reales de superficie**, con el registro de la mensura, dentro del mismo trámite.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 158
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

29.1 Parcelas no dadas de alta.

En los casos de parcelas **que no posean salida a una vía pública ejecutada** conforme al Art. 37º de la Ley 6437, las mismas **no serán dadas de alta**, no constituyéndose para las mismas el estado parcelario, hasta tanto no se demuestre la ejecución de la vía y se solicite el alta de la parcela, momento en el cual deberá constituirse el estado parcelario de dichas parcelas mediante el trámite previsto en el [punto 13](#).

29.2 Prescripción adquisitiva.

En los casos de mensuras para prescripción adquisitiva de Parcelas, deberá constituirse estado parcelario una vez dictada la sentencia judicial, mediante el trámite previsto de Constitución de estado parcelario del punto [13](#), adjuntando la sentencia judicial.

30 Documentación para el Registro de la Constitución del Estado Parcelario

Será elaborada por el profesional actuante y contendrá los elementos del estado parcelario, ya sea por el registro de una **Mensura** o por el registro de un **trámite de constitución de estado parcelario**.

Para la confección del mismo se deberá realizar el análisis de la documentación antecedente: Antecedentes Catastrales, Informe de dominio, Planos de Obra existentes, Certificado de empadronamiento Inmobiliario.

Del relevamiento de la situación de hecho del objeto territorial surgirán los elementos que componen el mismo los cuales se detallan en el [punto 30.1](#), [punto 30.2](#), [punto 30.3](#), [punto 30.4](#) del presente reglamento técnico.

30.1. Objeto territorial legal, representación y características:

30.1.1 Constitución de estado parcelario por el Registro de una Mensura:

Como consecuencia del registro de una mensura se constituye el estado parcelario con los siguientes elementos:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 159
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

a) Representación Vectorial DXF:

La representación de las geometrías de los **objetos territoriales** quedará cumplimentada con el archivo en formato “.dxf”, (o en el que el Organismo catastral establezca en el futuro) de la mensura que se registra.

Dentro de la representación del objeto territorial, se indicarán los distintos polígonos valuatorios. Los criterios para identificar distintos polígonos son:

Que correspondan a dos plantas distintas de un edificio.

Que correspondan a dos edificaciones que correspondiendo al mismo formulario valuatorio no tengan una continuidad espacial.

Que teniendo continuidad espacial y perteneciendo a la misma planta, correspondan a dos formularios valuatorios distintos. (ejemplo de casa con local)

Que correspondan a tipos de superficies distintas (Cubierto, semicubierto, descubierto, precaria, etc.)

Dentro de cada polígono valuatorio se indicará el tipo y número de formulario el cual posee el siguiente formato [“Tipo Form” / “Nº Form”].

Donde: “Tipo de Form.” corresponderá al número identificadorio del formulario según la tipificación aprobada por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos (Agip) y el “Nº de form.” es un número natural que identificará los distintos formularios del mismo tipo que existan para el Objeto territorial relevado.

Además, dentro de cada polígono valuatorio se indicará un número natural correlativo para cada polígono que servirá para identificarlo.

Esta designación de polígonos deberá corresponderse con la declarada en los distintos formularios de avalúo que se confeccionen.

Ejemplo: Caso de 2 locales en planta baja con distintas datas y/o características constructivas y una oficina en planta primer piso y una vivienda en el primer piso.

05/1: local en planta baja con determinada data y característica [“05” corresponde al tipo de formulario y “/1” indica que es el primer formulario “05” de los existentes en el acto de constitución de estado parcelario]

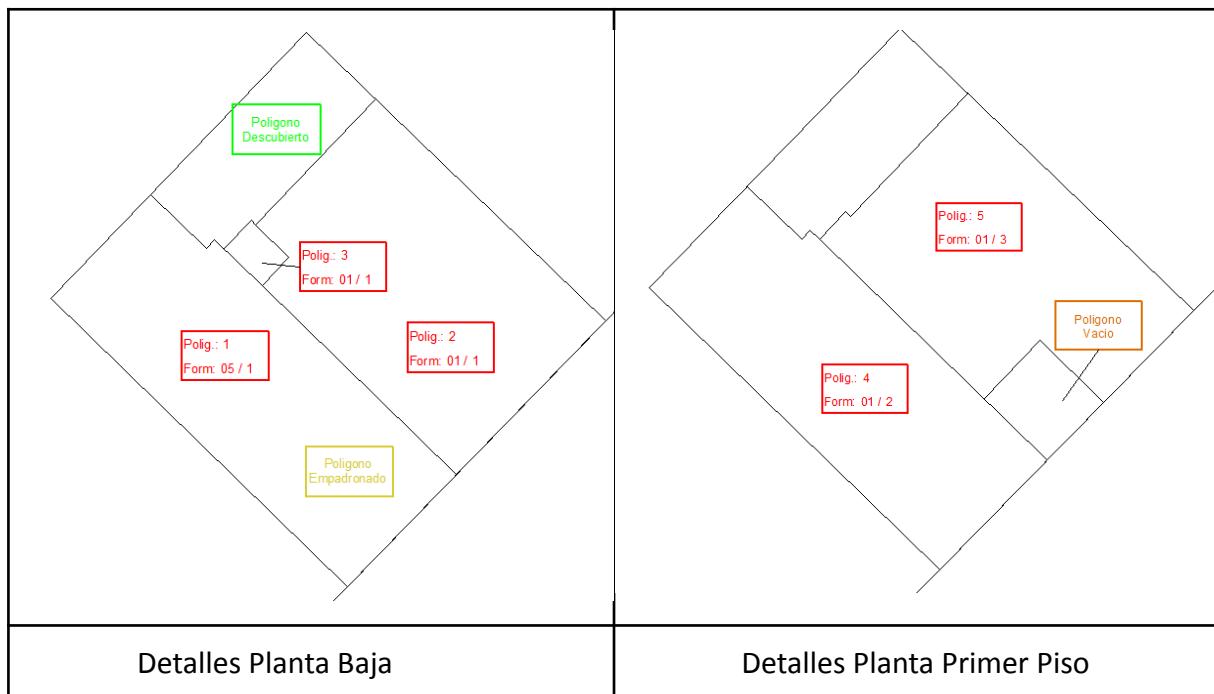
	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO		
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO		Hoja 160	
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO			
CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO			Versión: 5

05/2: local en planta baja con distinta data y/o característica que el anterior [“05” corresponde al tipo de formulario y “/2” indica que es el segundo formulario “05” de los existentes en el acto de constitución de estado parcelario]

04/1: oficina en primer piso con determinada data y característica [“04” corresponde al tipo de formulario y “/1” indica que es el primer formulario “04”de los existentes en el acto de constitución de estado parcelario]

01/1: vivienda en primer piso con determinada data y característica [“01” corresponde al tipo de formulario y “/1” indica que es el primer formulario “01”de los existentes en el acto de constitución de estado parcelario].

Se representarán los polígonos y su designación en el archivo vectorial como se detalla:



b) Representación en formato PDF:

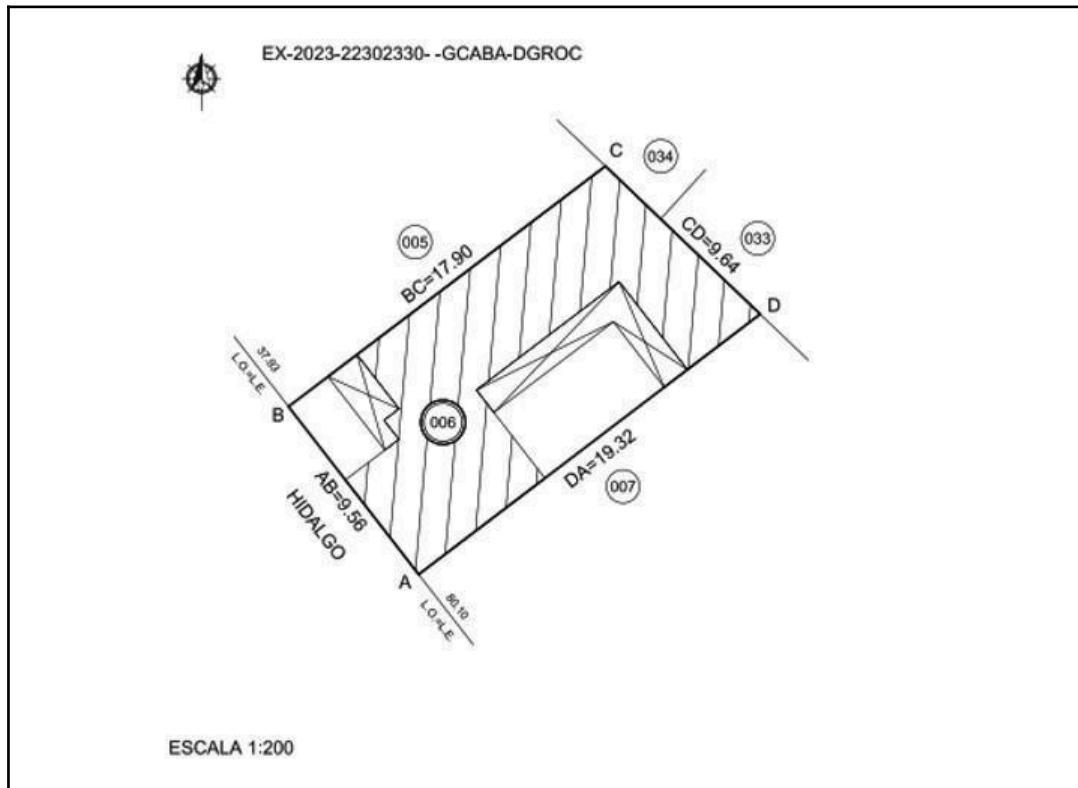
Surgirá del mismo archivo .dxf del plano registrado mediante el layout especialmente preparado para tal fin.

La representación en formato .pdf deberá contener:

1. Los límites de la parcela y sus medidas, identificación de vértices.
2. La nomenclatura del Objeto Territorial Legal y de sus linderos.
3. La representación gráfica de la edificación a nivel de planta baja.

BA	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 161
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

4. El nombre de la calle, identificación de líneas oficiales y distancias a esquina.
5. Particularidades catastrales graficables como excedentes, afectaciones que presente la parcela.
6. El Norte Geográfico
7. La escala



30.1.2 Constitución mediante trámite de constitución de estado parcelario.

Tiene por objeto constituir el estado parcelario a pedido del propietario o en los casos en que se quiera constituir, modificar o transmitir derechos reales en un todo de acuerdo con la Ley Catastro.

Se constituye el estado parcelario con los siguientes elementos:

a) Representación Vectorial DXF:

El Objeto Territorial Legal parcelario se representa utilizando la plantilla para trámites de constitución de estado parcelario publicada en el siguiente [link](#).

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 162
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

La representación vectorial deberá confeccionarse con las pautas indicadas en el [punto 30.1.1 a\)](#)

Cuando sobre el OTL exista **Excedente fiscal Constituido por plano antecedente**, los polígonos cubiertos por título y el excedente serán representados con sus medidas y ubicación y se deberá citar la nota correspondiente según punto [30.3.8.](#)

Cuando no exista excedente constituido y se verifiquen diferencias entre lo relevado y lo que surge de título, que supere las tolerancias del Art. 23 de la Ley 6437, debe dejarse constancia de esta situación y citar la nota según [punto 30.3.8.](#)

b) Representación en formato PDF:

Es la representación gráfica que se corresponde con la descrita en el [punto 30.1.1b](#)

30.2 Formularios de Avalúo y Formulario Resumen

Son las planillas de puntuación y categorización para las edificaciones existentes sobre el objeto territorial legal que se completará según la normativa vigente dictada por el organismo competente en materia valuatoria, a fin de determinar los datos valuatorios, los polígonos separados por data, destino, característica constructiva y estado.

Se presentarán los formularios de Avalúo cuando surja del relevamiento efectuado por el agrimensor una diferencia en los estados, destinos, y superficies, respecto del certificado de empadronamiento.

Cuando existan diferencias respecto a las superficies, se presentará el formulario de avalúo, cuando se superen las siguientes tolerancias superficiales (TS) según sea el caso:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 163
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

Superficie que consta en el certificado de Empadronamiento	Tolerancia superficial entre medición y empadronamiento (TS)
Menor o igual a 500m ²	5%
entre 500m ² y 5000m ²	3%
mayores a 5000m ²	2%

Cabe destacar que, en los casos en que profesional actuante detecte diferencias con las superficies empadronadas en AGIP, que superen las tolerancias, los formularios de avalúo deberán completarse por la totalidad del edificio relevado, y no únicamente respecto de las ampliaciones o modificaciones.

Destinos: Dentro de cada formulario de avalúo que se encuentra publicado en el siguiente [link](#), se encuentra la descripción de a qué tipo de destino de edificación corresponde (vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, negocio, oficina, etc.).

Dependiendo del destino de la edificación relevada se deberá completar el formulario de avalúo correspondiente.

Para cada destino se deberá incorporar la información de:

Refacción: Indicando “Sin refacción”, “Refacción Parcial” o “Refacción Total”

Estado Constructivo: Bueno o Regular, en caso de edificaciones con estado constructivo malo, las mismas no serán justipreciadas.

Superficie existente: La superficie Total del formulario

Superficie Nueva/Ampliada: La superficie nueva del formulario respecto a la empadronada.

Fecha de Ampliación: Fecha correspondiente a la ampliación.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 164
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

Superficie Demolida: La superficie demolida del formulario respecto a la empadronada.

Fecha de demolición: Fecha correspondiente a la demolición de la superficie de este formulario.

30.3 Formulario técnico de Mensura

Es el formulario en donde se indicarán los datos que surjan de la medición efectuada y el análisis y comparación con los antecedentes y de, en dicho formulario se declarará:

30.3.1 Superficie de la parcela:

La superficie que se informa en la constitución es la que surge del acto de mensura.

30.3.2 Cantidad de Plantas:

Número de pisos donde se desarrolla la edificación (incluida la planta baja y subsuelos). En caso de ser Baldío se indicará 1.

30.3.3 Superficies construidas:

Cubierta, Semicubierta, descubierta, precaria, en contravención.

30.3.4 Descripción de la parcela:

Se colocará el deslinde de la parcela según mensura indicando medidas y linderos discriminados por rumbo.

30.3.5 Particularidades Catastrales:

Se volcarán las afectaciones, restricciones y servidumbres del Objeto territorial, las mismas deben indicarse con las palabras clave que se indican a continuación:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 165
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

Afectación o particularidad	Texto a incorporar en campo particularidades
Afectación por Cinturón Digital	Cinturón Digital
Afectación por Apertura de Vía Pública	Apertura de Vía Pública
Afectación por Ensanche de Vía Pública	Ensanche de Vía Pública
Afectación por Línea de Edificación Particularizada.	Línea de Edificación Particularizada.
Rectificación Línea de Edificación	Rectificación Línea de Edificación
Excedente	Excedente
Afectación por límite de altura aeronáutica	Límite de Altura Aeronáutica
Afectación por zona RUA (linderas a autopistas)	Línea de Retiro Obligatorio
En caso de no poseer afectación	No Consigna

En caso de poseer más de una particularidad, las mismas se separan con coma (,).

30.3.6 Planos antecedentes:

-Plano antecedente de mensura (último plano de mensura registrado):

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 166
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

NOMBRE: M-NÚMERO-AÑO (4 dígitos) /MH-NÚMERO-AÑO (4 dígitos)
 /CF-NÚMERO-AÑO (4 dígitos) /CFH-NÚMERO-AÑO (4 dígitos) / BM-NÚMERO-AÑO (4 dígitos)

-Actuación del plano de mensura: expediente, carpeta.

CARPETA: CA-NÚMERO-AÑO (4 dígitos)

EXPEDIENTE: EX-AÑO (4 dígitos)-NÚMERO- -MGEYA-DGROC / EX-AÑO (4 dígitos)-NÚMERO- -MGEYA-DGFOC / EX-AÑO (4 dígitos)-NÚMERO- -GCABA-DGROC

-Plano antecedente de Obras (Planos de obras y/o de AySA):

-Actuación del plano de obra:

EXPEDIENTE: EX-AÑO (4 dígitos)-NÚMERO- -MGEYA-DGROC / EX-AÑO (4 dígitos)-NÚMERO- -MGEYA-DGFOC / EX-AÑO (4 dígitos)-NÚMERO- -GCABA-DGROC, en caso de ser expedientes de obra de antigua data o corresponder a planos de Obras sanitarias se indicará el número y formato de actuación que corresponda.

En caso de no contar con planos antecedentes no se completará este ítem y en notas se indicará la nota del [punto 30.3.8.1.2](#).

30.3.7 Observaciones del profesional:

Espacio destinado para aquellas aclaraciones, menciones especiales u observaciones que el profesional considere realizar.

30.3.8 Notas:

Cuando existan situaciones que deban ser informadas se deberá colocar la siguiente leyenda según sea el caso:

30.3.8.1 Respeto a obras en contravención

30.3.8.1.1 Construcciones en contravención:

Del cotejo con el plano de obra civil registrado que se tuvo a la vista al momento de la constitución, surge que existen construcciones en contravención que no se convalidan y deberán ser demolidas o en su defecto regularizadas con la presentación del respectivo plano de obra civil.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 167
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

30.3.8.1.2 No hay plano de obra antecedente:

No se ha podido realizar el cotejo del relevamiento con plano de obra civil por no encontrarse el mismo en los antecedentes provistos al momento de la constitución del estado parcelario.

30.3.8.1.3 Construcciones con permiso de obra:

No se han detectado construcciones sin permiso de obra a la fecha de mensura

30.3.8.2 Respecto al estado de empadronamiento de la parcela

30.3.8.2.1 Construcciones no empadronadas por AGIP:

Del cotejo con el certificado de empadronamiento surge que existen construcciones no empadronadas para las cuales la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos calculará el Valor Fiscal Homogéneo en base al relevamiento efectuado. Salvo acuerdo de partes en contrario, la deuda que pudiera generarse por las edificaciones no empadronadas serán imputadas al transmitente.

30.3.8.2.2 Construcciones en más empadronadas por AGIP:

Del cotejo con certificado de empadronamiento que se tuvo a la vista al momento de la constitución, surge que existen construcciones que han sido rectificadas. La Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos calculará el Valor fiscal Homogéneo de la parcela en base al relevamiento efectuado

30.3.8.2.3 Construcciones en construcción empadronadas por AGIP:

La parcela posee un edificio en construcción a la fecha de mensura, la situación a la fecha empadronada será actualizada por La Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos quien calculará el Valor Fiscal Homogéneo de la parcela en base al relevamiento que efectúe la misma.

30.3.8.2.4 Sin diferencias con AGIP:

Del cotejo con certificado de empadronamiento que se tuvo a la vista al momento de la constitución, surge que no existen construcciones a empadronar ni rectificar.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 168
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

30.3.8.2.5 Cambio de destino sin modificación de superficie construida

Del cotejo con el certificado de empadronamiento surge que existen superficies empadronadas las cuales han sido rectificadas. La Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos calculará el Valor Fiscal Homogéneo de la parcela en base al relevamiento efectuado.

30.3.8.3 Respecto a excedentes y diferencias superficiales

30.3.8.3.1 Excedente existente en mensura anterior:

Existe excedente constituido por plano de mensura registrado que corresponde al dominio de la Ciudad de Buenos Aires, se deberá regularizar previo a realizar cualquier trámite de obra sobre dicho sector

30.3.8.3.2 Diferencia que supera las tolerancias en más:

De la presente Constitución de Estado Parcelario surge una diferencia de superficie entre título y parcela que supera las tolerancias del Art. 23 de la Ley N° 6437, se deberá realizar mensura para determinar la ubicación del polígono de excedente, determinar el polígono de invasión o realizar el saneo de título, según corresponda, previo a realizar cualquier trámite de obra sobre dicho sector.

30.3.8.3.3 Diferencia que supera las tolerancias en menos:

De la presente Constitución de Estado Parcelario surge una diferencia de superficie en más del título respecto de la parcela.

30.3.8.4 Respecto a restricciones y/o afectaciones

30.3.8.4.1 Restricciones, afectaciones y servidumbres:

Cuando existan restricciones, afectaciones y/o servidumbres se deben citar las notas del [Punto 19.4.7](#) del presente reglamento.

Ejemplos:

La Parcela se encuentra afectada por el Cinturón Digital. Deberá solicitar certificado de cinturón digital previo a la presentación de cualquier proyecto de Obra nueva.

La Parcela posee Afectación por Apertura a Vía Pública. Deberá solicitarse fijación de Línea previo a la presentación de cualquier proyecto de Obra nueva.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 169
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

La Parcela posee Afectación por Ensanche de Vía Pública. Deberá solicitarse fijación de Línea previo a la presentación de cualquier proyecto de Obra nueva.

La Parcela posee Afectación por Línea de Edificación Particularizada. Deberá solicitarse fijación de Línea previo a la presentación de cualquier proyecto de Obra nueva.

La Parcela posee Rectificación de Línea de Edificación. Deberá solicitarse fijación de Línea previo a la presentación de cualquier proyecto de Obra nueva.

La parcela se encuentra afectada por limitación de altura aeronáutica, los propietarios deberán solicitar al organismo nacional en materia de administración de aviación civil la determinación del plano límite para el desarrollo de edificios, estructuras e instalaciones previo al registro de planos de obra.

30.3.8.4.2 Ménsula de Nivelación:

Existe marca de punto fijo del sistema altimétrico catastral [Nº de ménsula] queda prohibida su remoción o alteración art 14 de ley 6437. En caso de remodelación u obra nueva deberá realizar el compromiso de relocalización ante la Gerencia Operativa de Catastro.

30.3.8.4.3 Protección Histórica:

La parcela se encuentra catalogada con protección histórica.

30.3.8.5 Respecto a Números de puerta

30.3.8.5.1 Números de puerta no oficial:

Existen números de puerta que no se encuentra/n en los registros oficiales de Catastro.

30.3.8.5.2 Apertura sin números de puerta:

“Existe/n apertura/s a la vía pública que no cuenta con Nº de puerta oficial, deberá solicitarse numeración oficial a Catastro.”

30.3.8.6 Respecto a ochavas

30.3.8.6.1 Ochava cedida:

Existe superficie de ochava a ceder según plano mensura registrado.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 170
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

30.3.8.6.2 Ochava librada al uso:

Existe Ochava librada al uso que no ha sido cedida al dominio público, en caso de mensura deberá realizarse dicha cesión.

30.3.8.6.3 Ochava no reglamentaria:

No se ha conformado a la fecha ochava reglamentaria según código urbanístico, en caso de obra nueva deberá conformarse la misma según la medida reglamentaria.

30.3.8.7 Respeto a obras encaballadas:

Existen construcciones encaballadas sobre las parcelas [nomenclatura completa de las parcelas involucradas]. Deberá realizarse la unificación/redistribución parcelaria de las mismas, o bien, ejecutar las obras necesarias que garanticen la independencia estructural sobre cada una de las parcelas.

30.3.8.8 Invasión a vía pública:

Existen construcciones que invaden la vía pública las mismas deberán ser llevadas a las medidas reglamentarias en ocasión de realizarse demolición y obra nueva.

30.3.8.9 Invasión a parcela Lindera:

Existen construcciones que invaden parcela lindera, las mismas deberán ser demolidas, o en su defecto tramitarse la mensura particular con unificación o redistribución que regularice dicha situación.

30.3.8.10 Invasión por parte de parcela lindera:

La parcela se encuentra ocupada en parte por construcciones de la parcela lindera [nomenclatura de la parcela]

30.3.8.11 Respeto a no correspondencia entre título y parcela:

30.3.8.11.1 Parcela sobre más de un título:

La parcela se encuentra cubierta por más de un título, para regularizar dicha situación deberá tramitarse la mensura de la parcela.”

30.3.8.11.2 Parcela sobre parte de un título:

La parcela comprende parte de un título de propiedad, para regularizar dicha situación deberá tramitarse la mensura de la parcela.”

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 171
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

30.3.8.11.3 No correspondencia entre título y parcela por mensura no inscripta:

La parcela ... comprende a la Matrícula ... y parte de la Matrícula ..., en virtud del plano de mensura particular [Indicar número de plano, ejemplo M-0052-1975], el cual no se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble. Antes de iniciar cualquier obra nueva, deberá procederse a la protocolización de dicho plano o, en su defecto, a la regularización jurídica del inmueble, a fin de que la situación dominial sea concordante con la situación catastral.

30.3.8.12 Respecto a Superficie librada al uso público por ensanche / Apertura de vía Pública

Existe Superficie librada al uso público que deberá ser cedida a vía pública con la presentación de la mensura particular y cesión a vía pública.

30.3.8.13 Respecto a Constitución del Estado parcelario conjuntamente con el registro de un plano de mensura.

Constitución del estado parcelario conforme al registro del plano de Mensura [**informar tipo, número de plano y año**], los datos informados por el profesional en el presente certificado corresponden a los vigentes a la fecha de mensura.

30.4 Formulario técnico de datos dominiales

En este formulario el profesional debe completar los siguientes datos provenientes del informe de dominio:

- Inscripción Registro de la Propiedad Inmueble RPI, indicando si corresponde a matrícula o Tomo Folio Finca Zona, y el número de inscripción.
- Designación del Bien según Título, si el Informe de dominio lo indica.
- Superficie según Título (indicando si es calculada o no).
- Descripción del bien según título.
- Restricciones y Afectaciones (sólo si existen servidumbres, anotaciones de expropiación).
- Observaciones.

30.5 Fotografías

Deberán incorporarse fotografías de la fachada de la parcela. Será optativo incorporar fotos representativas de los destinos.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 172
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

31. Verificación de la subsistencia del estado parcelario

La verificación de la subsistencia del estado parcelario alcanzadas por el presente reglamento se realiza, vencidos los plazos establecidos en el Artículo 52 de la Ley 6437²⁶, en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales en los siguientes casos:

- Parcelas baldías;
- Parcelas edificadas;

Cuando las dimensiones del objeto territorial o las características valuatorias del mismo coincidan con el estado parcelario anterior, únicamente es necesario un informe técnico que acredite tal circunstancia.

Cuando se detecten diferencias en las dimensiones del objeto territorial o en datos, puntuación o categorización que conforman la Valuación Fiscal Homogénea, se deberá constituir nuevamente el estado parcelario independientemente de su vigencia.

32. Exentos de Constitución y Verificación el estado parcelario

1. Barrios en proceso de regularización dominial.
2. Transferencias de dominio en el marco de PROCREAR u otros programas oficiales de escrituración.
3. Escrituras autorizadas por la Escribanía General de Gobierno de la Ciudad.
4. Actos por los cuales se procede a modificar, transmitir o cancelar Derechos Reales de Hipoteca, Uso, Habitación, Usufructo, Servidumbre y Propiedad Horizontal.
5. Actos por los cuales se procede a protocolizar planos de Mensura registrados con anterioridad al 1/1/2023.
6. Transferencia de dominio de parcelas con plano de propiedad horizontal registrado.
7. Cuando los titulares de dominio de los inmuebles objeto de la operación sean el Estado Nacional, la Ciudad de Buenos Aires o alguno de sus organismos descentralizados.

²⁶ <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley6437.html>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO	Hoja 173
	DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 5

33. Estructura y elementos del Certificado Catastral del Estado Parcelario.

El certificado se compone de los elementos que se describen a continuación y los campos que se reflejan en el documento “*Certificado Catastral del Estado Parcelario*”, se puede consultar libremente y descargar del portal de autenticidad de la Ciudad ingresando [aqui](#)²⁷

²⁷ <https://www.buenosaires.gob.ar/portal-autenticidad>.

BA	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO		
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO		Hoja 174	
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO	
PARCELARIO		Versión: 5	



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

CERTIFICADO CATASTRAL DEL ESTADO PARCELARIO

INFORME GRÁFICO			
<p>EX-2025-31920608- -GCABA-DGROC</p> <p>GAZETA DE BUENOS AYRES</p> <p>AB=8.65 BC=8.68 CD=8.62 DA=8.60</p> <p>005 006 007 021</p> <p>ESCALA 1:150</p>			
<p>NOTAS OFICIALES (según RT):</p> <p>La superficie edificada citada en el presente certificado se encuentra empadronada a la fecha de mensura..</p> <p>No se ha podido realizar el cotejo del relevamiento con plano de obra civil por no encontrarse el mismo en los antecedentes provistos al momento de la constitución del estado parcelario. .</p>			
PROFESIONAL	CUIT:	MATRÍCULA:	CONSEJO:
FECHA DE CONSTITUCIÓN: 2025-09-12			

IF-2025-38850183-GCABA-DGROC

BA	LEY DE CATASTRO Nº 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	175
	Versión: 5	

ANEXO I (a) - Formato de DDJJ para Solicitud de Copia de planos

Declaración Jurada solicitud de copia de Planos según DI-2020-274-GCABA-DGROC

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, XX, mes 20XX

**Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Quien suscribe **[nombre del solicitante]**, DNI: **[XX.XXX.XXX]** en su carácter de **[Propietario/Profesional/Apoderado/Autorizado colocar solo el que corresponde]**, del inmueble sito en calle **[nombre de la calle]** número de puerta **[todos los números de puerta para esa calle completos sin abreviar]** de esta ciudad, se presenta a los fines de solicitar copia de plano de **[Mensura/Catastro] [del inmueble/ de los inmuebles colindantes]** cuya Nomenclatura Catastral es **[sección: XXX, manzana: XXX, parcela:XXX, sección: XXX, manzana: XXX, parcela:XXX, etc.]** acompañando a tales fines **autorización expedida por el propietario peticionario y los respectivos Documentos de Identidad**. (lo resaltado en negrita no corresponde cuando la solicitud es realizada por el propietario).

Que a los efectos de elaborar el Proyecto de Obra/Estudio de Morfología Urbana/Estudio de Medianería/Investigación de excedente/Mensura/otro (acllarar) para el Inmueble sito en **[indicar calle y número nomenclatura catastral de la parcela de la cual se realizará el estudio]** de esta ciudad, de acuerdo a las exigencias de la normativa vigente, resulta ineludible acceder a la copia de los mismos.

Que por lo expuesto solicito copia de los planos Mensuras Particulares en todas sus variantes/Mensura Particular y división por el Régimen de Propiedad Horizontal y todas sus variantes, de las parcelas colindantes al solo y único efecto de poder elaborar la tarea antes mencionada, estando en pleno conocimiento que me está vedado la transmisión y copia por cualquier medio, y su utilización total o parcial para otros fines que no sean los expresados.

Que declaro bajo juramento conocer la normativa vigente en la República Argentina (tanto en el ámbito nacional Ley Nº 25.326) como en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley Nº 1845 – texto consolidado por Ley Nº 6017) respecto confidencialidad y protección de datos y doy cumplimiento a cada uno de sus términos.

[Firma y aclaración]

Matrícula y Consejo

DNI

	LEY DE CATASTRO Nº 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	176
ANEXOS		Versión: 5

ANEXO I (b) - Autorización a solicitud de copia de plano

Autorización de solicitud de copia de plano lindero

**Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Quien suscribe [*nombre del propietario*], DNI: [XX.XXX.XXX] en su carácter de **Propietario**, del inmueble sito en calle [*nombre de la calle*] número de puerta [*todos los números de puerta para esa calle completos sin abbreviar*], con nomenclatura catastral [Sección Manzana Parcela] de esta ciudad, se presenta a los fines de autorizar a [**indicar nombre apellido y DNI del autorizado que iniciará el trámite de solicitud**] a presentar la solicitud de copia de plano de [**Mensura/Catastro**] [*del inmueble/ de los inmuebles colindantes*] cuya Nomenclatura Catastral es [*sección: XXX, manzana: XXX, parcela:XXX, sección: XXX, manzana: XXX, parcela:XXX, etc.*] en los términos de la DI-2020-274-GCABA-DGROC.

[Firma y aclaración del propietario]

DNI

	LEY DE CATASTRO Nº 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	177
ANEXOS		Versión: 5

ANEXO II - Formato Obligatorio de Nota de Presentación para mensuras de Objetos Territoriales legales no parcelarios.

Nota de presentación para Mensuras, de objetos territoriales legales no parcelarios

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, XX, mes 20XX

**Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Quien suscribe, [*nombre del profesional*], tiene el agrado de dirigirse a usted a fin de solicitar el estudio y posterior registro del plano de [*objeto del plano*] del objeto legal no parcelario sito en [*Indicar ubicación del objeto*] propiedad de [*nombre de los propietarios (CABA) (ENA)/apoderados*] que para constancia firman al pie solicitando el posterior registro de la mensura, manifestando hallarse en conocimiento de la distribución de superficies y demás formalidades indicadas en el mismo.

La confección del presente plano, así como los datos presentados, se efectúa bajo su total y exclusiva responsabilidad profesional, incluyendo la medición en terreno y los cálculos técnicos.

Sin otro particular, saluda al Sr. Director atte.

[Firma, nombre de los propietarios (CABA)
(ENA)/apoderados]

Carácter

DNI

[*nombre del profesional*]

Matricula

Consejo Profesional

Inscripción Catastro

DNI

	LEY DE CATASTRO Nº 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	178
ANEXOS		Versión: 5

ANEXO III - Formato Obligatorio de Nota de cambio de proyecto para todos los trámites de Mensura de objetos territoriales legales.

Nota de cambio de proyecto para trámites Mensuras, y Mensuras y División en Propiedad Horizontal

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, XX, mes 20XX

**Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Quien suscribe *[nombre del profesional]*, tiene el agrado de dirigirse a usted a fin de solicitar un nuevo estudio del plano *[objeto del plano]* de la/s parcela/s cita/s en calle *[nombre de la calle]* número de puerta *[números de puerta para esa calle completos sin abbreviar]* nomenclatura catastral *[Sección: xxx Manzana: xxx Parcela: xxx]* por cambio del proyecto de Mensura, el cual consiste en: *[aclurar todas las modificaciones introducidas al proyecto respecto del estudio anterior, en caso de que involucre un nuevo plano de obra mencionar el número de expediente de obra e IF de registro]*.

Sin otro particular, saluda al Sr. Director atte.

[nombre del profesional]

Matricula
Consejo Profesional
Inscripción Catastro
DNI

	LEY DE CATASTRO Nº 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	179
ANEXOS		Versión: 5

ANEXO IV - Formato Obligatorio de nota de solicitud de Acogimiento a Ley 6437 y Reglamentos técnicos para trámites iniciados con anterioridad al 01/01/2022

Nota de solicitud de Acogimiento a Ley 6437 y Reglamentos técnicos para trámites iniciados con anterioridad al 01/01/2022

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, XX, mes 20XX

**Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Quien suscribe [**nombre del profesional**], tiene el agrado de dirigirse a usted a fin de solicitar un nuevo estudio del plano [**objeto del plano**] de la/s parcela/s cita/s en calle [**nombre de la calle**] número de puerta [**números de puerta para esa calle completos sin abbreviar**] nomenclatura catastral [**Sección: xxx Manzana: xxx Parcela: xxx**] propiedad de/ cuyo poseedor es [**nombre de los propietarios / poseedores**] que para constancia firman al pie solicitando el acogimiento a los términos de la Ley Nº 6437 y su reglamentación técnica, según su Cláusula Transitoria Primera, y el posterior registro de la mensura, manifestando hallarse en conocimiento de la distribución del superficies y demás formalidades indicadas en el mismo.

Se informa que la adecuación al nuevo marco normativo se realiza con motivo de [**aclarar todas las modificaciones introducidas al proyecto respecto del estudio anterior**]

Por último, manifiesto que la confección del presente plano, así como los datos presentados, se efectúa bajo mi total y exclusiva responsabilidad profesional, incluyendo la medición del terreno y los cálculos técnicos.

Sin otro particular, saluda al Sr. Director atte.

[Firma, nombre de los
propietarios/apoderado/poseedores]
Carácter
DNI

[**nombre del profesional**]
Matricula
Consejo Profesional/ Inscripción Catastro
DNI

	LEY DE CATASTRO Nº 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	180
ANEXOS		Versión: 5

ANEXO V - Formato Obligatorio de Nota de Anulación de Propiedad Horizontal

Nota de solicitud Anulación Propiedad Horizontal

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, XX, mes 20XX

**Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Quien suscribe, [*nombre del requirente*], tiene el agrado de dirigirse a usted, en carácter de [*propietario, representante legal, apoderado, profesional, etc.*] a fin de solicitar la anulación de la División en Propiedad Horizontal de la parcela sita en calle [*nombre de la calle*] número de puerta [*todos los números de puerta completo sin abreviar*] nomenclatura catastral [*sección: XXX, manzana: XXX, parcela: XXX*].

Además, se deja constancia que el/los propietarios manifiesta/n/manifestamos, hallarse / hallarnos en conocimiento que la anulación de la división en Propiedad Horizontal solo implica la baja de las unidades funcionales y complementarias registradas en las bases catastrales, manteniéndose vigente la mensura del terreno.

Sin otro particular, saluda al Sr. Director atte.

[*Firma nombre de los propietarios/apoderado*]

Carácter

DNI

	LEY DE CATASTRO Nº 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	181
ANEXOS		Versión: 5

ANEXO VI - Formato Obligatorio de DDJJ Compromiso de No remoción Ménsula de Nivelación

Declaración Jurada Compromiso de NO remoción de Ménsula de Nivelación
A LA GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO -
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA

Declaro/amos bajo juramento, en mi/nuestro carácter de **[propietario, representante legal, apoderado, etc.]**, mi compromiso a la **NO REMOCIÓN** de la ménsula de Nivelación Nº **[colocar numeración de la ménsula]**, colocada en el inmueble sito en calle **[nombre de la calle]** número de puerta **[todos los números de puerta para esa calle completos sin abbreviar]** nomenclatura catastral **[sección: XXX, manzana: XXX, parcela: XXX]** todo ello, en virtud de la Ley 6437 y el Código de Edificación vigente. -

Asimismo, acompaño/amos a la presente declaración jurada del frente y dorso del documento nacional de identidad, de quienes suscriben y matrícula habilitante.

Declaro conocer las penalidades establecidas en la legislación vigente para el caso de falsedad de la presente.

[Firma, nombre de los propietarios/apoderado/poseedores]

Carácter

DNI

	LEY DE CATASTRO Nº 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	182
ANEXOS		Versión: 5

ANEXO VII - Formato Obligatorio de DDJJ Compromiso de Recolocación de Ménsula de Nivelación

Declaración Jurada Compromiso de Relocalización de Ménsula de Nivelación
**A LA GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO -
 SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA**

Declaro/amos bajo juramento, en mi/nuestro carácter de **[propietario, representante legal, apoderado, etc.]**, mi compromiso a la **RECOLOCACIÓN** de la ménsula de nivelación Nº **[colocar numeración de la ménsula]**, que debe estar colocada en el inmueble sito en calle **[nombre de la calle]** número de puerta **[todos los números de puerta para esa calle completos sin abreviar]** nomenclatura catastral **[sección: XXX, manzana: XXX, parcela:XXX]** todo ello, en virtud de la Ley 6437 y el Código de Edificación vigente.-

Declaro/amos en carácter de **[profesional, propietario, representante legal, apoderado, etc.]**, ser el/los responsable/s de dar cumplimiento con lo solicitado, recolocando la ménsula de Nivelación citada, hecho lo cual deberá ser comunicado a esta Gerencia Operativa de Catastro Físico, dentro de los **15 (quince) días** a partir de la colocación del revestimiento del frente, mediante el trámite en TAD de **“Solicitud de Consideración a la Gerencia Operativa de Catastro”** incorporando nota declarativa y foto de la ménsula colocada.

Asimismo, acompaña/amos a la presente declaración jurada copia del frente y dorso del documento nacional de identidad, de quienes suscriben y de la matrícula habilitante en obras civiles.

Declaro conocer las penalidades establecidas en la legislación vigente para el caso de falsedad de la presente.

**[Firma, nombre de los
propietarios/apoderado/poseedores]**
 Carácter
 DNI

[nombre del profesional de obras]
 Matricula
 Consejo Profesional
 DNI

	LEY DE CATASTRO Nº 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	183
ANEXOS		Versión: 5

ANEXO VIII - Declaración Jurada Rectificación de registro de plano

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, XX, mes 20XX

Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Quien suscribe, [*nombre del profesional*], tiene el agrado de dirigirse a usted a fin de solicitar el estudio y posterior registro de la Rectificación de [*objeto del plano*] plano [*tipo, número y año del plano*] correspondiente a la/s parcela/s sita/s en calle [*nombre de la calle*] número de puerta [*todos los números de puerta para esa calle completos sin abreviar*] nomenclatura catastral [*sección: XXX, manzana: XXX, parcela: XXX*]

Declaro bajo juramento, en mi carácter de profesional actuante que la rectificación que realice en el presente acto consiste en cambiar [*indicar el dato que se rectifica y su nuevo valor*].

Sin otro particular, saluda al Sr. Director atte.

[*nombre del profesional*]

Matricula

Consejo Profesional

Inscripción Catastro

DNI

	LEY DE CATASTRO Nº 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	184
ANEXOS		Versión: 5

ANEXO IX - Declaración Jurada Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal Complementario

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, XX, mes 20XX

Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Quien suscribe, *[nombre del profesional]*, tiene el agrado de dirigirse a usted a fin de solicitar el estudio y posterior registro del plano de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementario, plano *[tipo, número y año del plano]* correspondiente a la parcela sita en calle *[nombre de la calle]* número de puerta *[todos los números de puerta para esa calle completos sin abreviar]* nomenclatura catastral *[sección: XXX, manzana: XXX, parcela: XXX]*

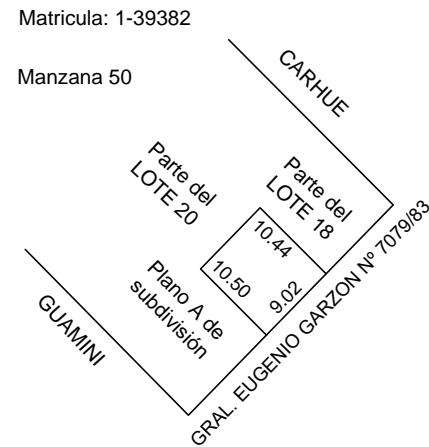
Declaro bajo juramento, en mi carácter de profesional actuante que las unidades objeto de la mensura cumplen con los requisitos para ser dadas de alta por encontrarse construidas, no diferir del plano de Mensura y División en propiedad Horizontal origen, y no encontrarse afectadas por situaciones que impliquen que sean registradas como “Sujetas a Regularización” según los reglamentos técnicos vigentes.

Sin otro particular, saluda al Sr. Director atte.

Detalle de Superficies Según Mensura

Descripción	Superficie [m ²]
Sup. Mensura Polígono E-B-C-F-E (Cubierta por título)	94.18
Sup. Mensura Polígono A-E-F-D-A (no cubierto por título)	5.89
Sup. Total SI Mensura Parcela 27b	100.07

CROQUIS SEGÚN TÍTULO



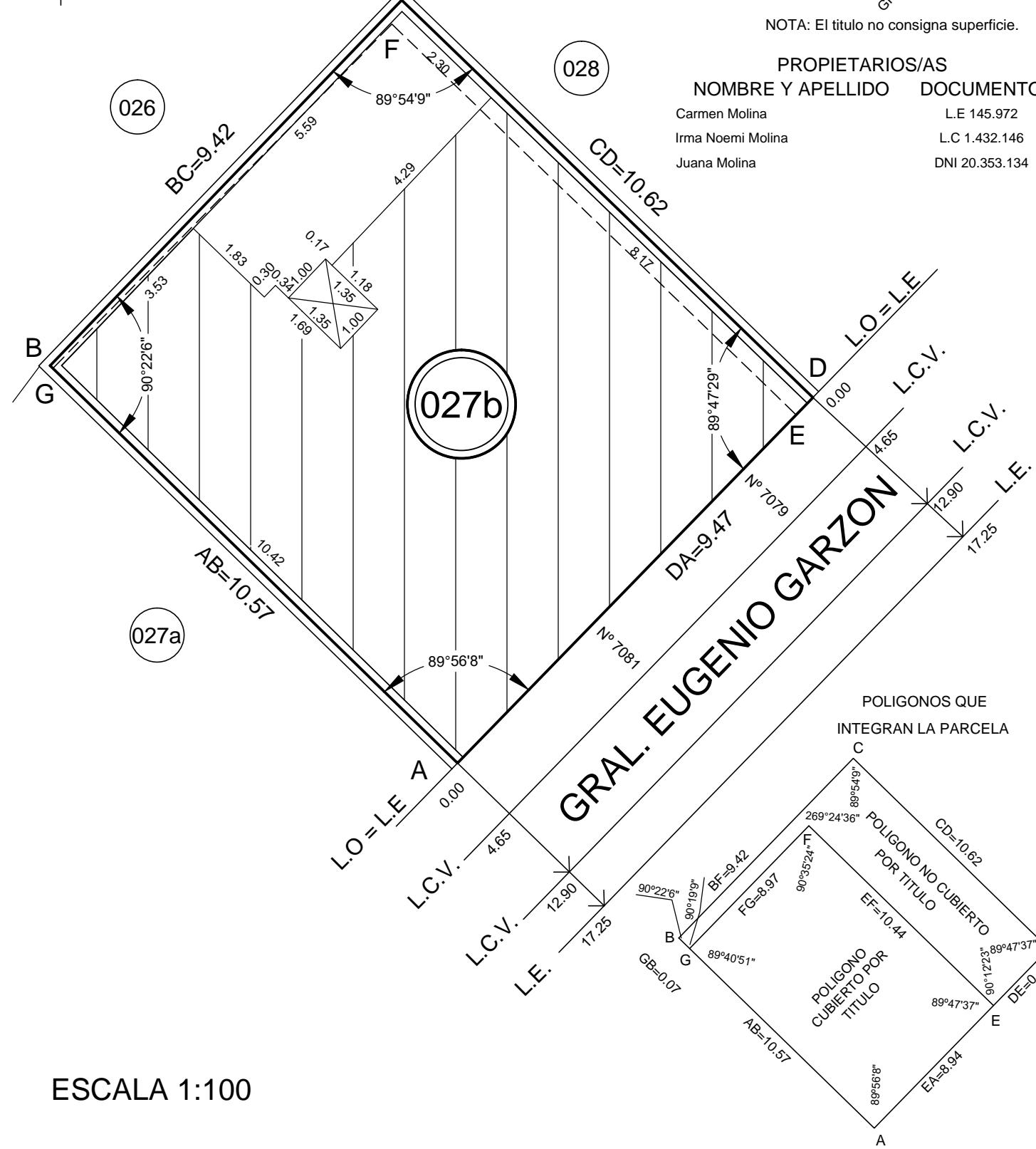
NOTA: El título no consigna superficie.

PROPIETARIOS/AS

NOMBRE Y APELLIDO DOCUMENTO

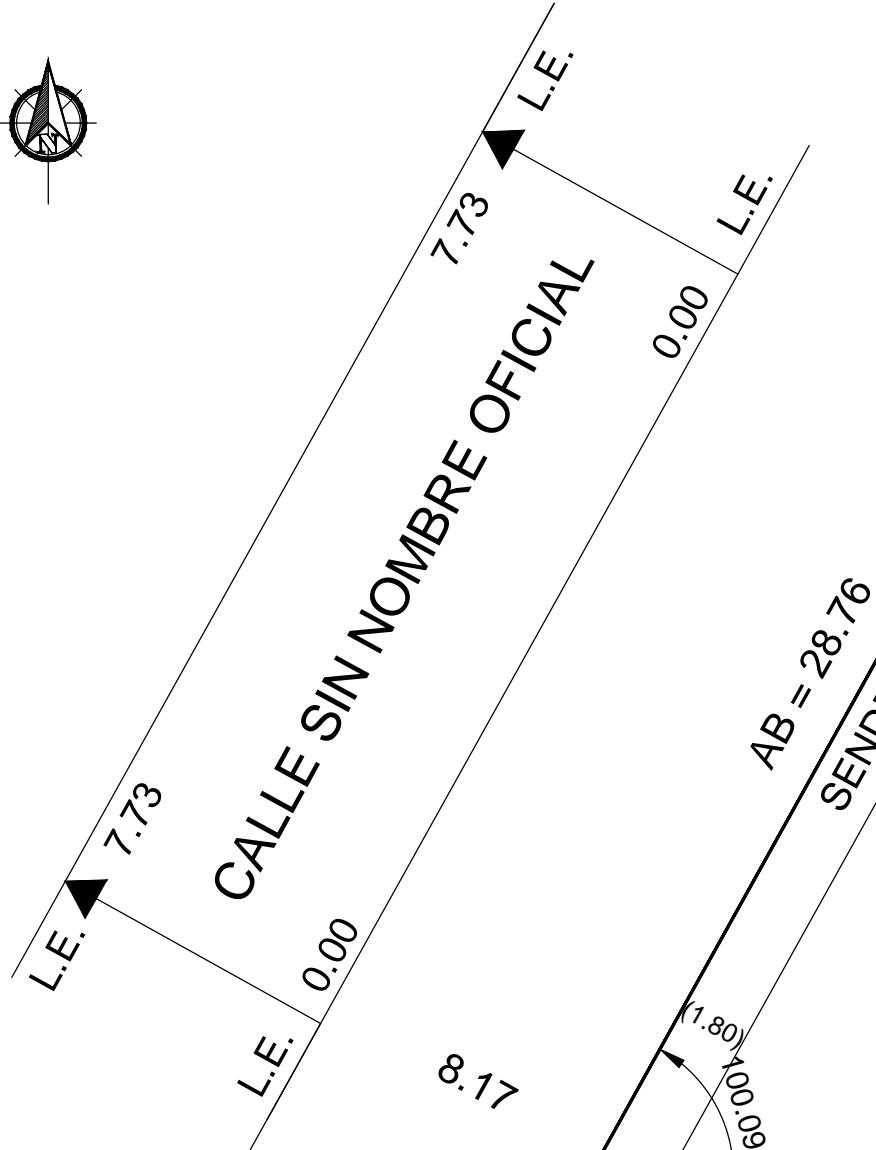
Carmen Molina	L.E 145.972
Irma Noemi Molina	L.C 1.432.146
Juana Molina	DNI 20.353.134

PLANO SEGÚN MENSURA



ESCALA 1:100

PLANO SEGUN MENSURA

DETALLE DE SUPERFICIES DEL OBJETO TERRITORIAL
LEGAL NO PARCELARIO

TIPO	SUPERFICIE	PLANTA
CUBIERTA	0.00 m ²	PLANTA BAJA
SEMICUBIERTA	0.00 m ²	PLANTA BAJA
DESCUBIERTA	321.29 m ²	PLANTA BAJA
SUPERFICIE TOTAL S/MENSURA	321.29 m ²	PLANTA BAJA

ESCALA 1:200

PLANILLA DE COORDENADAS

VÉRTICE	COORDENADA X (m)	COORDENADA Y (m)	COTA (m)
A	65418.35	17219.29	12.504
B	65407.54	17238.67	12.612
C	65394.93	17231.64	12.531
D	65405.7	17212.2	12.52

LÍNEA DE EDIFICACIÓN ACTUAL

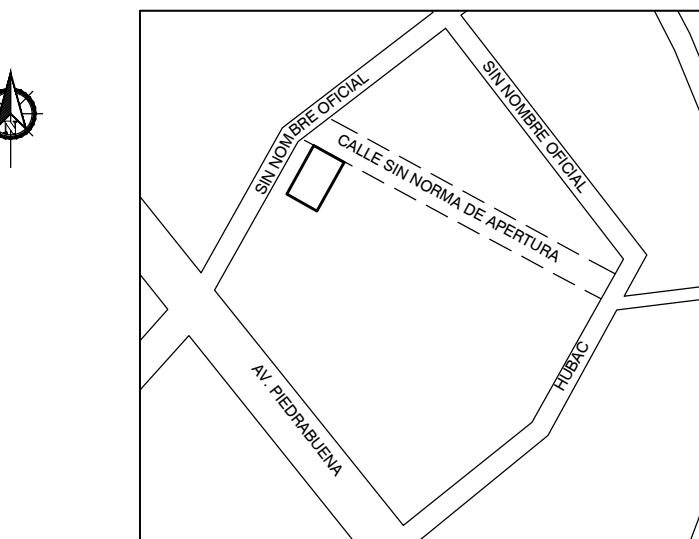
CALLE SIN NORMA DE APERTURA

BC = 17.98
SENDEROAB = 28.76
SENDEROCD = 28.81
DA = 17.93
100.08619
e.fe.

t1

t2

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



REFERENCIAS

- Límite de Objeto
- - Proyección límite de la parcela
- Muros
- Muro común exterior M.C.EXT
- EXCEDENTE
- Proyección de sup. cubierta en la mensura
- Sup. semicubierta en la mensura
- e.fe Estaca de hierro
- e.m Estaca de Madera

El presente plano se registra a los efectos de determinar el Objeto Territorial legal no parcelario, en los términos Art. 17 inc. b) de la Ley N° 6.437.
El objeto territorial legal se encuentra dentro de un bien de dominio público del GCBA/ENA según [indicar número de informe (IF-20XX-XXXXXX-GCABA-DGROC) que consta en el expediente en donde el área competente acredita tal situación o contrato de concesión otorgado por dicha área]

NOTA: Todas las medidas lineales están expresadas en metros.
El objeto territorial se encuentra contenido en la parcela 2.
Al objeto territorial se le asigna el n°6800t sobre calle SIN NOMBRE OFICIAL (prolongación de la calle DOCTOR JOSE IGNACIO DE LA ROSA).

CARÁTULA SEGÚN REGLAMENTO TÉCNICO XXXXXX-XX v1.00

PROFESIONAL	NOMBRE APELLIDO ING. AGRIMENSOR	SUPERFICIES	BALANCE:	DATOS DE PARCELA
	CUIT: _____			
	MATRÍCULA PROFESIONAL CPA-JN N° _____ INSCRIPCIÓN CATASTRO N° _____ EMAIL: _____			PARTIDA N°: 0.078.494 CUR: U.S.A.M
			EXCEDENTE 0.00 m ²	

PROPIETARIO/S: GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE:

MENSURA DE OBJETO TERRITORIAL FÍSICO

FECHA DE MENSURA DICIEMBRE DE 2021

DATOS CATASTRALES	CIRC: 1 SECC: 078 MANZ: 075I PARC: t002 UF/C: --	CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
		SIN NOMBRE OFICIAL N° 7079t

Nº EXPEDIENTE: EX-2022 -47784381 --GCABA-DGROC

HOJA 1 DE 1

M-0001-2022

ANEXO XII



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATATSRO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 188

ANEXO: XIII

Version: 5

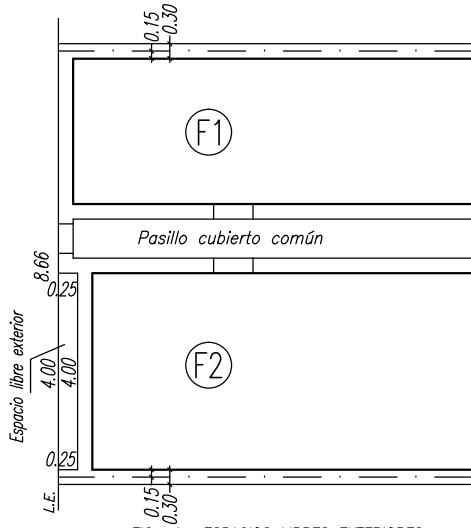


FIG. 1- ESPACIOS LIBRES EXTERIORES

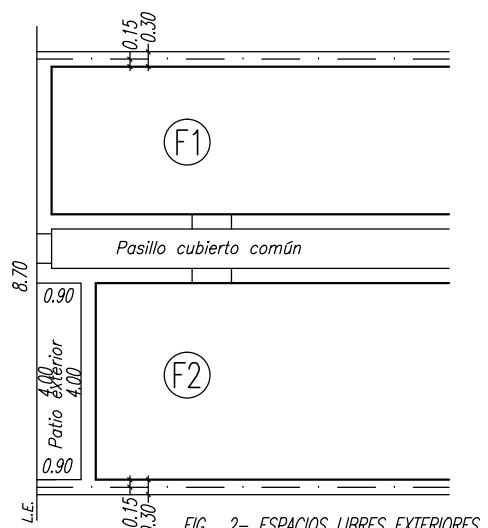


FIG. 2- ESPACIOS LIBRES EXTERIORES

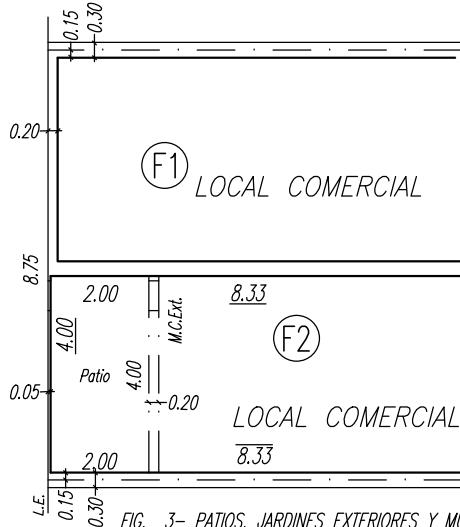


FIG. 3- PATIOS, JARDINES EXTERIORES Y MUROS EXTERIORES

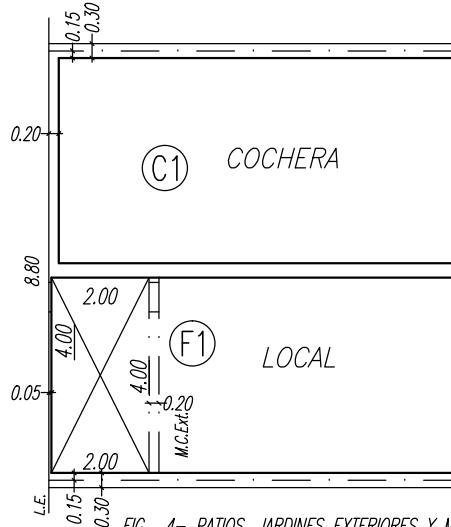


FIG. 4- PATIOS, JARDINES EXTERIORES Y MUROS EXTERIORES

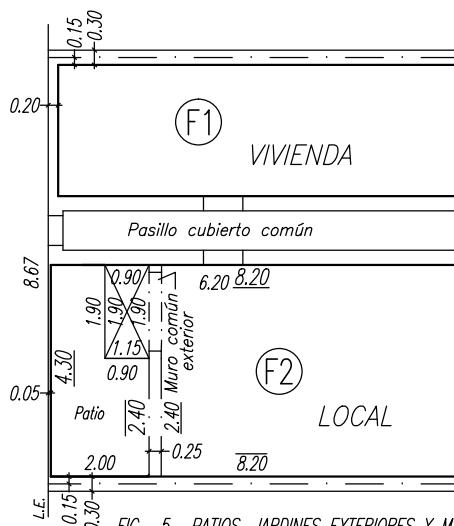


FIG. 5- PATIOS, JARDINES EXTERIORES Y MUROS EXTERIORES

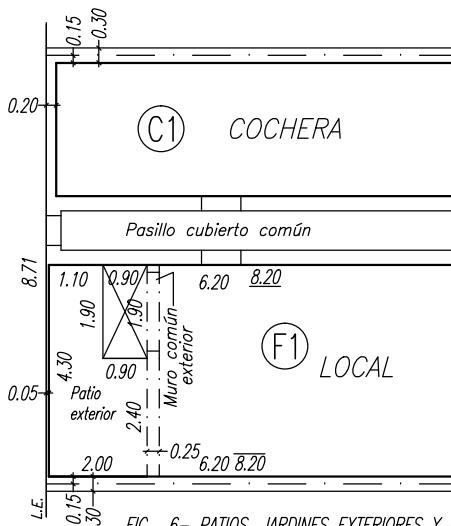


FIG. 6- PATIOS, JARDINES EXTERIORES Y MUROS EXTERIORES

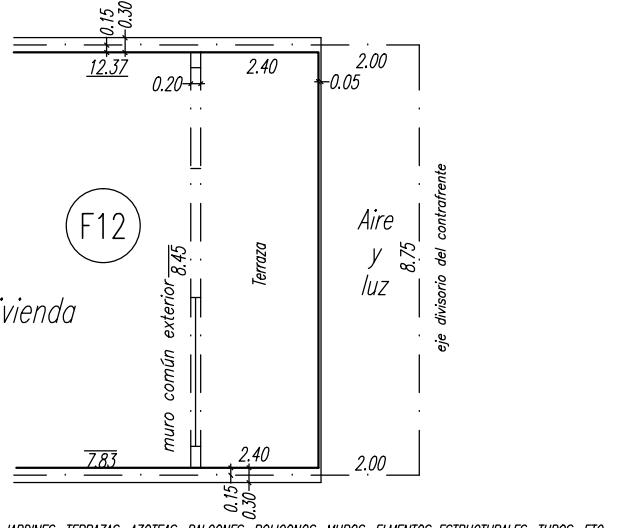
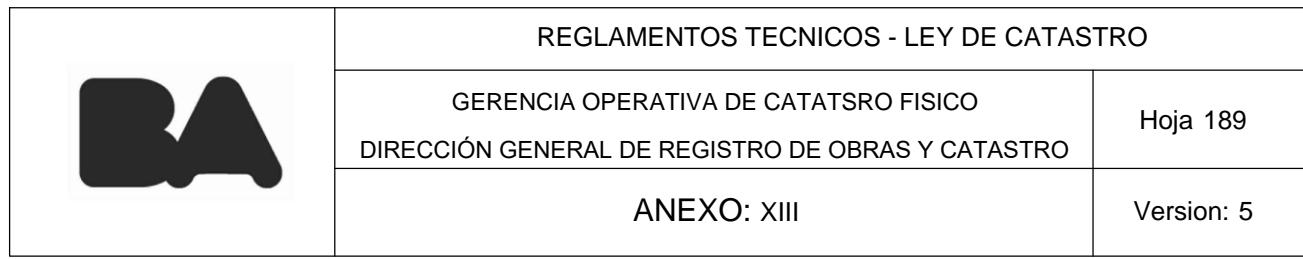


FIG. 7- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

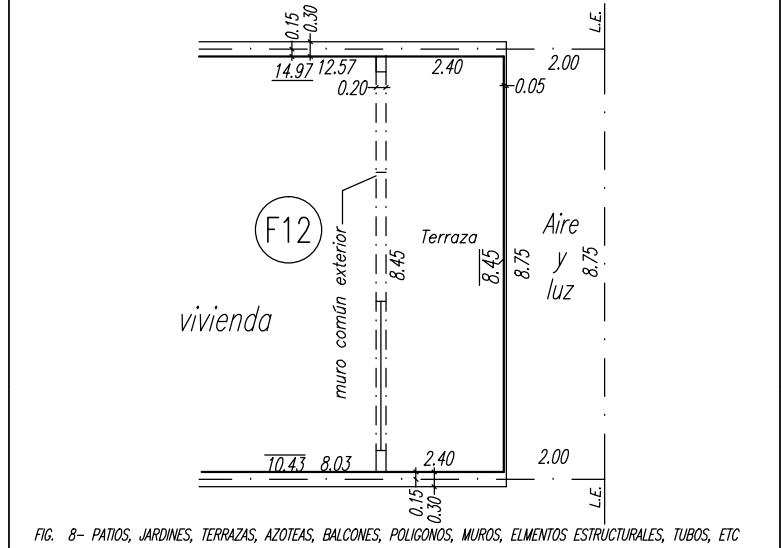


FIG. 8- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

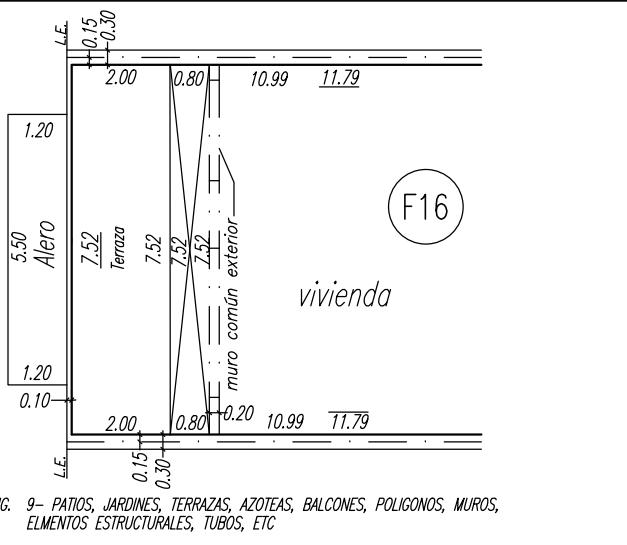


FIG. 9- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS,
ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

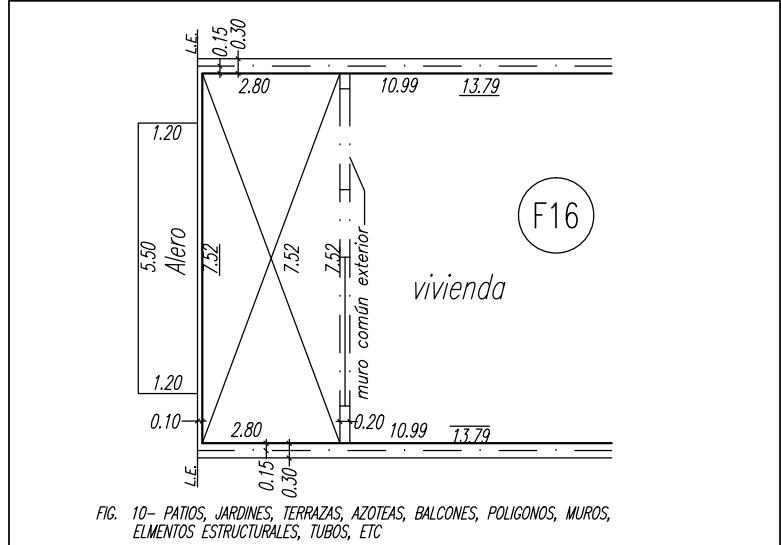


FIG. 10- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

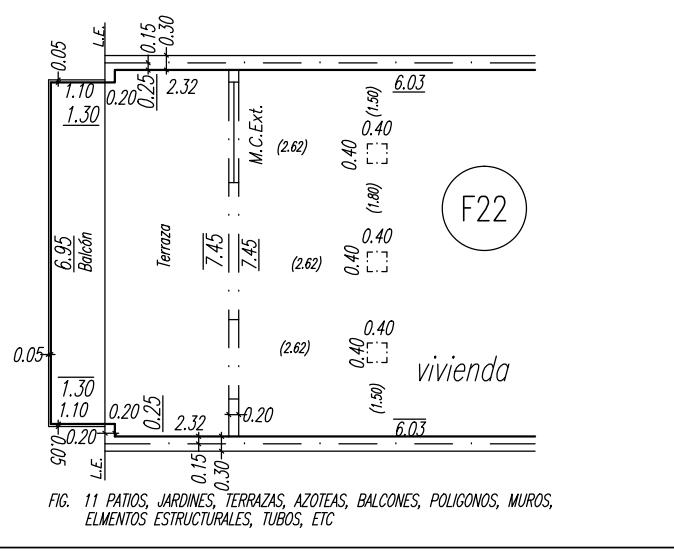


FIG. 11 PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

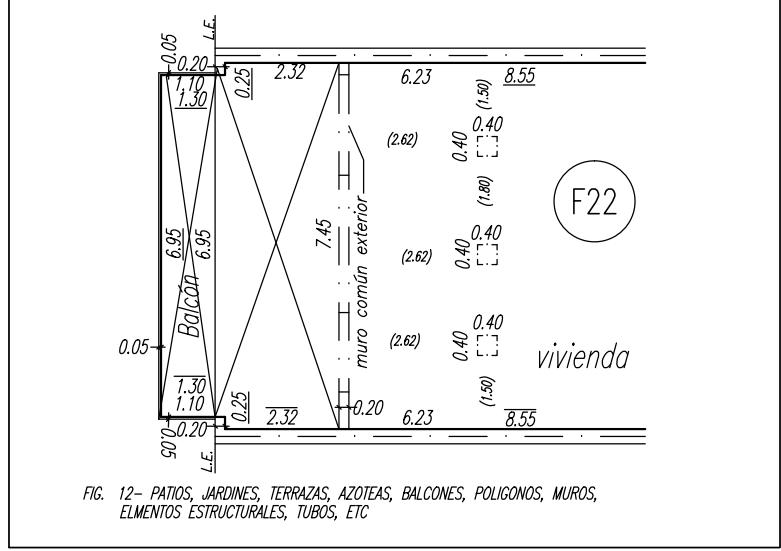
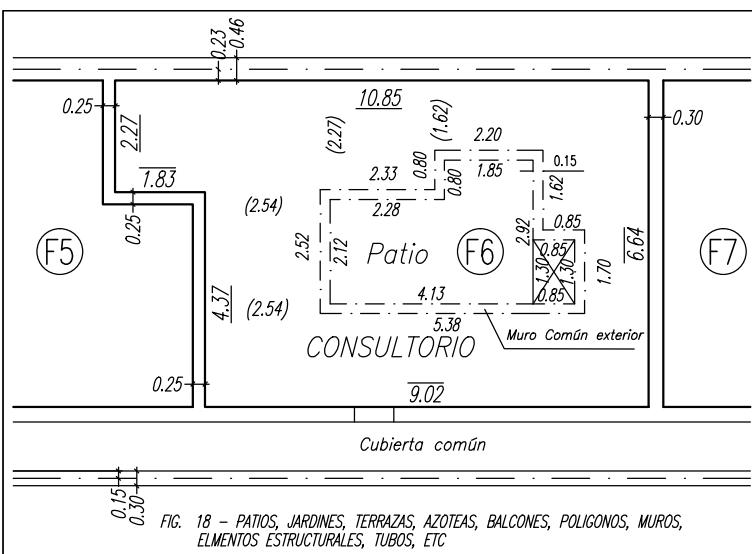
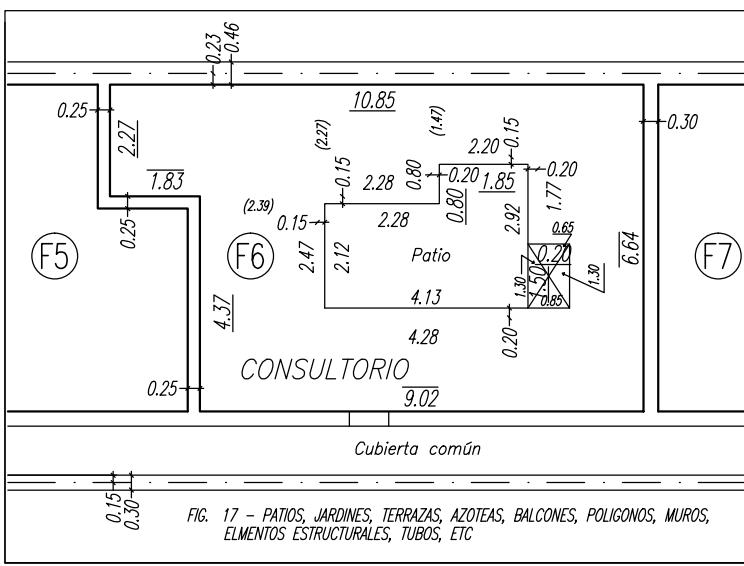
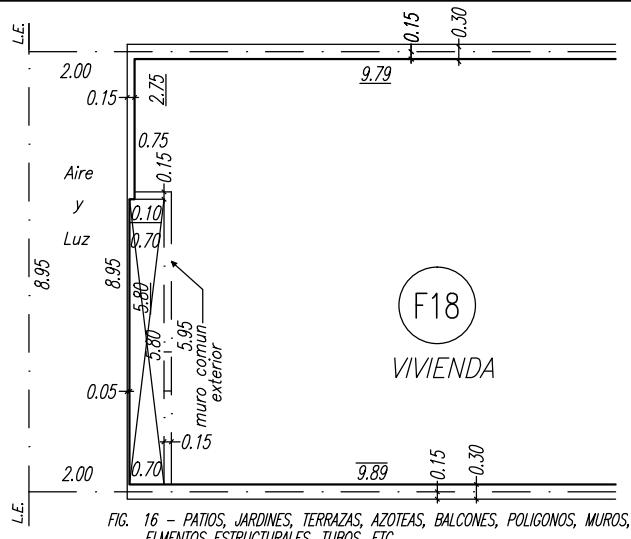
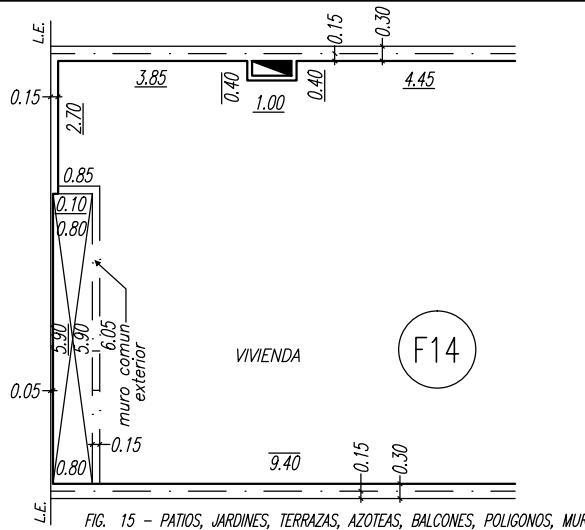
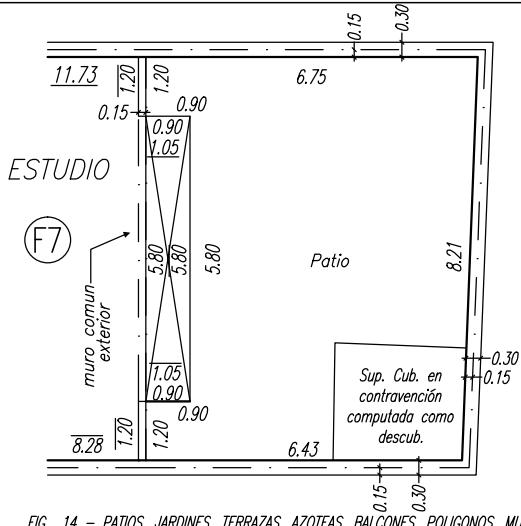
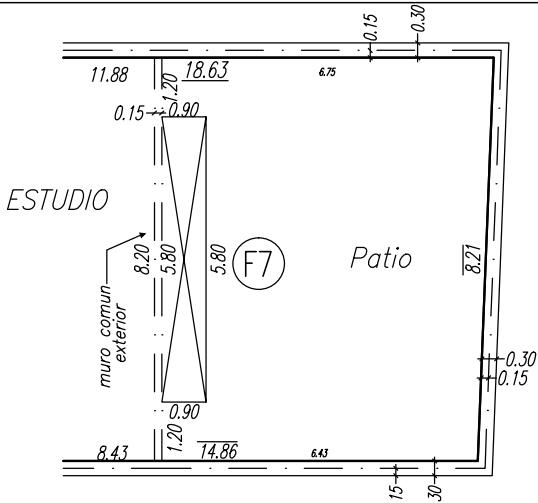
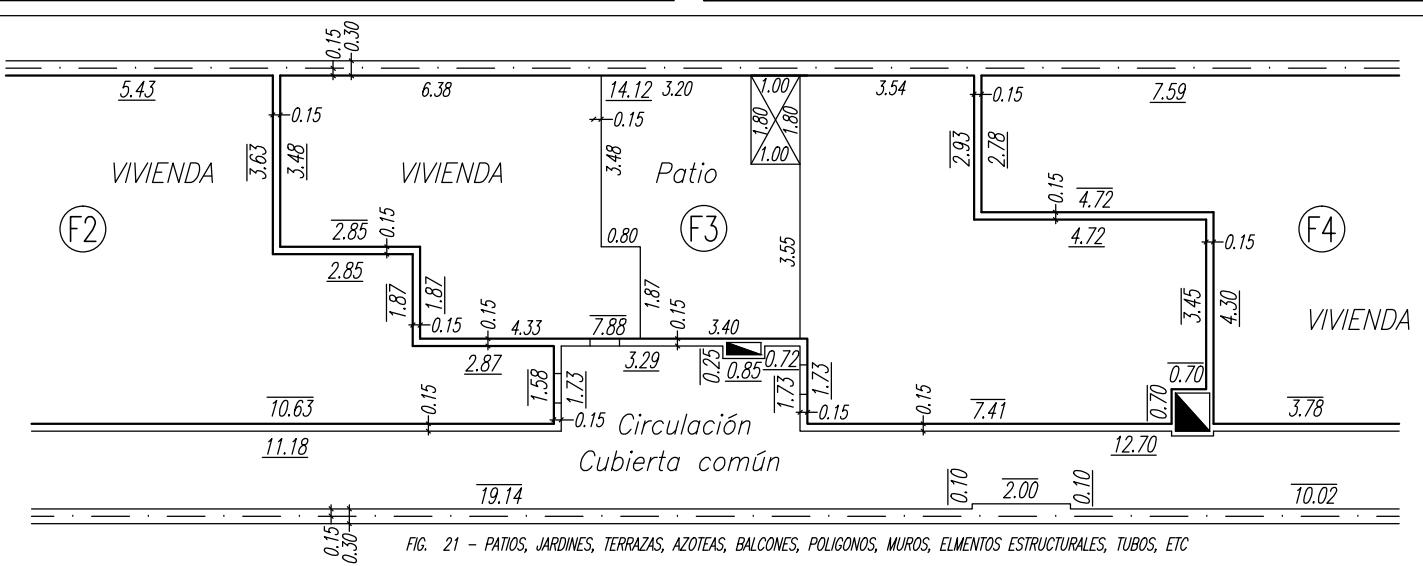
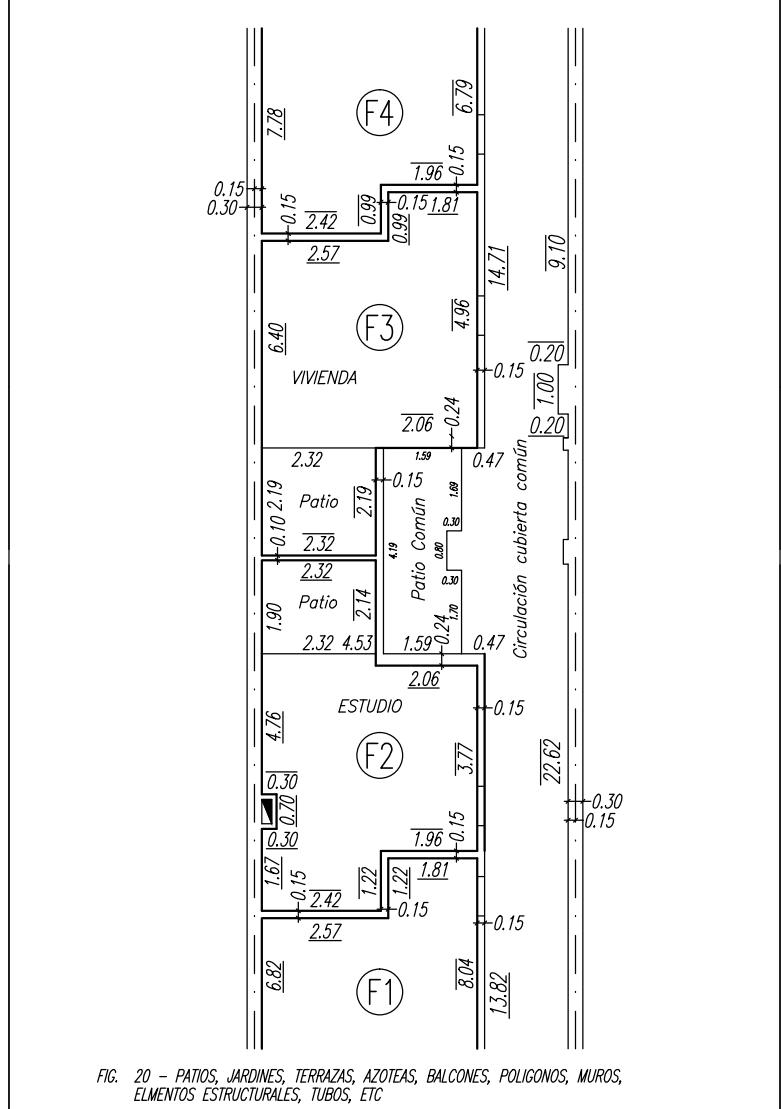
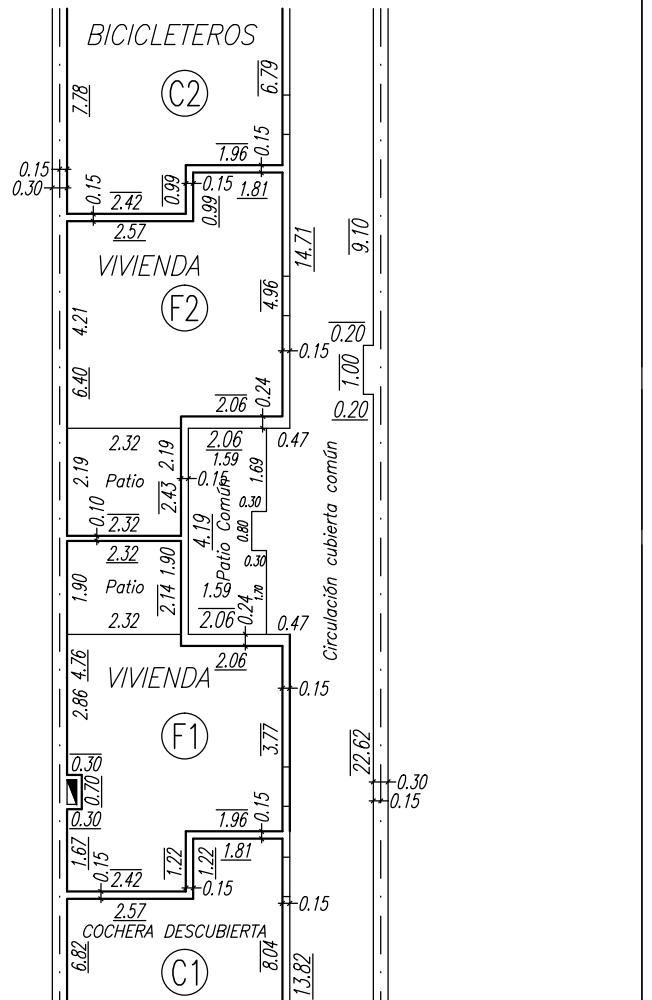


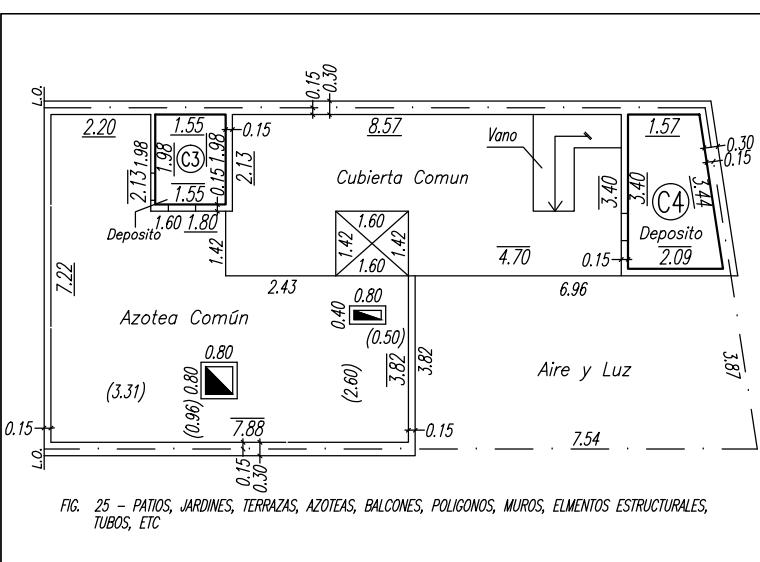
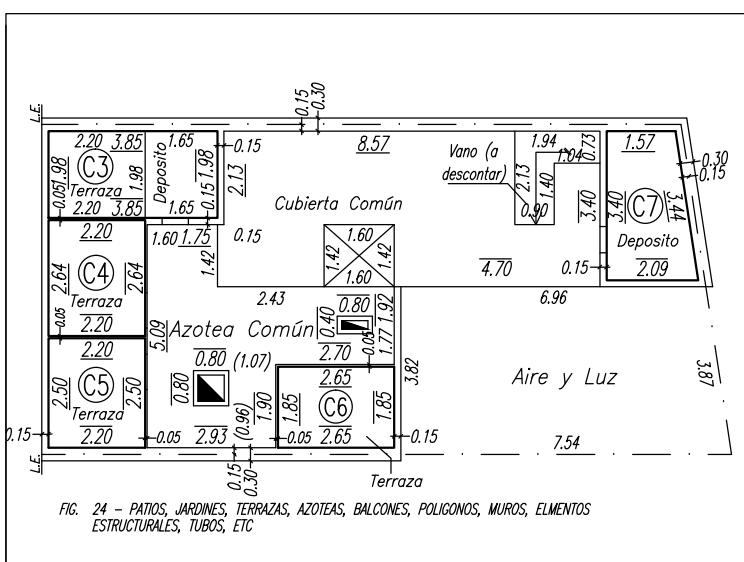
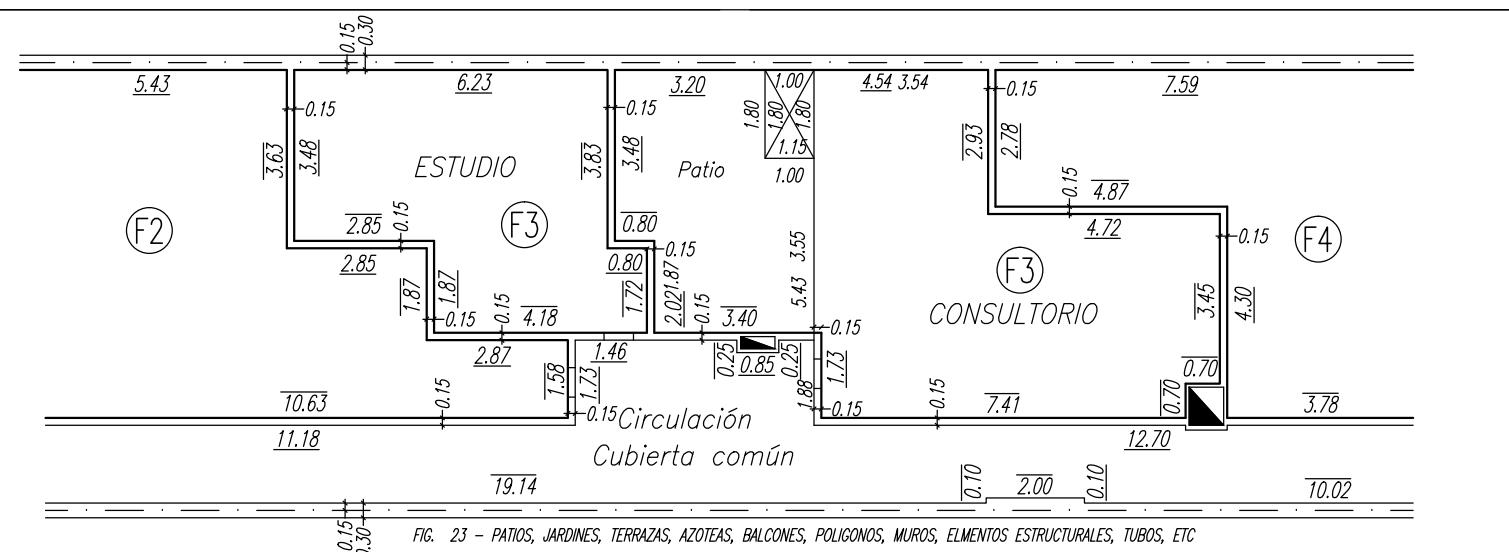
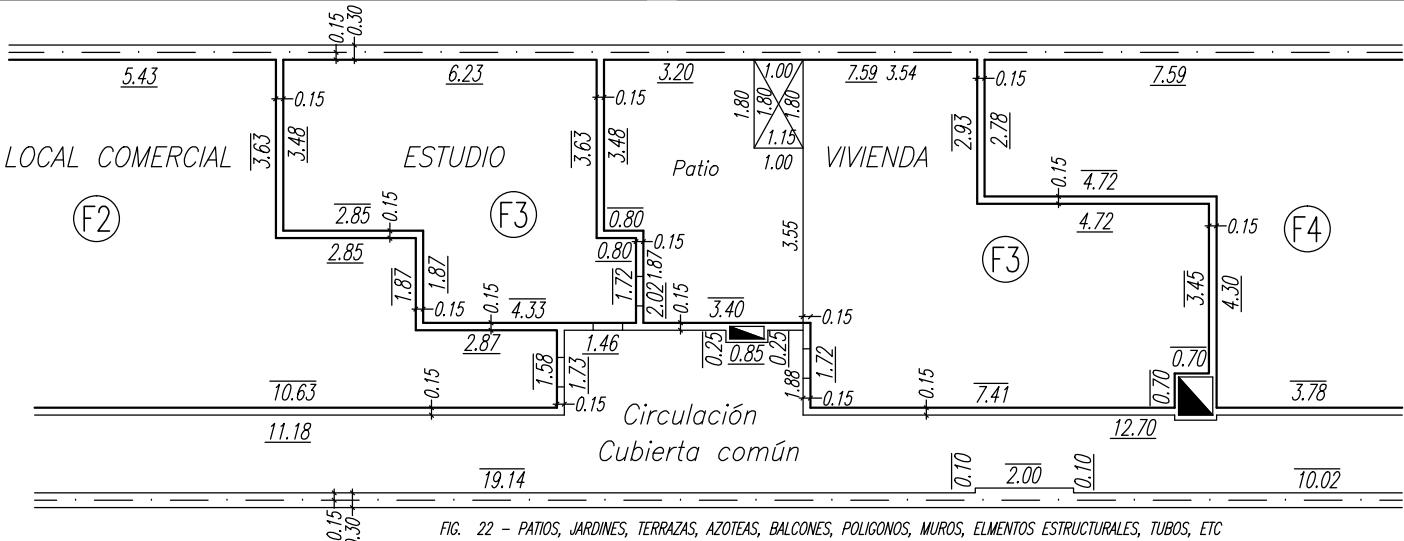
FIG. 12- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS,
ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

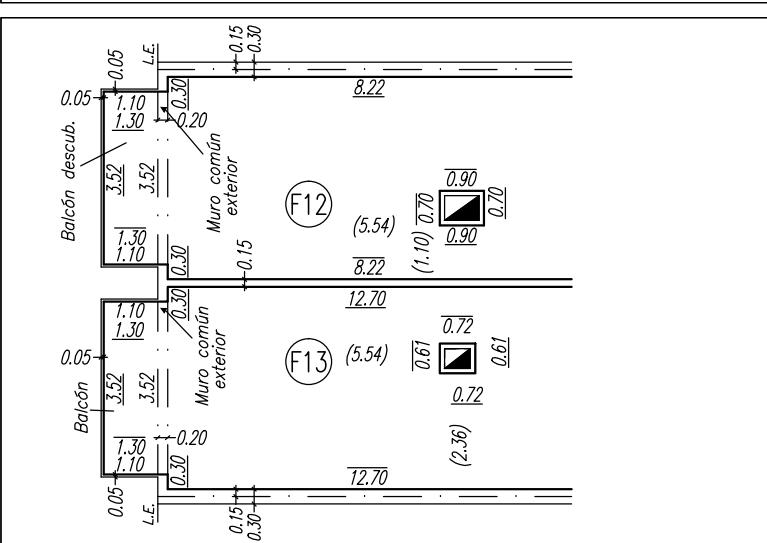
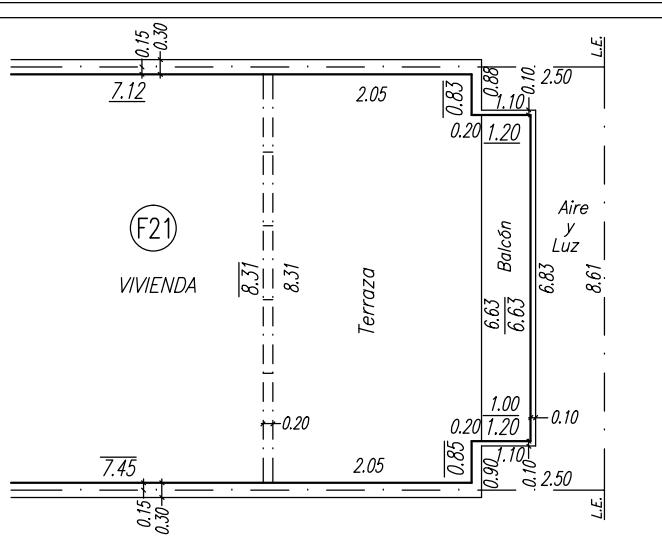
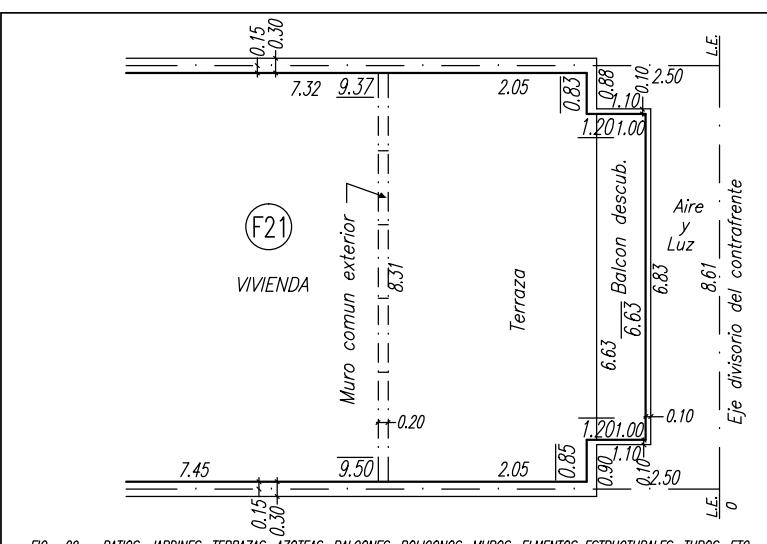
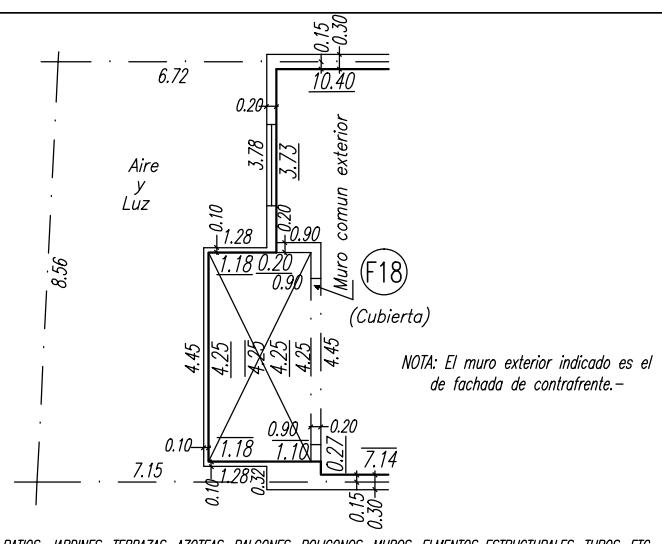
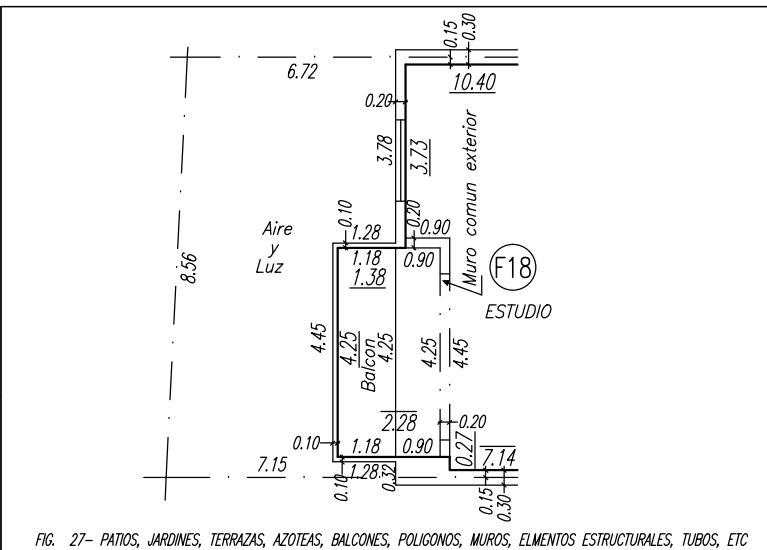
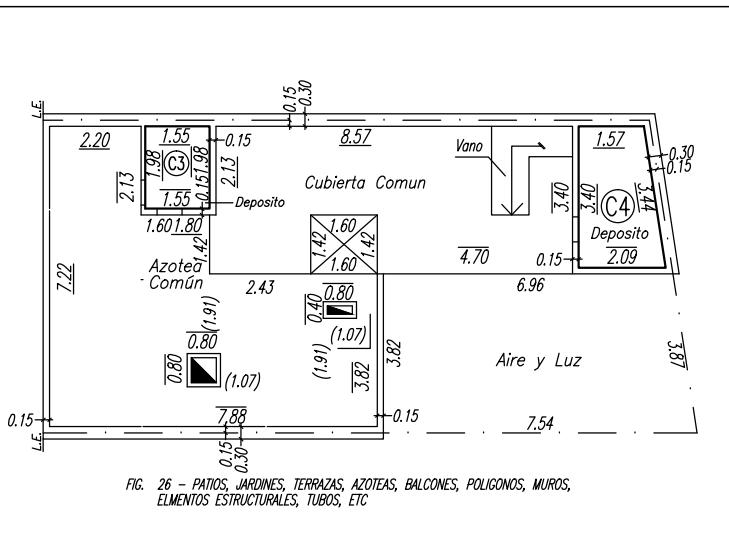


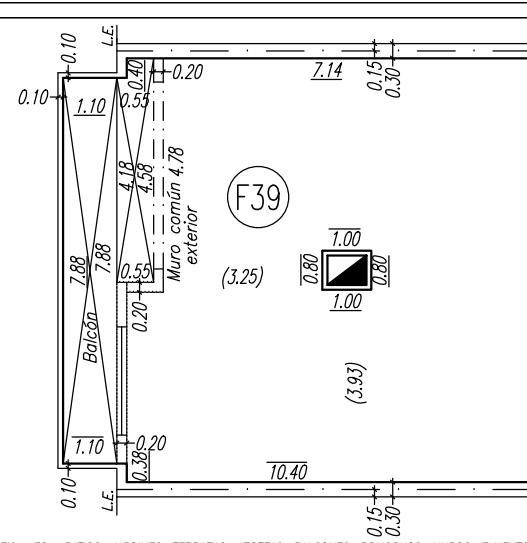
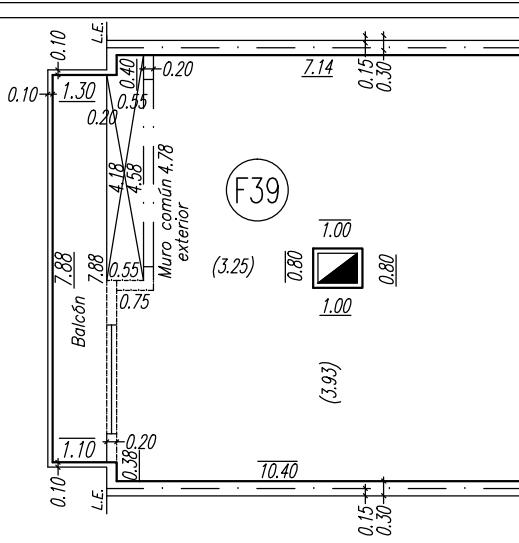
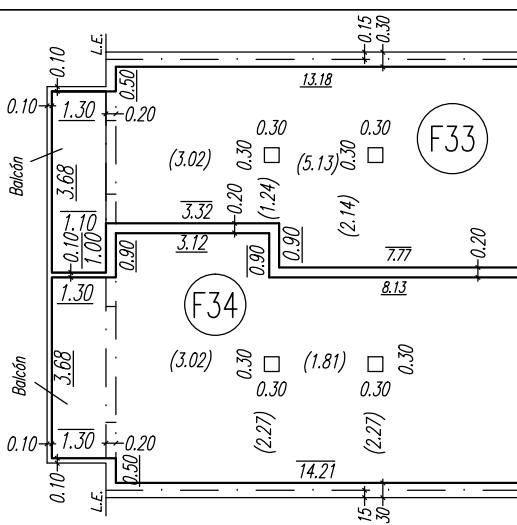
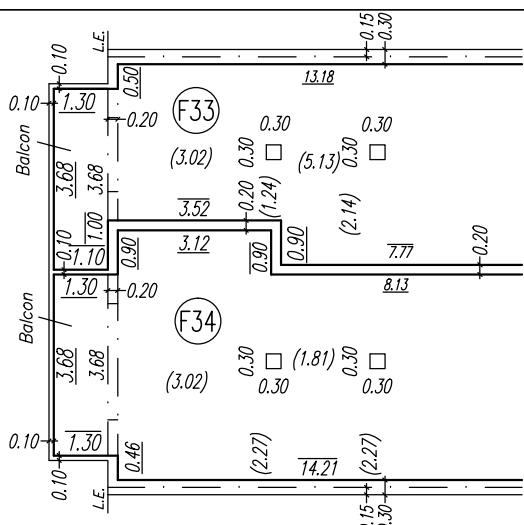
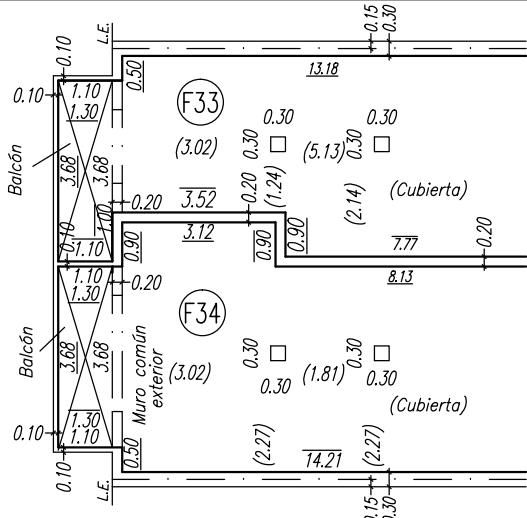
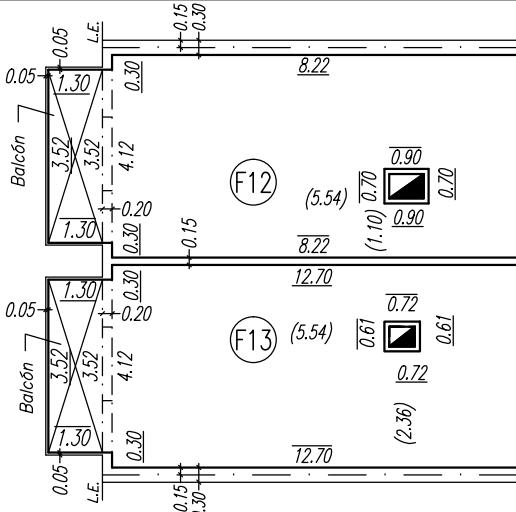
BA	REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO	
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		Hoja 191
ANEXO: XIII		Version: 5



	REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 192 ANEXO: XIII Version: 5
---	---	--







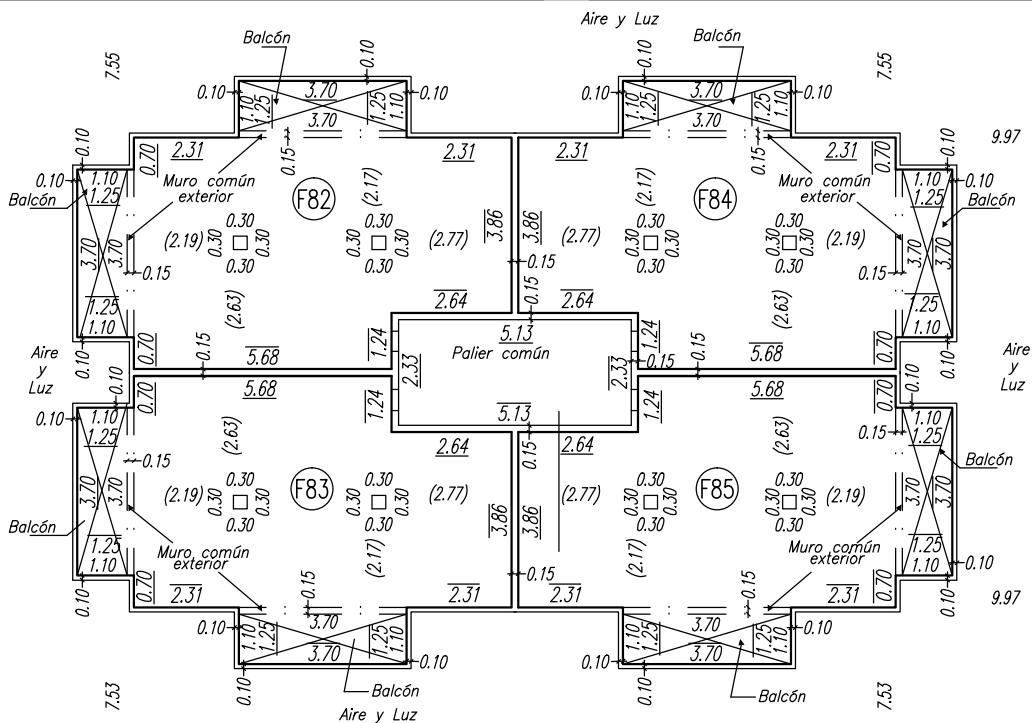


FIG. 39- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

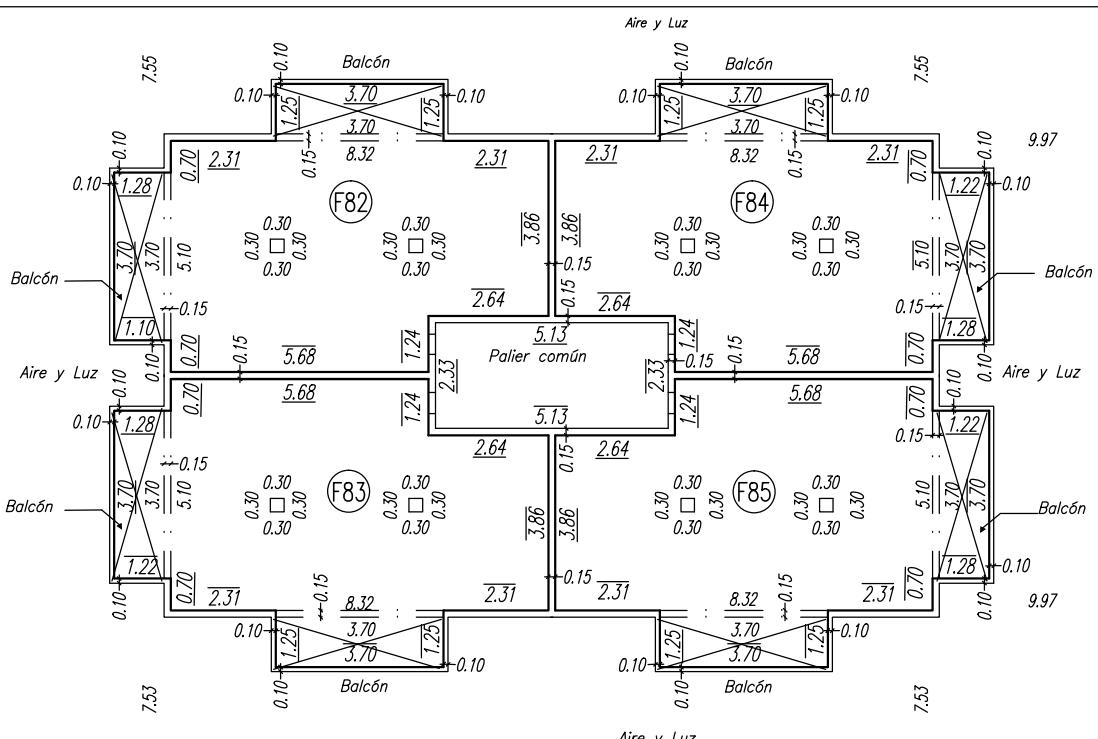


FIG. 40- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

	REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
Hoja 196		
ANEXO: XIII		Version: 5

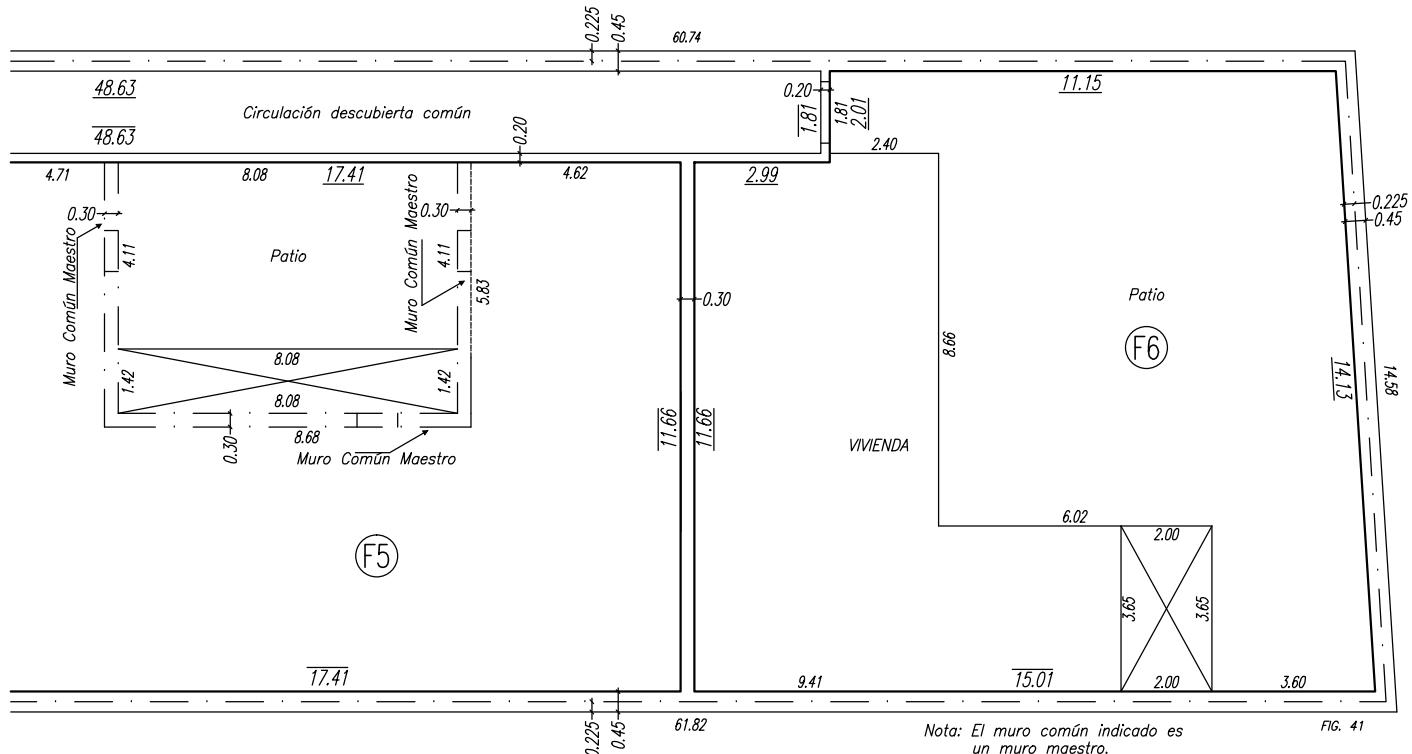


FIG. 41- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

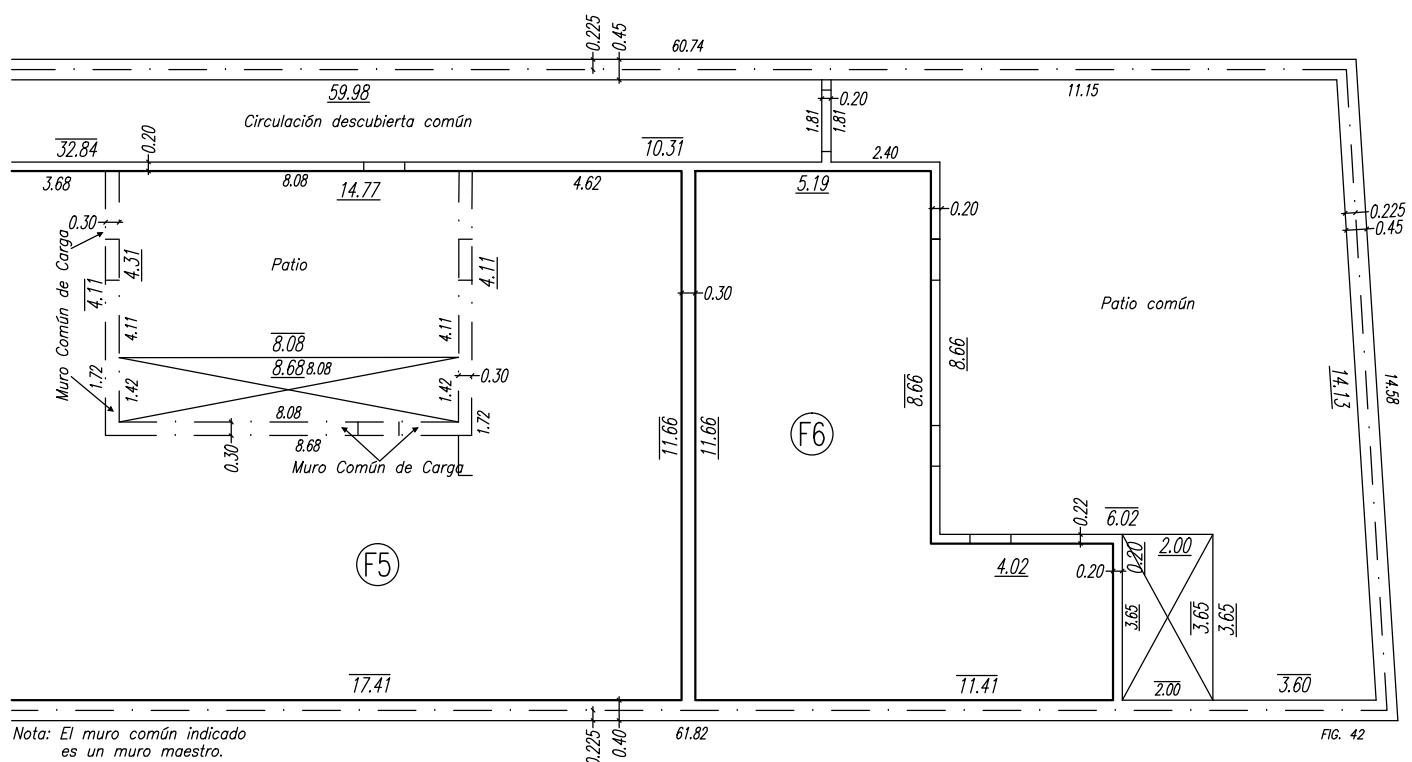
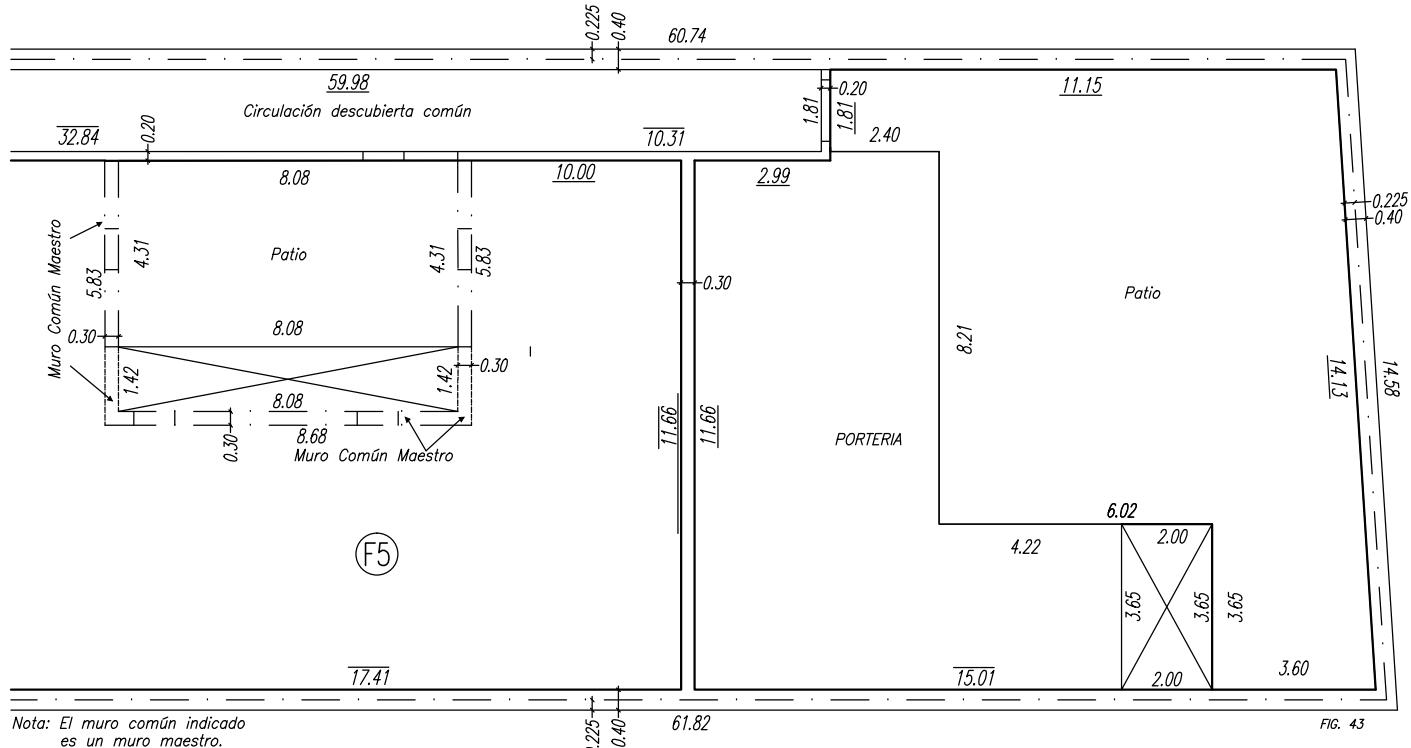
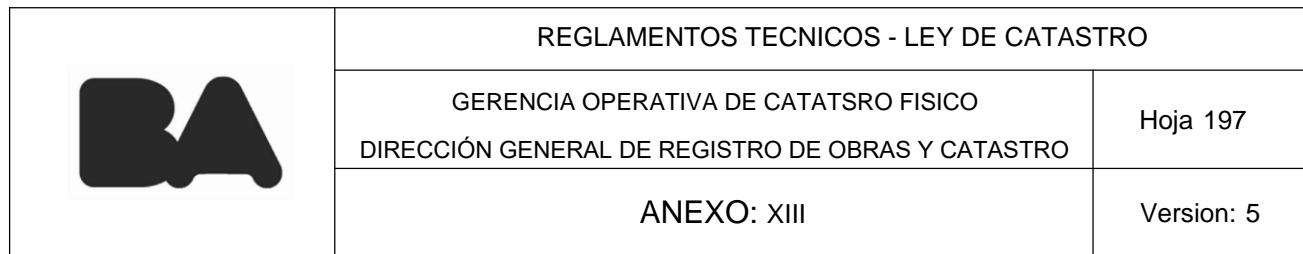


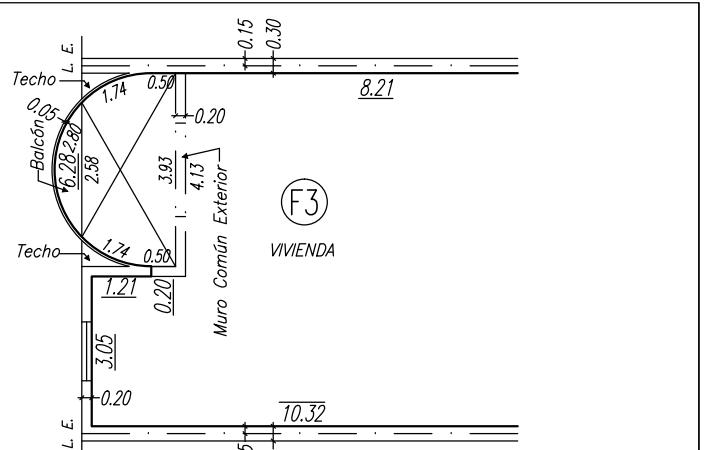
FIG. 42- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC



Nota: El muro común indicado es un muro maestro.

FIG. 43- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

FIG. 43



44- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

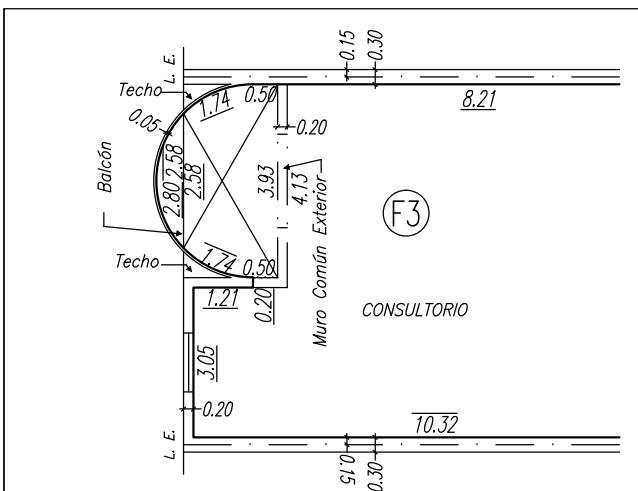


FIG. 45- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

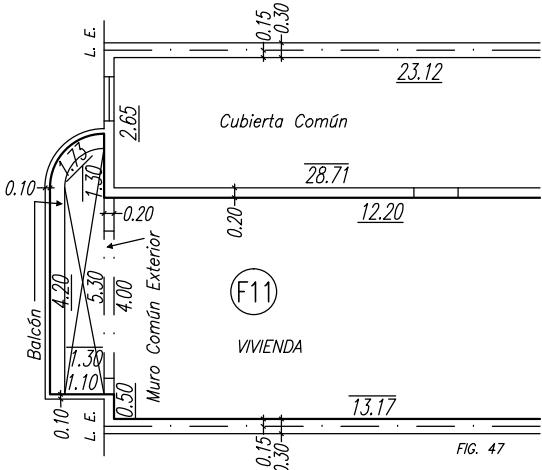
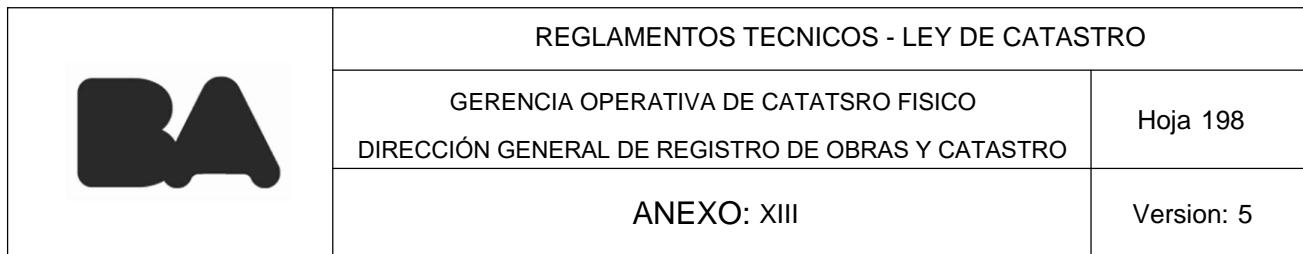


FIG. 47- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

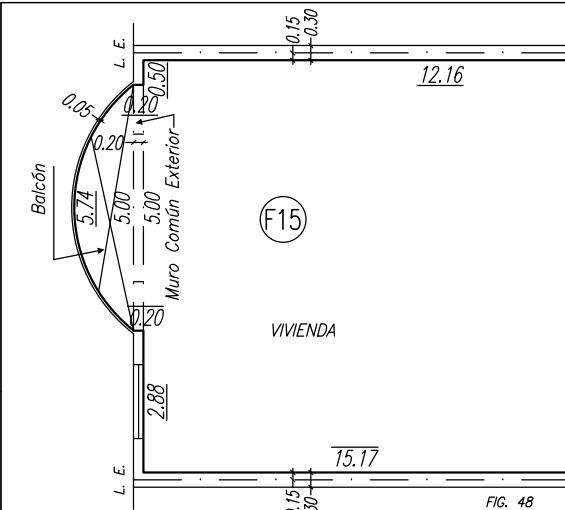


FIG. 48- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC.

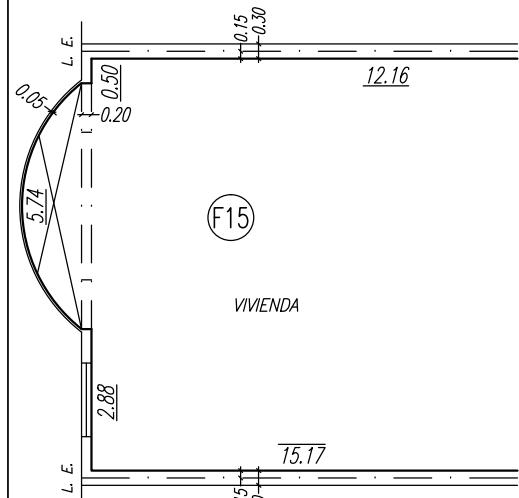


FIG. 49- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC.

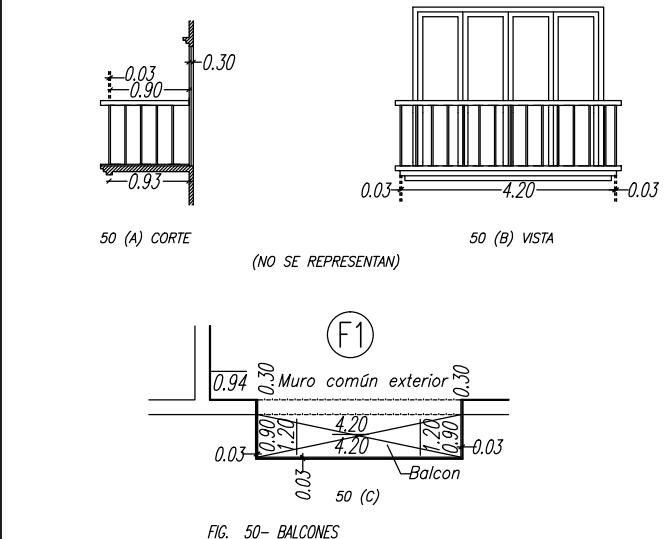


FIG. 50- BALCONES

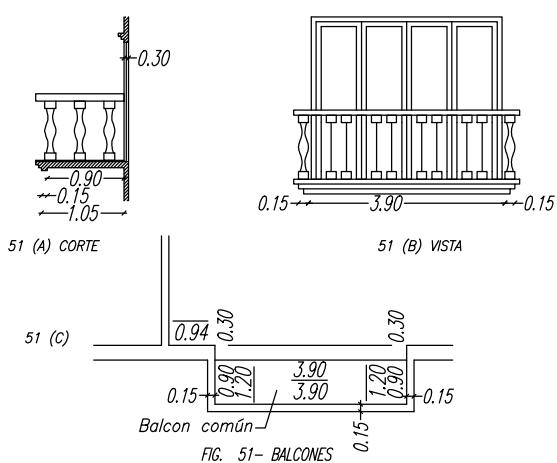


FIG. 51- BALCONES

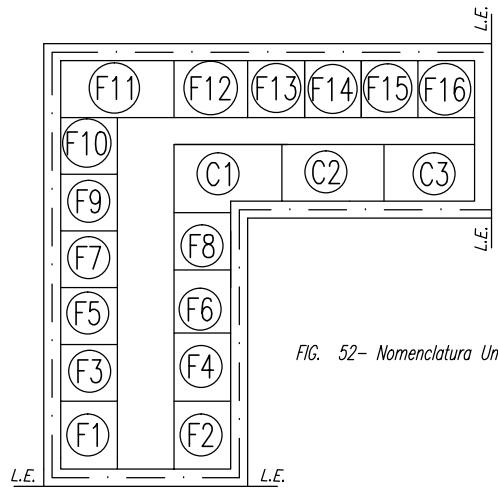


FIG. 52- Nomenclatura Unidades



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 199

ANEXO: XIII

Version: 5

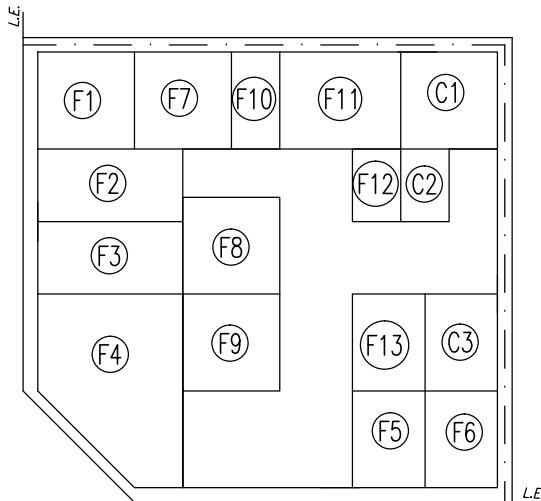


FIG. 53- Nomenclatura Unidades

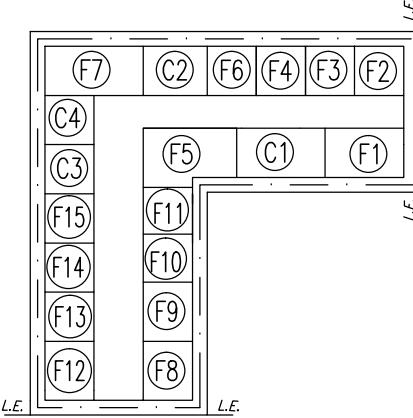


FIG. 54- Nomenclatura Unidades

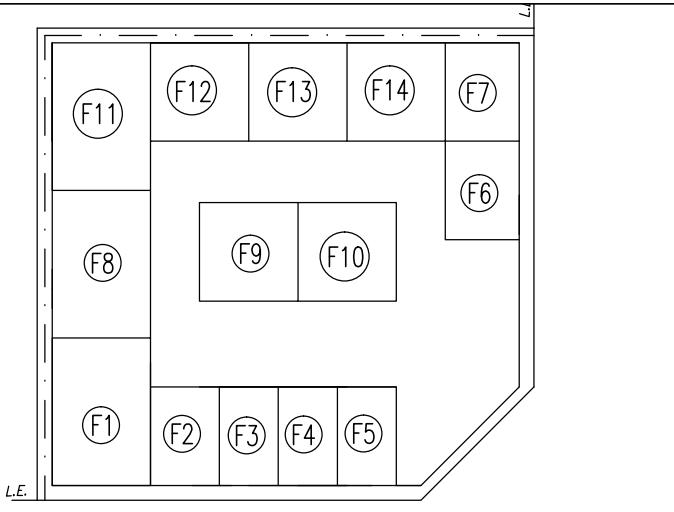


FIG. 55- Nomenclatura Unidades



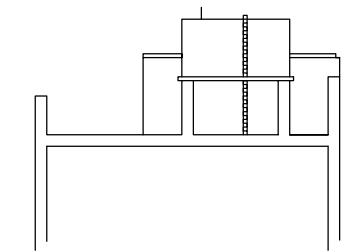
REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

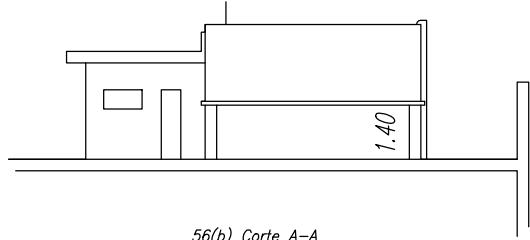
Hoja 200

ANEXO: XIII

Version: 5

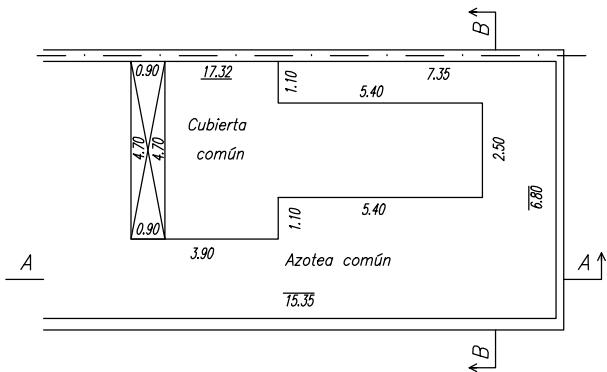


56(a) Corte B-B



56(b) Corte A-A

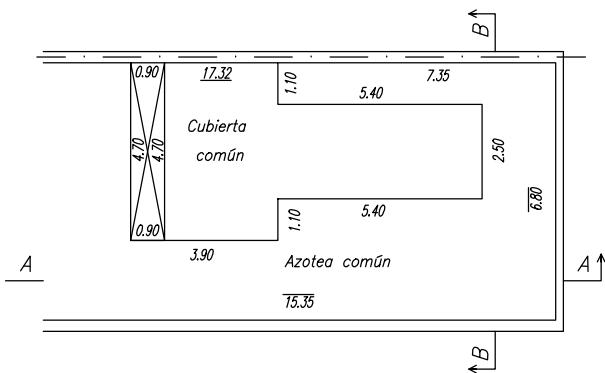
56(c) PLANTA AZOTEA



56(a) Corte B-B

56(b) Corte A-A

56(c) PLANTA AZOTEA



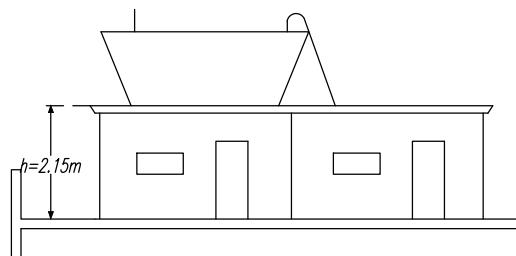


Fig. 58 (a) CORTE A-A

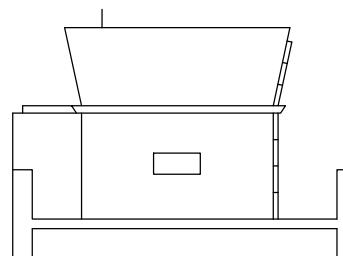


Fig. 58 (b) CORTE B-B

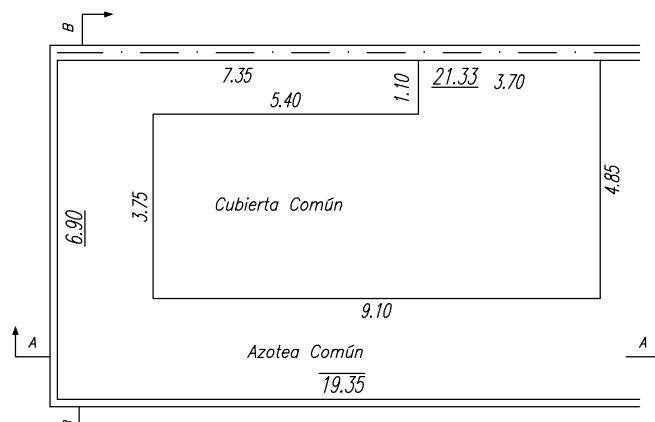


Fig. 58 (c) PLANTA AZOTEA

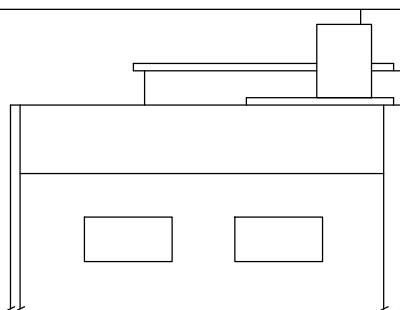


Fig. 59 (a) FRENTE (VISTA DERECHA)

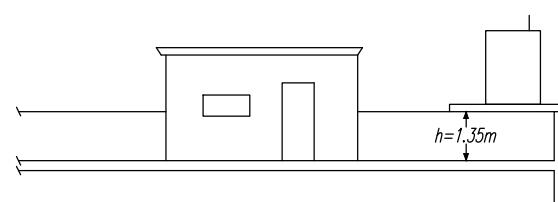


Fig. 59 (b) CORTE A-A

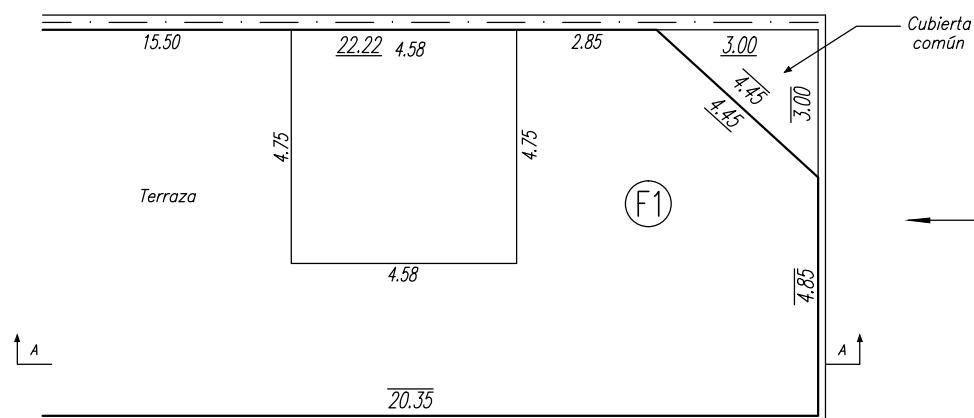


Fig. 59 (c) PLANTA AZOTEA



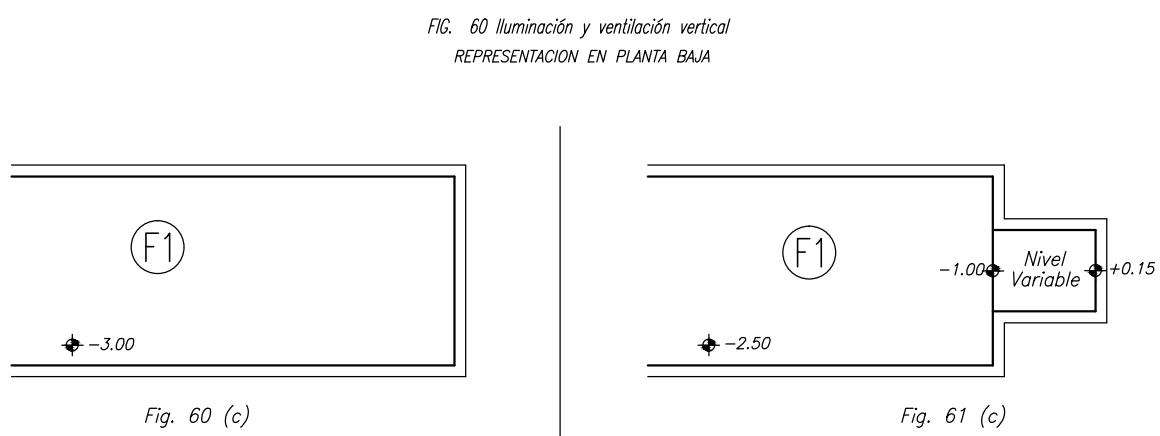
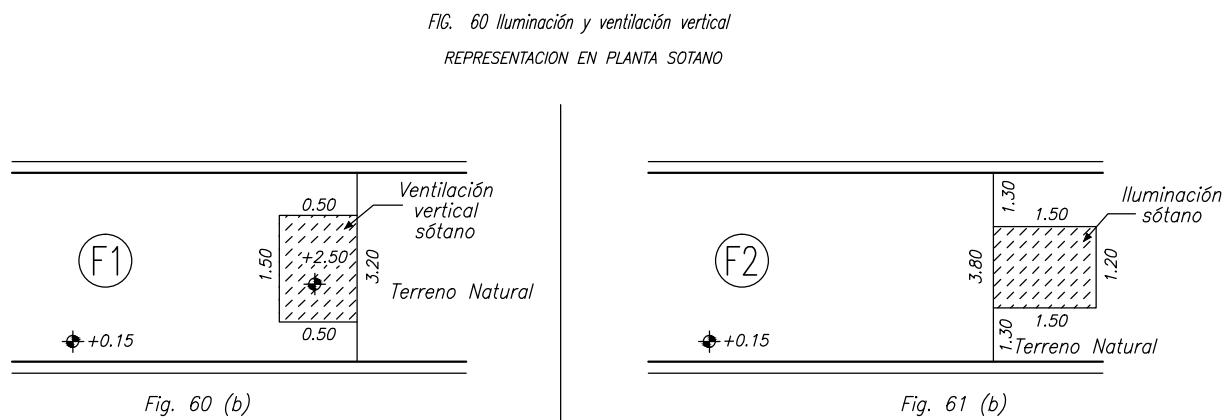
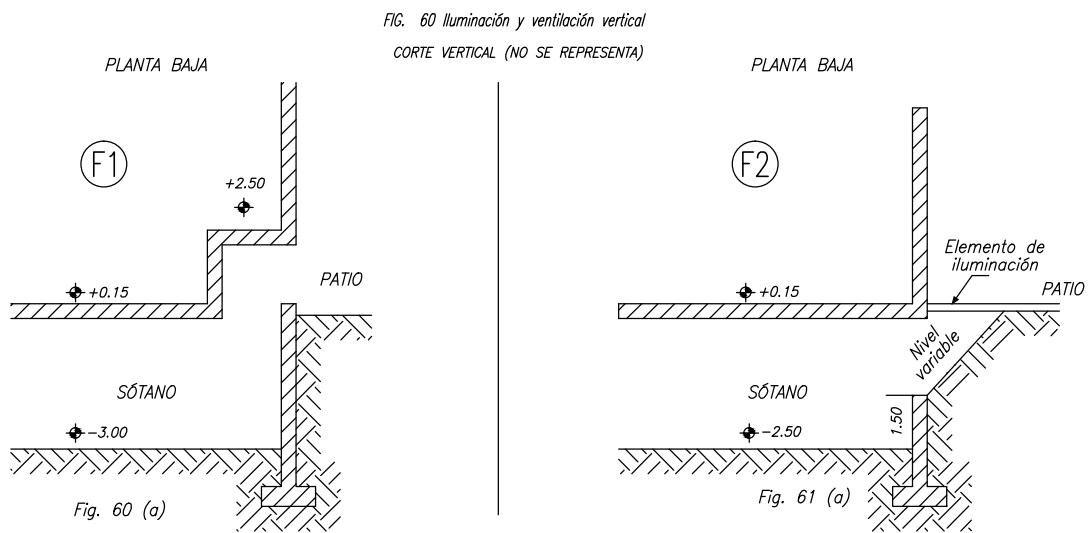
REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 202

ANEXO: XIII

Version: 5



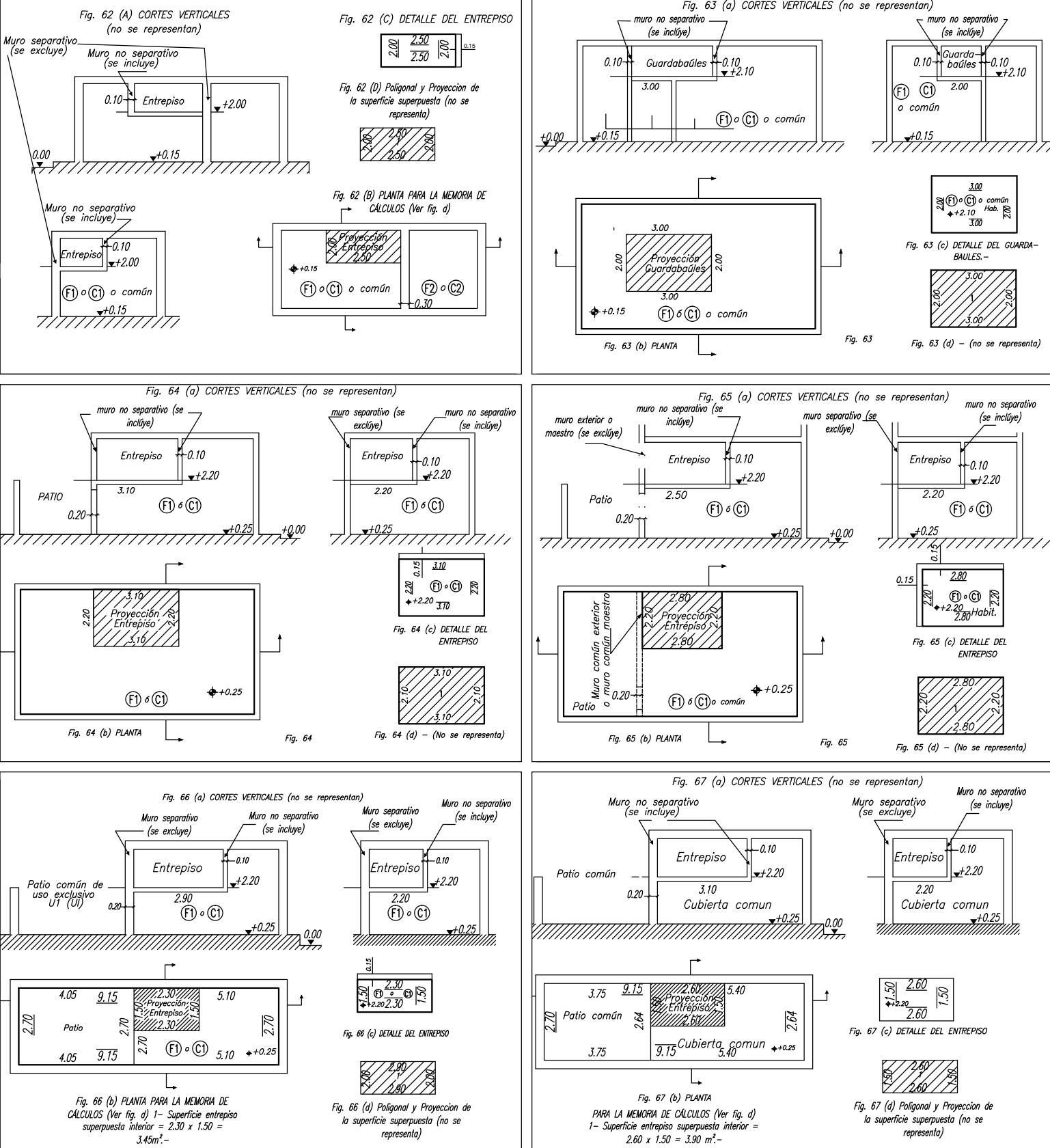




Fig. 68 (a) CORTES VERTICALES (no se representan)

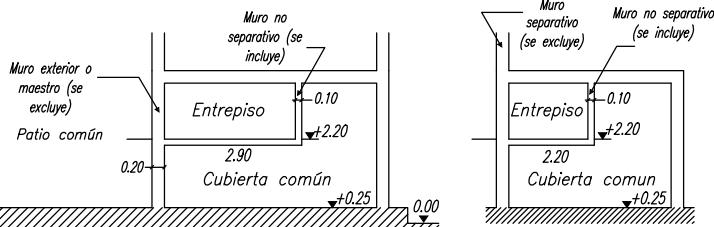


Fig. 68 (b) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver fig. d)
1- Superficie entrepiso superpuesta interior = $2.30 \times 1.50 = 3.45 \text{ m}^2$.

Fig. 68 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

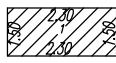


Fig. 68 (d) Poligonal y Proyección de la superficie superpuesta (no se representa)

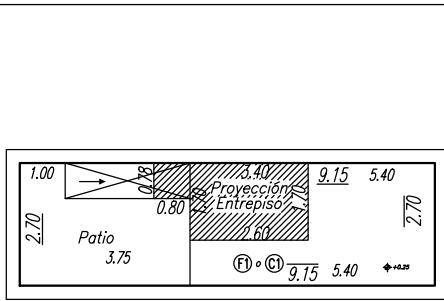


Fig. 69 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver fig. c)
1- Superficie entrepiso superpuesta interior = $0.78 \times 0.80 = 0.62 \text{ m}^2$.
2- Superficie entrepiso superpuesta interior = $1.70 \times 2.60 = 4.42 \text{ m}^2$.

FIG. 69

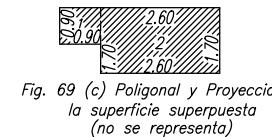


Fig. 69 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

Fig. 69 (c) Poligonal y Proyección de la superficie superpuesta (no se representa)

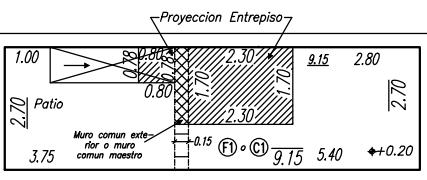


Fig. 70 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver fig. c)
1- Superficie entrepiso superpuesta interior = $0.78 \times 0.80 = 0.62 \text{ m}^2$.
2- Superficie entrepiso superpuesta interior = $1.70 \times 2.30 = 3.91 \text{ m}^2$.
3- Superficie entrepiso superpuesta exterior $0.15 \times 1.70 = 0.25 \text{ m}^2$.

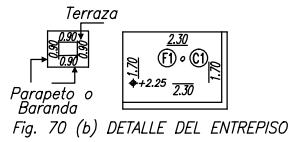


Fig. 70 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

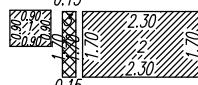


Fig. 70 (c) Poligonal y Proyección de la superficie superpuesta (no se representa)

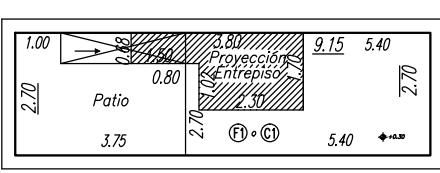


Fig. 71 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver fig. c)
1- Superficie entrepiso superpuesta interior cubierta = $(2.30 \times 1.70) + (0.68 \times 1.50) = 4.93 \text{ m}^2$.

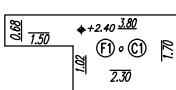


Fig. 71 (b) DETALLE DEL ENTREPISO



Fig. 71 (c) Poligonal y Proyección de la superficie superpuesta (no se representa)

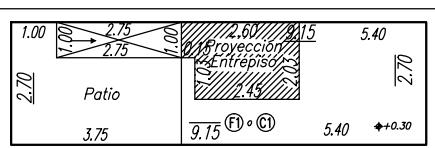


Fig. 72 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver fig. c)
1- Superficie entrepiso superpuesta interior cubierta = $(2.03 \times 2.45) + (0.15 \times 1.00) = 5.13 \text{ m}^2$.

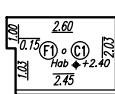


Fig. 72 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

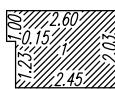


Fig. 72 (c) Poligonal y Proyección de la superficie superpuesta (no se representa)

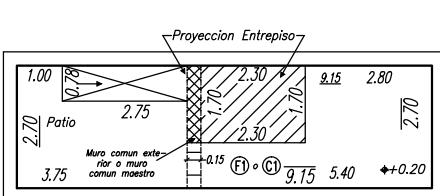


Fig. 73 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver fig. c)

1- Superficie entrepiso superpuesta interior = $1.70 \times 2.30 = 3.91 \text{ m}^2$.
2- Superficie entrepiso superpuesta exterior $0.15 \times 1.70 = 0.25 \text{ m}^2$.

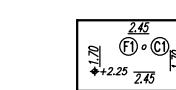


Fig. 73 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

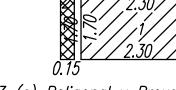
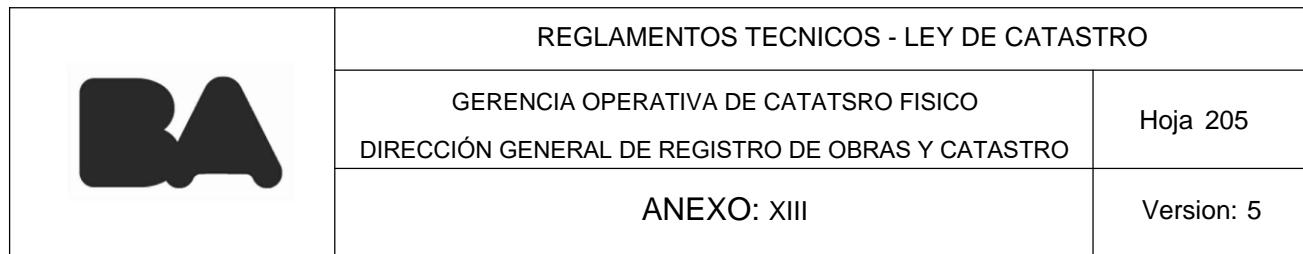


Fig. 73 (c) Poligonal y Proyección de la superficie superpuesta (no se representa)



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATATSRO FISICO

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 205

ANEXO: XIII

Version: 5

FIG.74 (a) CORTES VERTICALES (no se representan)

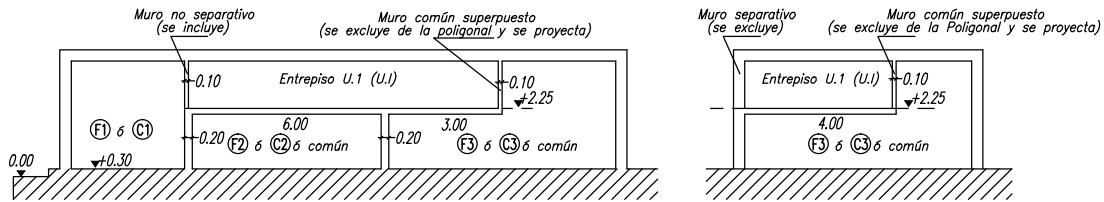


FIG.74 (b) PLANTA

FIG. 74. (c) DETALLE DEL ENTREPISO

The diagram shows a rectangular frame divided into four quadrants by diagonals. The top-left quadrant has a diagonal hatching pattern. Boundary conditions are indicated as follows:

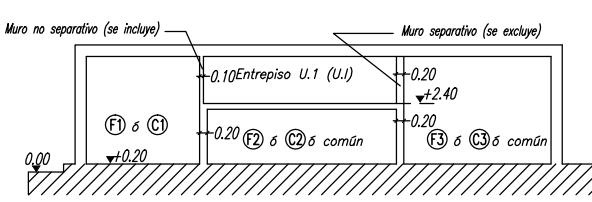
- Top edge: Labeled "9.30" at the center.
- Left edge: Labeled "3.00" at the bottom, "1" in the middle, and "0.10" at the top.
- Right edge: Labeled "4.00" at the top, "1.00" in the middle, and "2" at the bottom.
- Bottom edge: Labeled "6.00" on the left, "3" in the middle, and "3.00" on the right.

FIG. 74 (d)

FIG. 74 (e)

FIG. 74 (f)

FIG.75 (a) CORTES VERTICALES (no se representan)

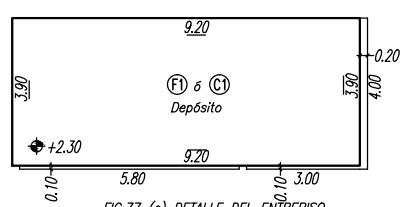
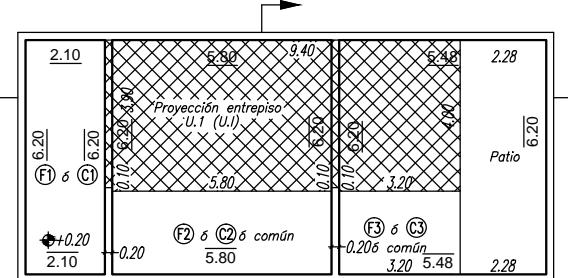
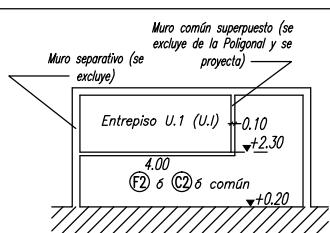
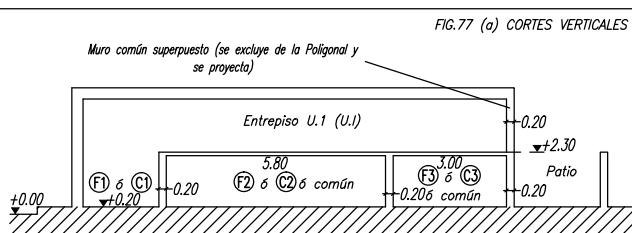
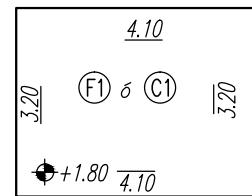
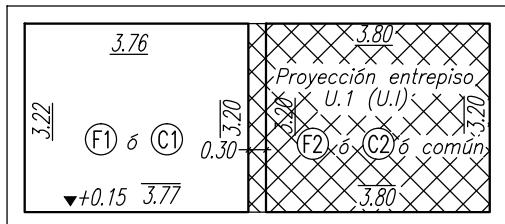


Technical drawing of a building section showing a double-height room with a hatched projection. The room has dimensions 3.00m x 6.00m. A hatched projection extends from the right wall, labeled "Proyección entrepiso U.1 (U.1)". The projection has a height of 0.50m above the floor level. The overall width of the room including the projection is 6.50m. The drawing includes various dimensions and labels for F1, C1, F2, C2, and F3.

FIG. 75 (b) PLANTA

The diagram shows a rectangular area divided into several sections. The top section is labeled '2' at both ends and has dimensions '6.50' and '6.70'. Below this is a section labeled '1' at both ends. The bottom section is labeled '2' at both ends and has dimensions '6.70' and '6.50'. The left side of the diagram has a vertical label '4.40' with an arrow pointing down. The right side has a vertical label '4.40' with an arrow pointing up. The overall width of the rectangle is indicated by a dimension line at the bottom labeled '0.10'.

	REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 206
	ANEXO: XIII	Version: 5





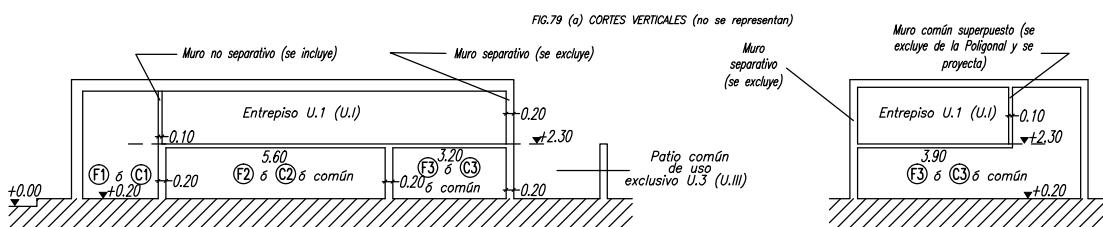
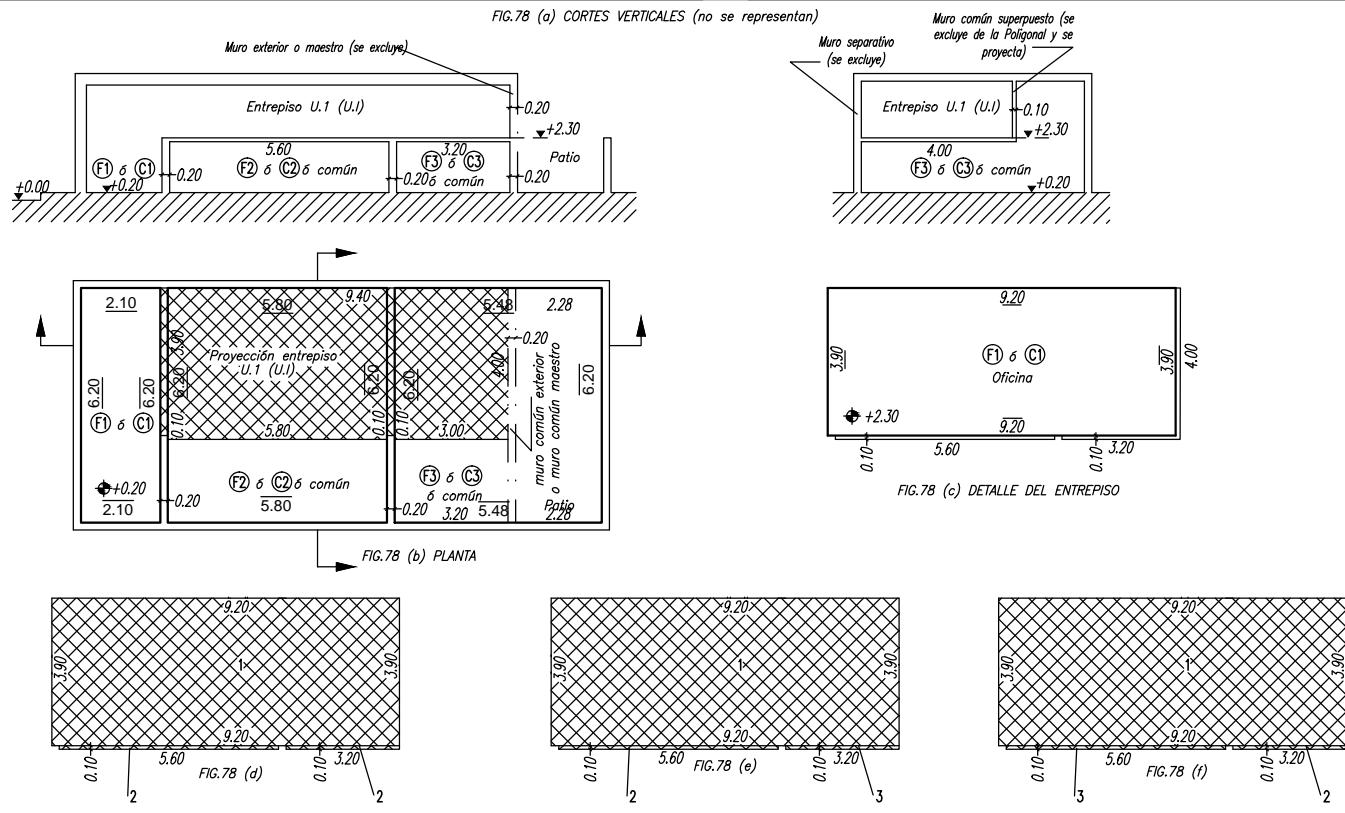
REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 207

ANEXO: XIII

Version: 5



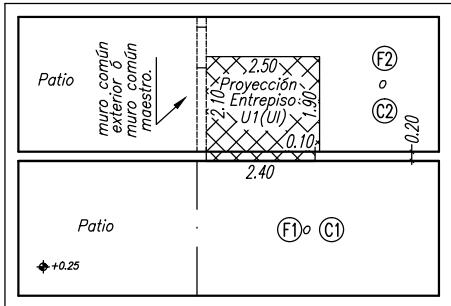
FIG. 80 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 80

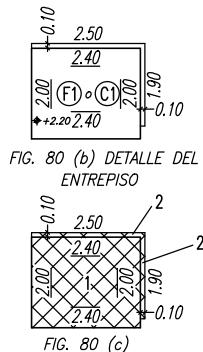


FIG. 80 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

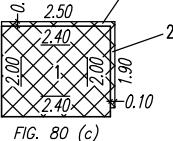


FIG. 80 (c)

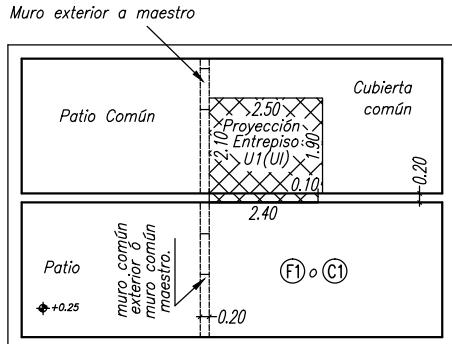
FIG. 81 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 81

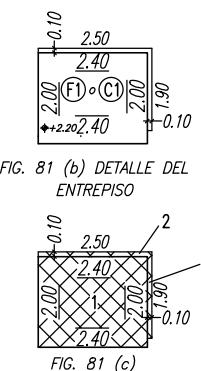


FIG. 81 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

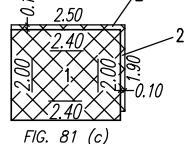


FIG. 81 (c)

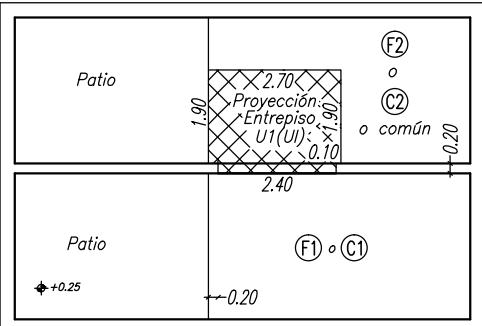
FIG. 82 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 82

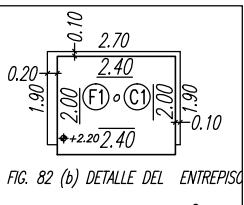


FIG. 82 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

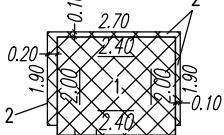


FIG. 82 (c)

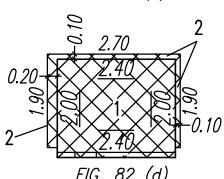


FIG. 82 (d)

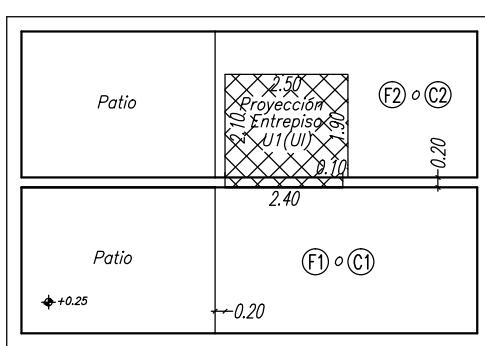
FIG. 83 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 83

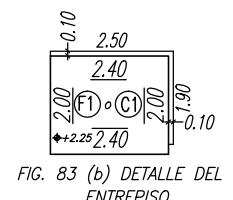


FIG. 83 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

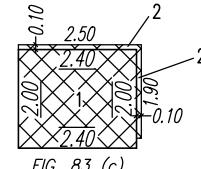


FIG. 83 (c)

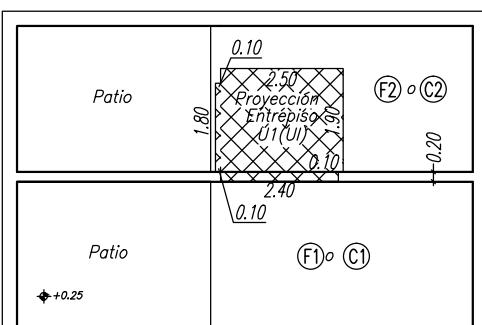
FIG. 84 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 84

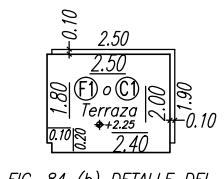


FIG. 84 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

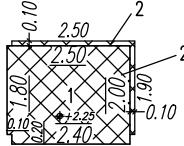


FIG. 84 (c)

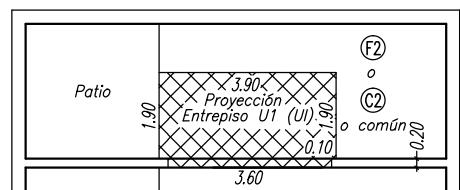
FIG. 85 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 85

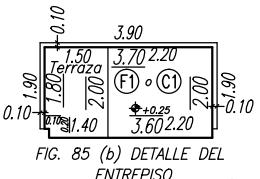


FIG. 85 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

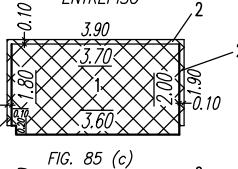


FIG. 85 (c)

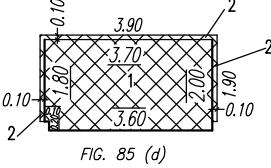


FIG. 85 (d)



FIG. 86 (a) CORTES VERTICALES A-A y B-B (no se representan)

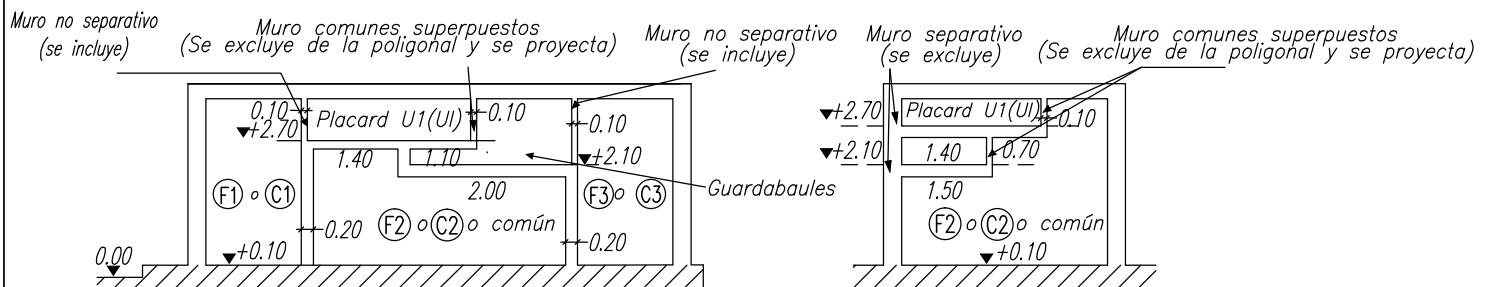


FIG. 86 (b) CORTES VERTICALES C-C y D-D (no se representan)

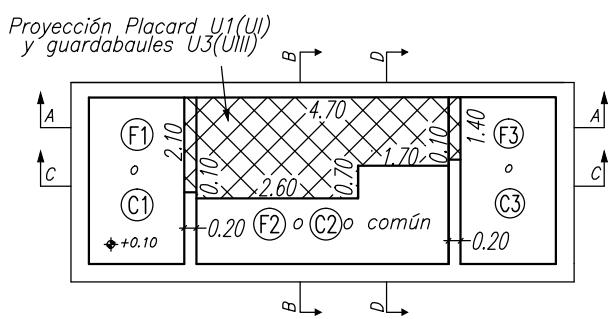
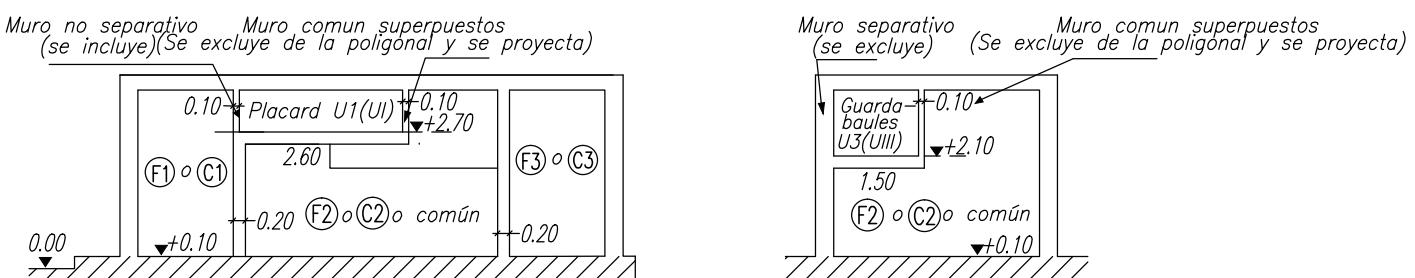


FIG. 86 (c) PLANTA

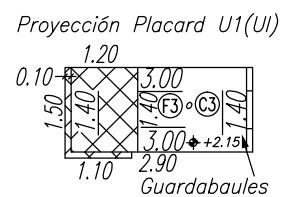


FIG. 86 (d) DETALLA DEL PLACARD
DEL GUARDBAULES

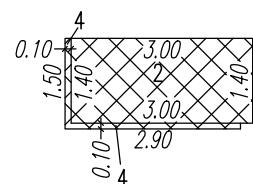
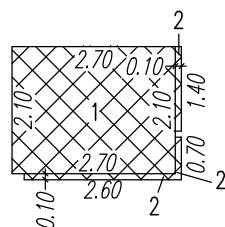


FIG. 86 (e)

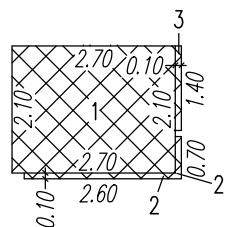
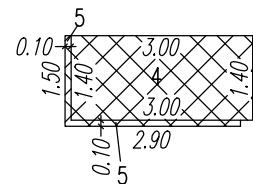


FIG. 86 (f)



SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES REPRESENTACIÓN DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.

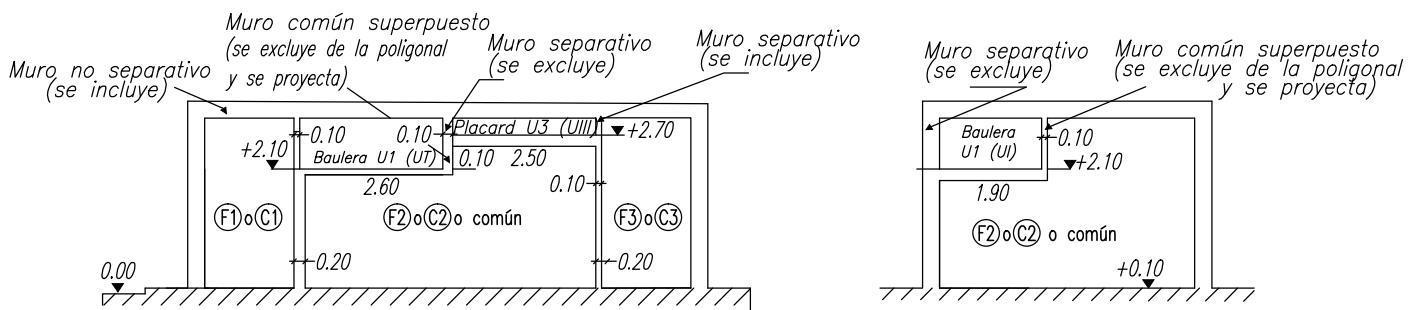


Fig. 87 (a) CORTES VERTICALES A-A y B-B (no se representan)

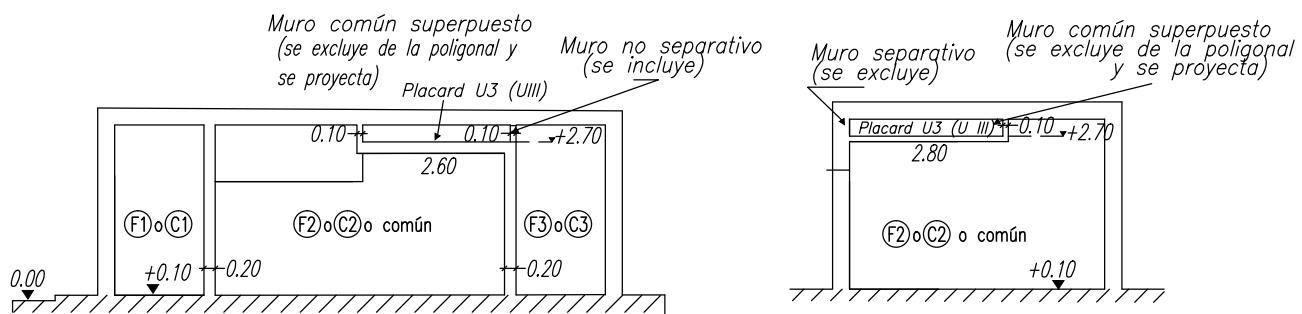


Fig. 87 (b) CORTES VERTICALES C-C y D-D (no se representan)

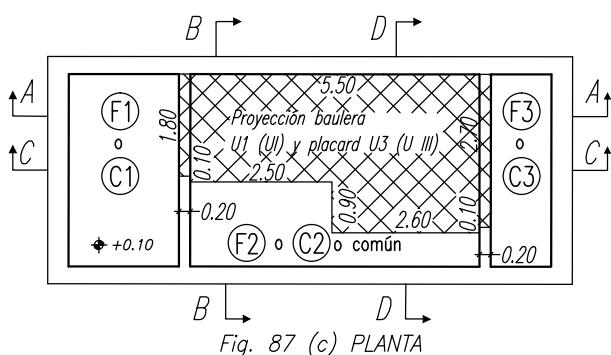


Fig. 87 (c) PLANTA

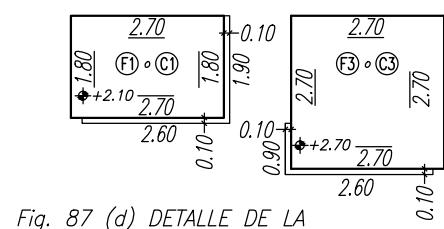


Fig. 87 (d) DETALLE DE LA BAULERA Y DEL PLACARD

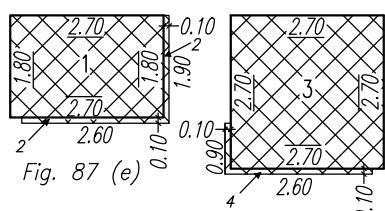


Fig. 87 (e)

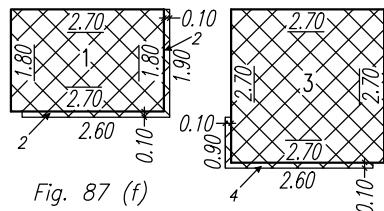


Fig. 87 (f)

*PARCIALMENTE INTERIORES Y PARCIALMENTE EXTERIORES
REPRESENTACIÓN DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.*

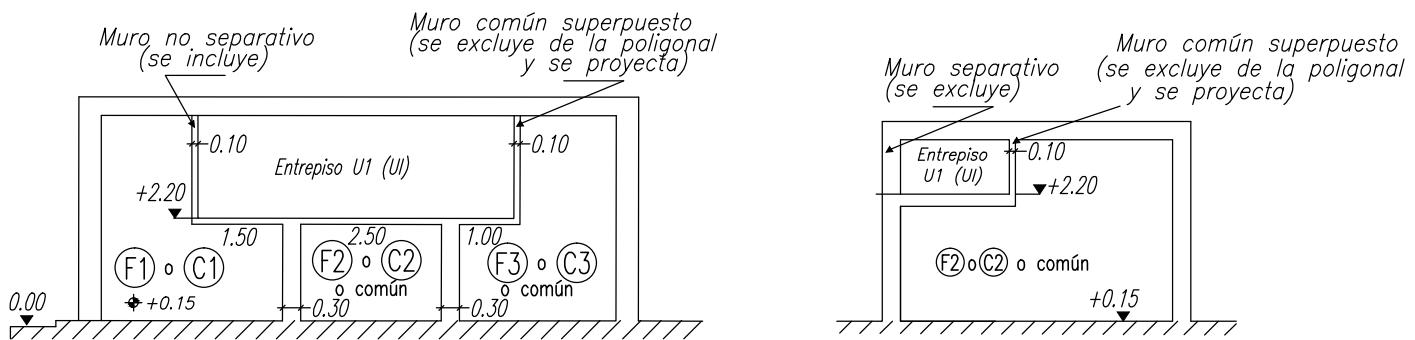


Fig. 88 (a) CORTES VERTICALES (no se representan)

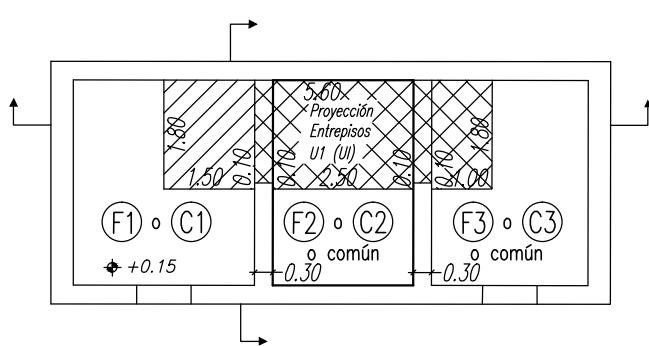


Fig. 88 (b) PLANTA
Para la memoria de cálculos (Ver figura C)

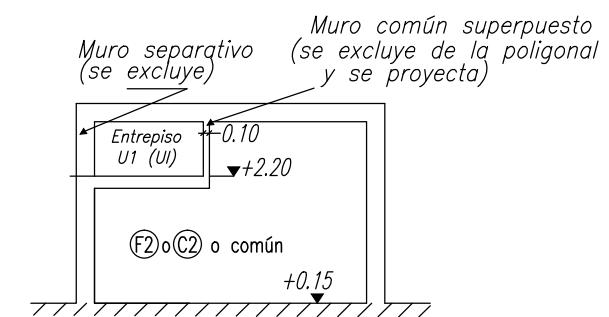


Fig. 88 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

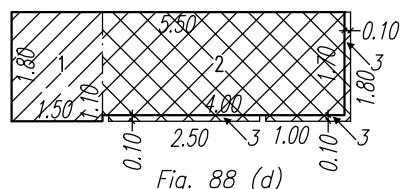


Fig. 88 (d)

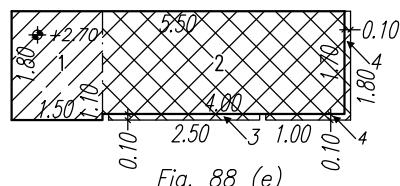


Fig. 88 (e)

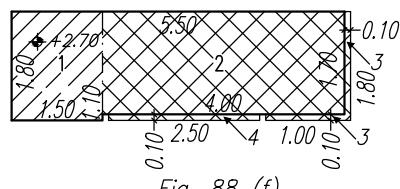


Fig. 88 (f)

BA	REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 212
ANEXO: XIII		Version: 5

SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES

PARCIALMENTE INTERIORES Y PARCIALMENTE EXTERIORES

REPRESENTACIÓN DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.

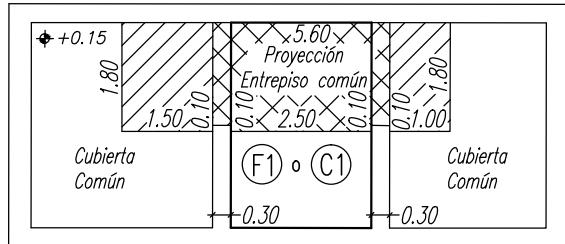


Fig. 89 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

Fig. 89

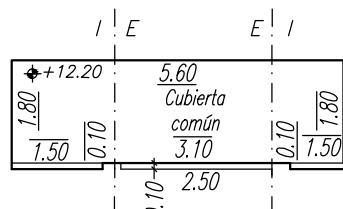


Fig. 89 (b) detalle del entrepiso

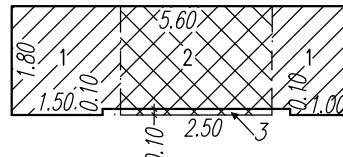


Fig. 89 (c) detalle del entrepiso

	REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO		
	GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 213	
ANEXO: XIII			Version: 5

SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES

PARCIALMENTE INTERIORES Y PARCIALMENTE EXTERIORES

REPRESENTACIÓN DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.

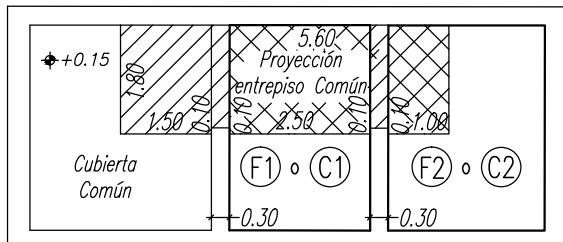


Fig. 90

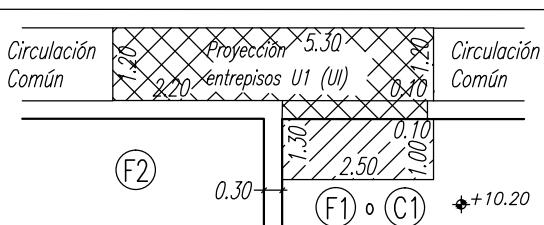
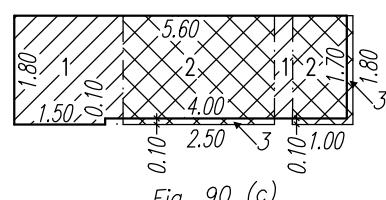
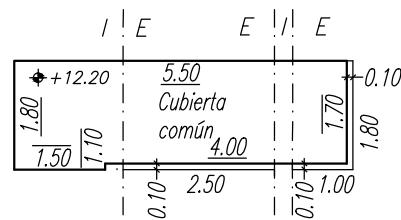
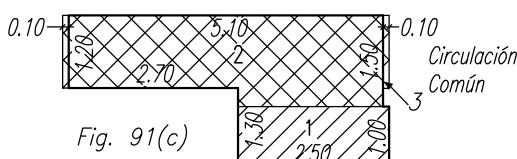
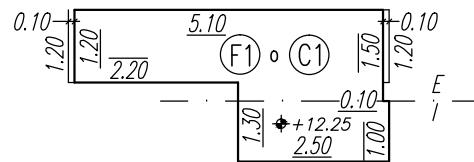


Fig. 91



	REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FISICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	Hoja 214	
ANEXO: XIII		Version: 5

SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES

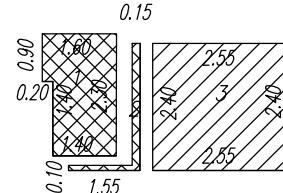
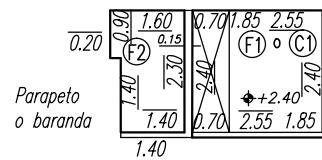
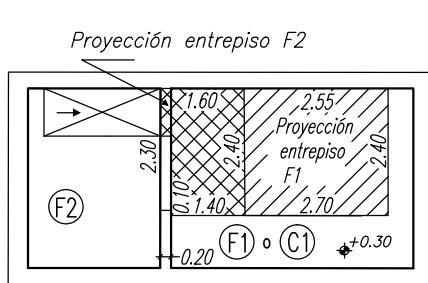
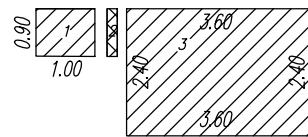
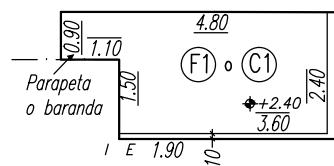
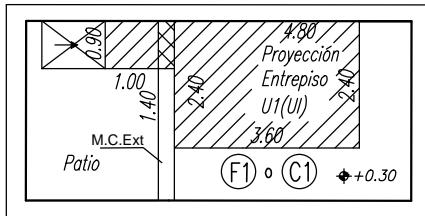


Fig. 93

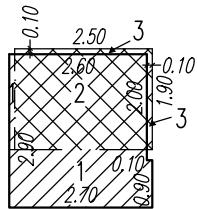
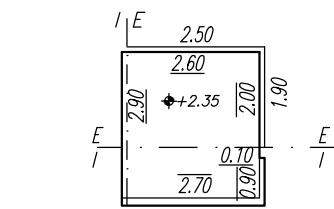
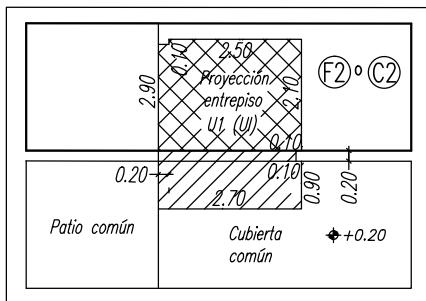
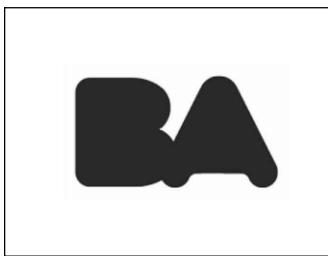


Fig. 94 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

Fig. 94

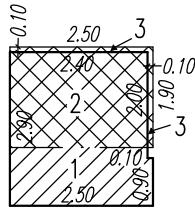
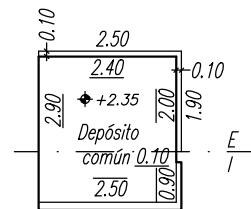
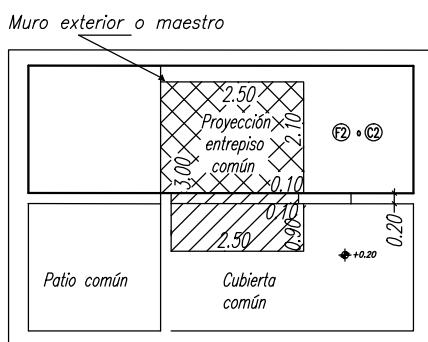


Fig. 95 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

Fig. 95



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATATSRO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 216

ANEXO: XIII

Version: 5

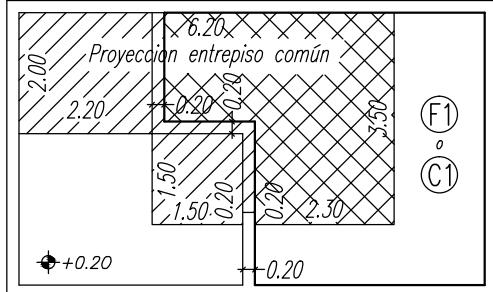


Fig. 96 (a)

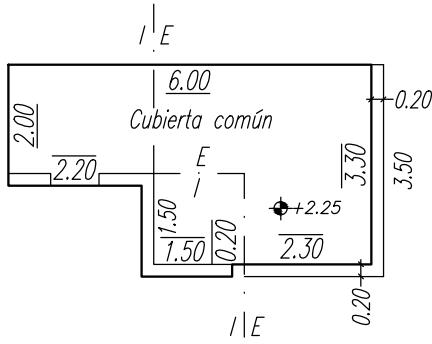


Fig. 96 (b)

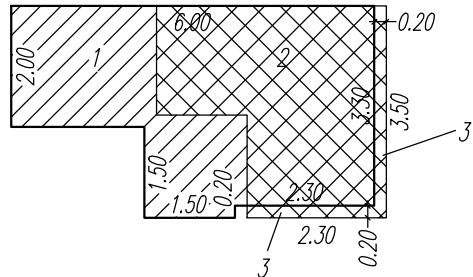


Fig. 98

Fig. 96 (c)

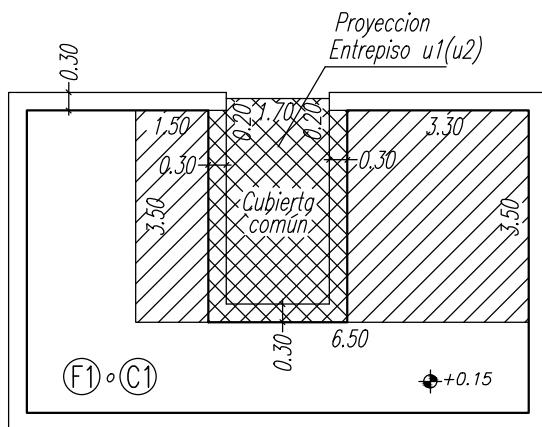


Fig. 97 (a)

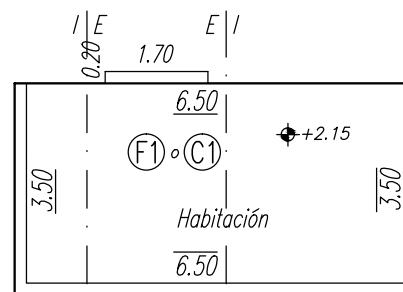


Fig. 97 (b)

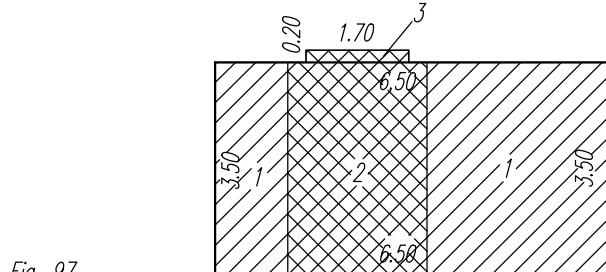
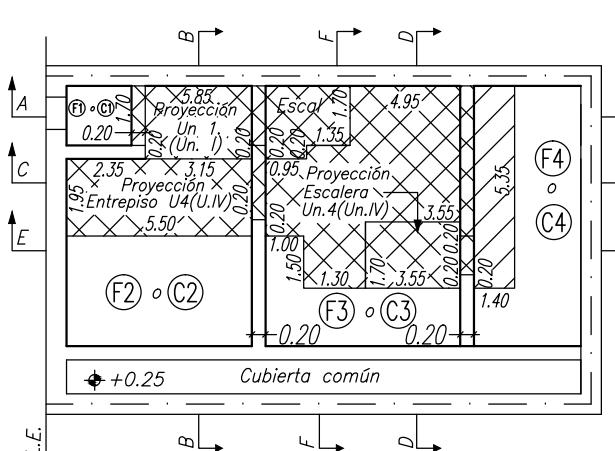
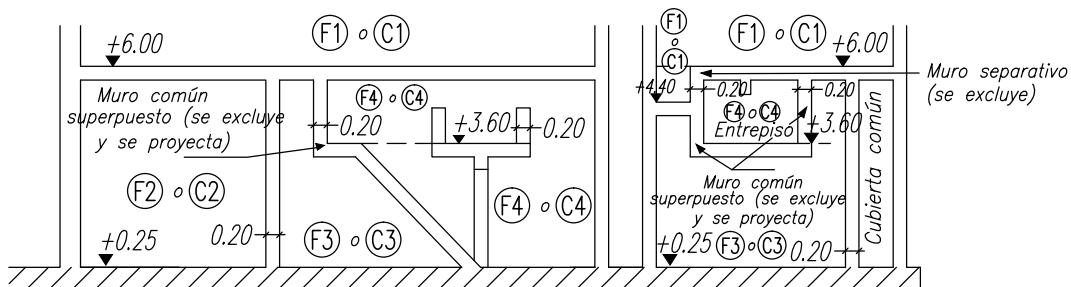
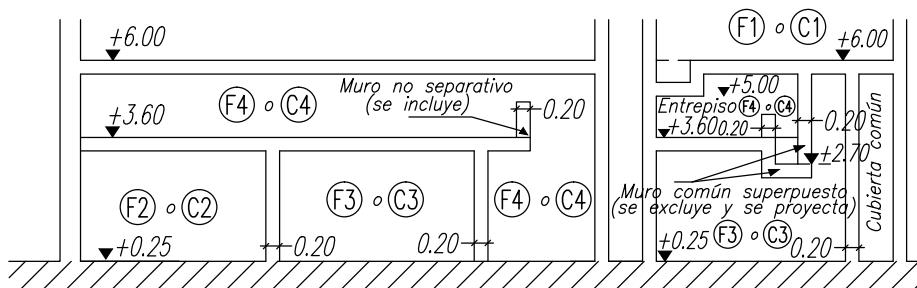
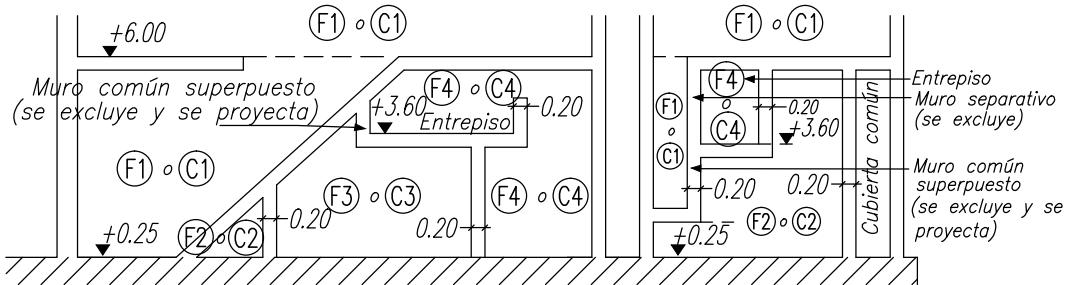


Fig. 97

Fig. 97 (c)



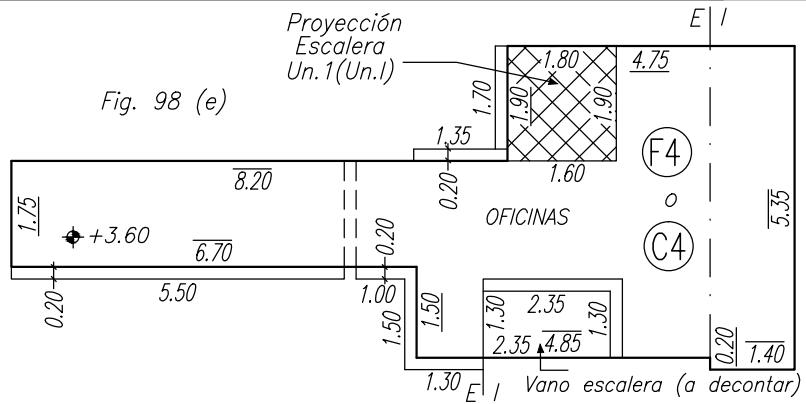
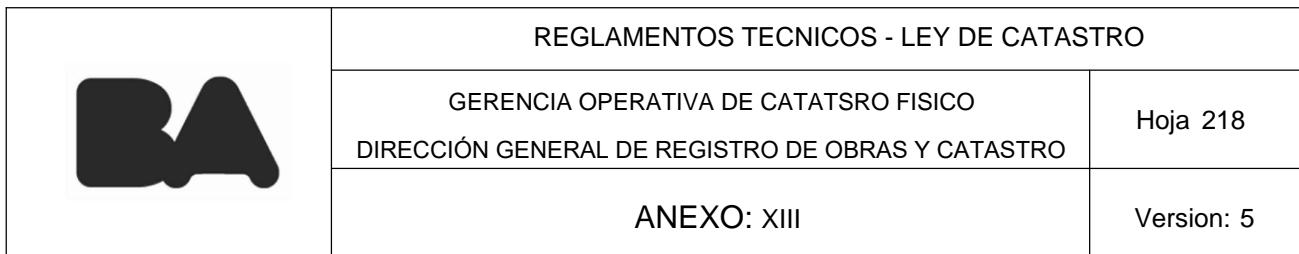


Fig. 98 (e)

(e)(f)(g) DETALLES DEL ENTREPISO Y ESCALERAS

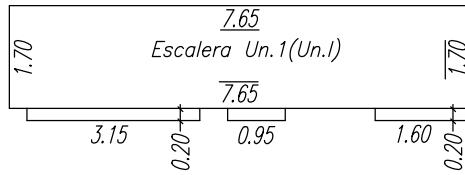


Fig. 98 (f)

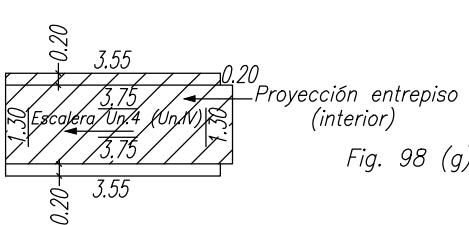


Fig. 98 (g)

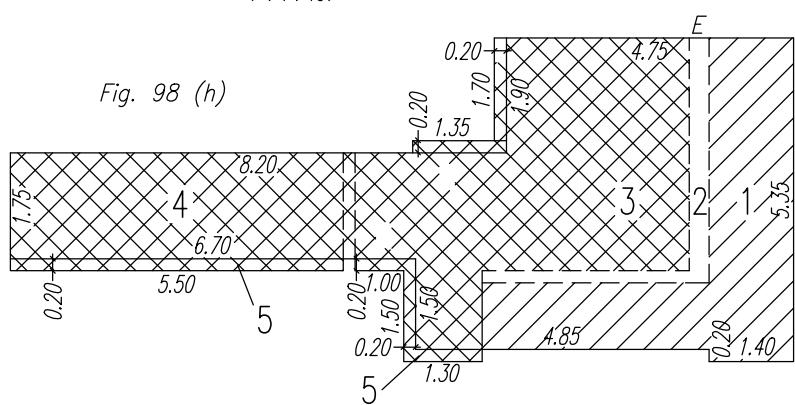


Fig. 98 (h)

Fig. 98 (i)

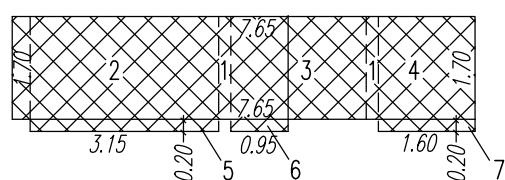


Fig. 98

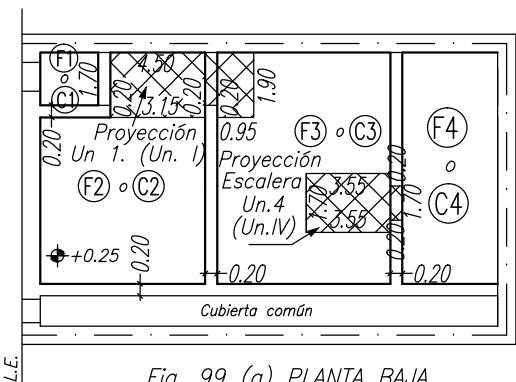
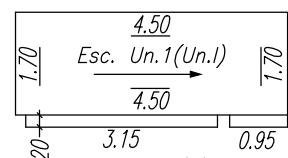
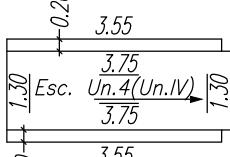


Fig. 99 (a) PLANTA BAJA



(b)



g. 99 (d)

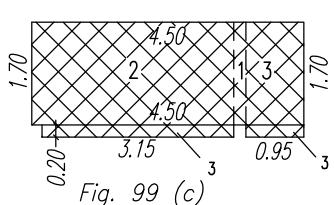
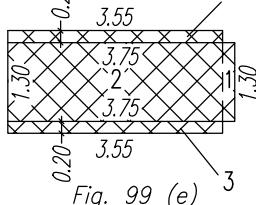


Fig. 99 (c)



99 (e) ^

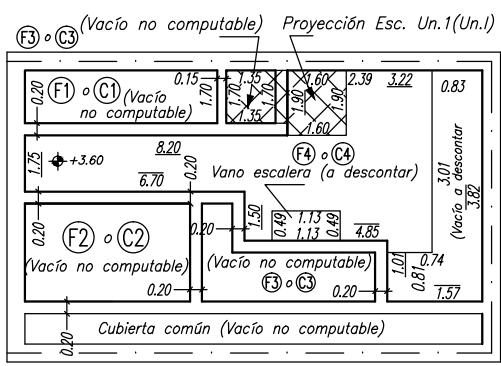


Fig. 99 (e) PLANTA ENTREPISO

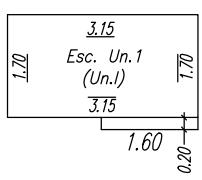


Fig. 99 (f)

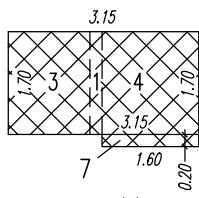


Fig. 99 (g)

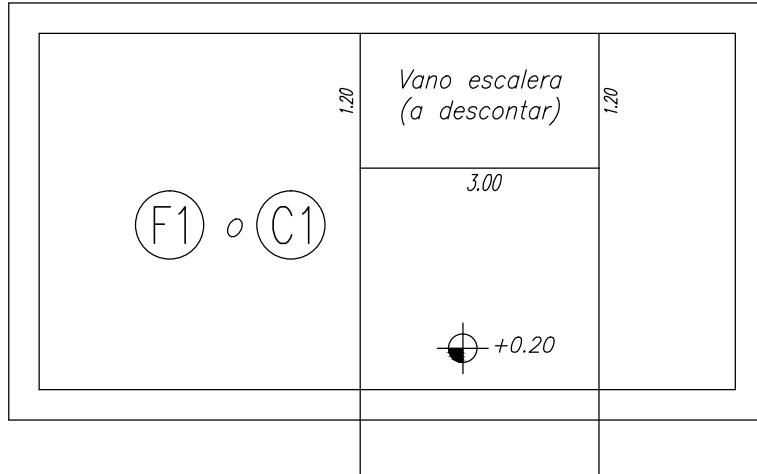
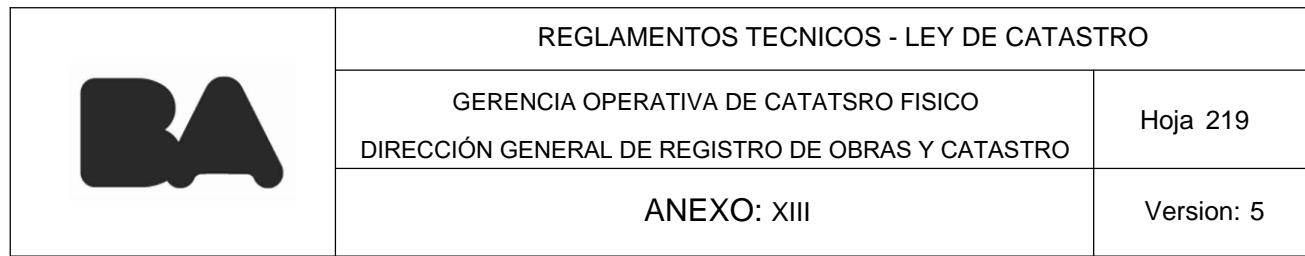


Fig. 100 (a) PLANTA SUPERIOR

Fig. 100 (b) CORTES VERTICALES A-A y B-B (no se representan)

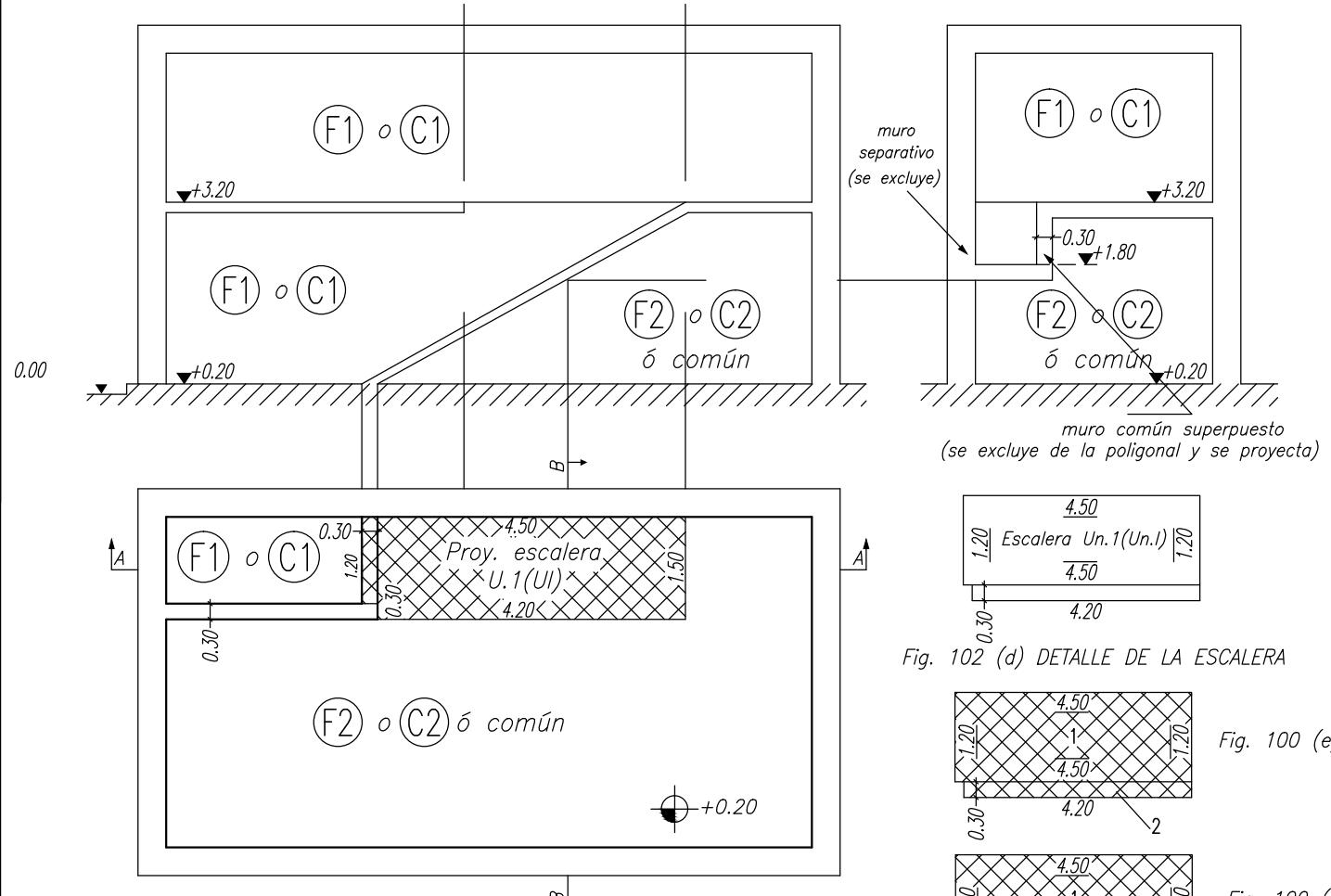


Fig. 100 (c) PLANTA

Fig. 100

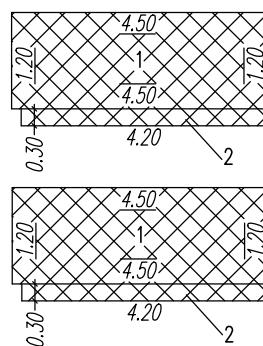


Fig. 100 (e)

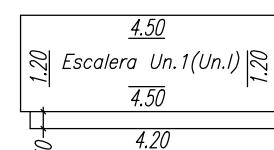


Fig. 102 (d) DETALLE DE LA ESCALERA

Fig. 100 (f)



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 220

ANEXO: XIII

Version: 5

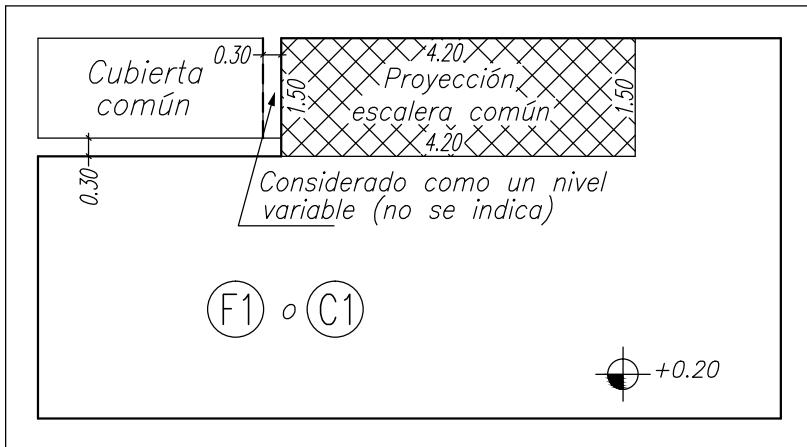


Fig. 101 (a) PLANTA

Fig. 101 (CORRESPONDE A ESCALERA COMO LA DE LA FIG.102)

Fig. 101 (b) DETALLE DE LA ESCALERA

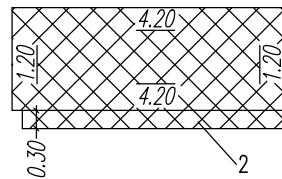
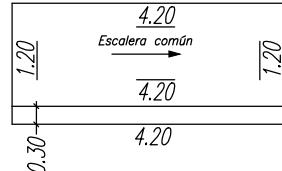


Fig. 101 (c)

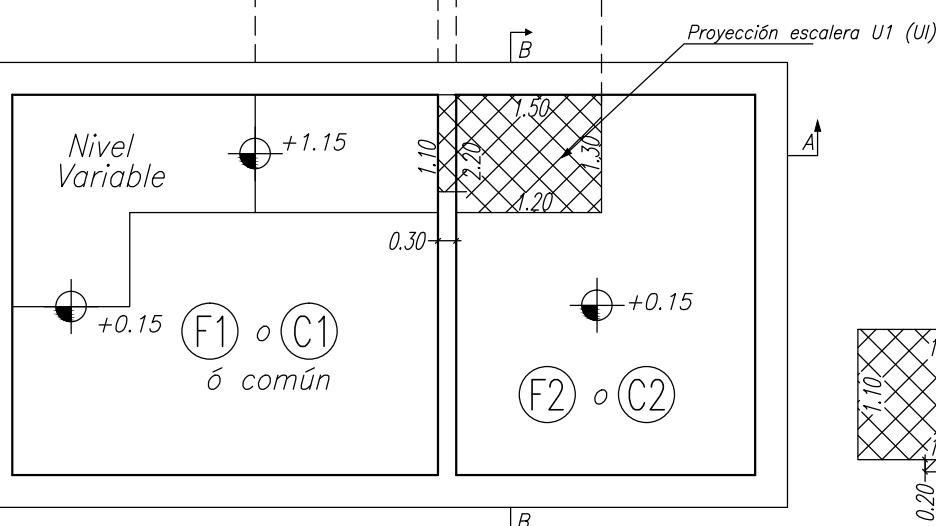
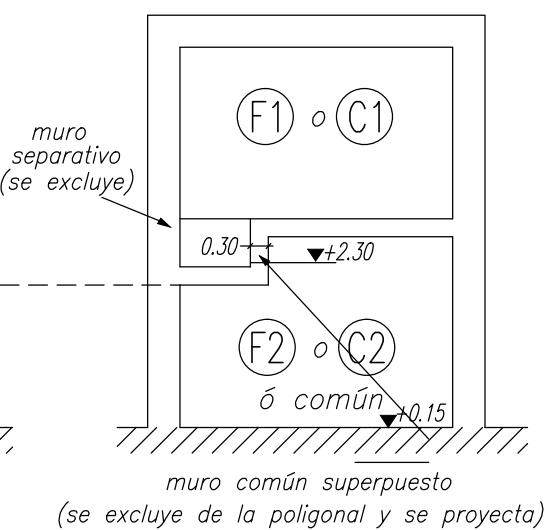
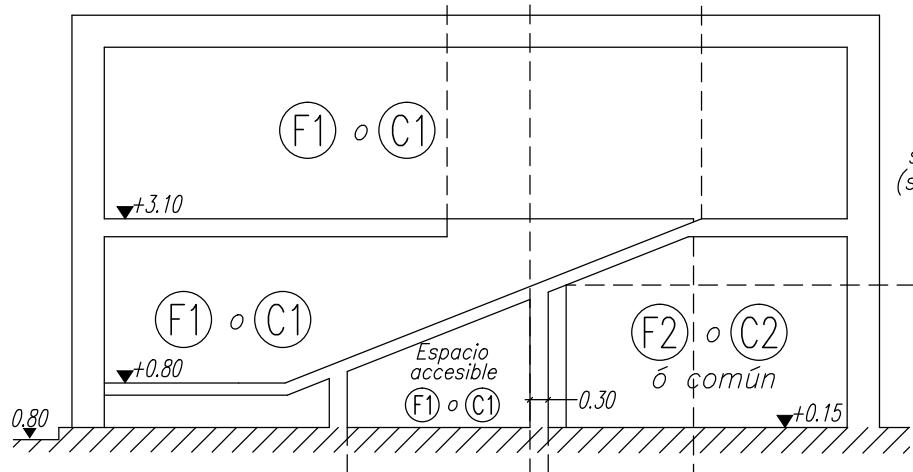
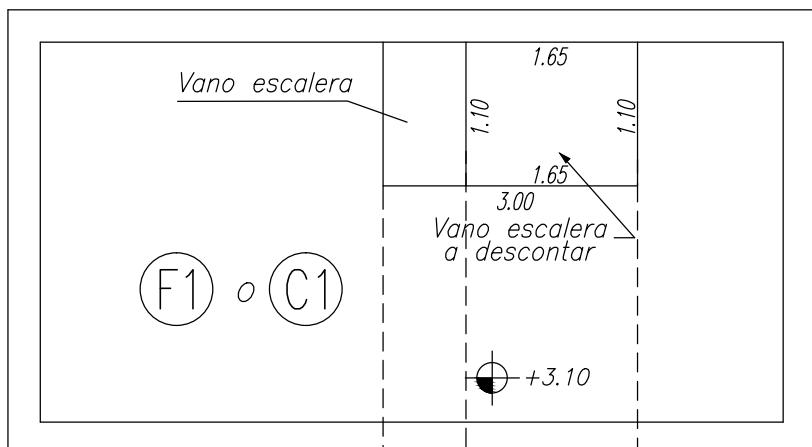


Fig. 102 (c) PLANTA

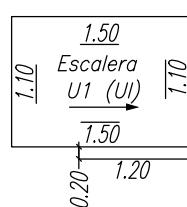


Fig. 102 (d) DETALLE DE LA ESCALERA

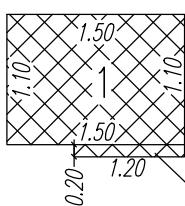


Fig. 102 (e)

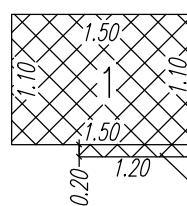


Fig. 102 (f)



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 222

ANEXO: XIII

Version: 5

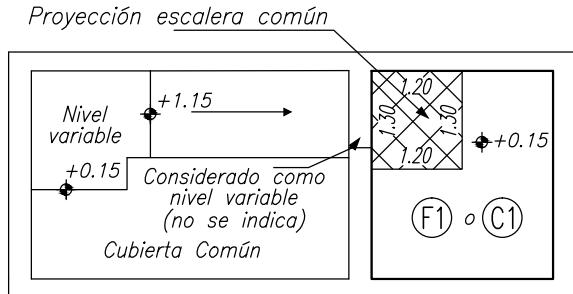


Fig. 105(a) PLANTA

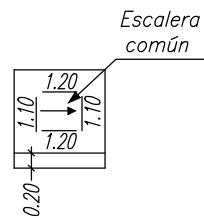


Fig. 105(b) DETALLE DE LA ESCALERA

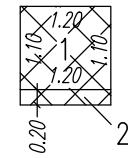


Fig. 105(c)

Fig. 103 (Corresponde a escalera como la de la Fig.104)



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 223

ANEXO: XIII

Version: 5

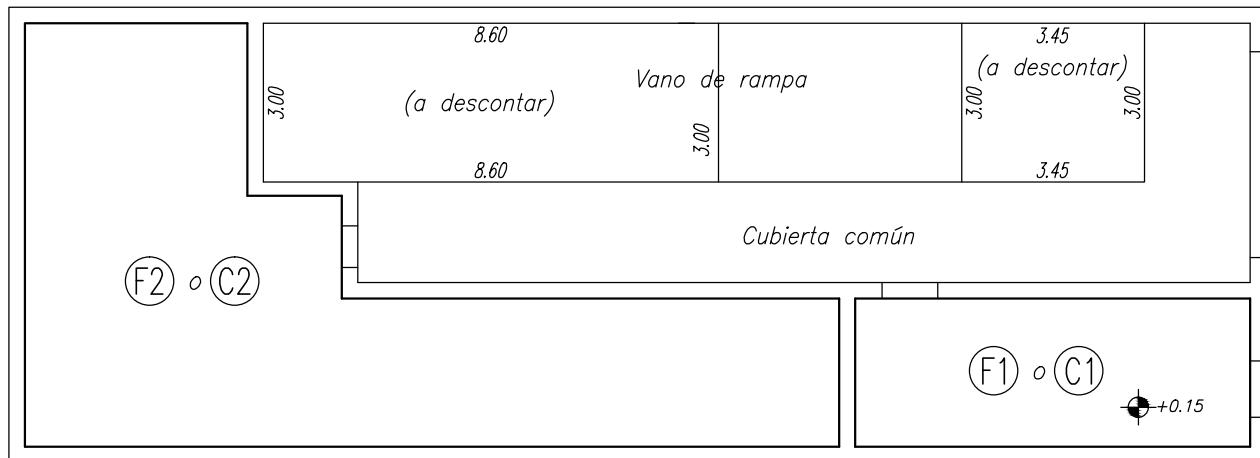


Fig. 104 (a) PLANTA BAJA

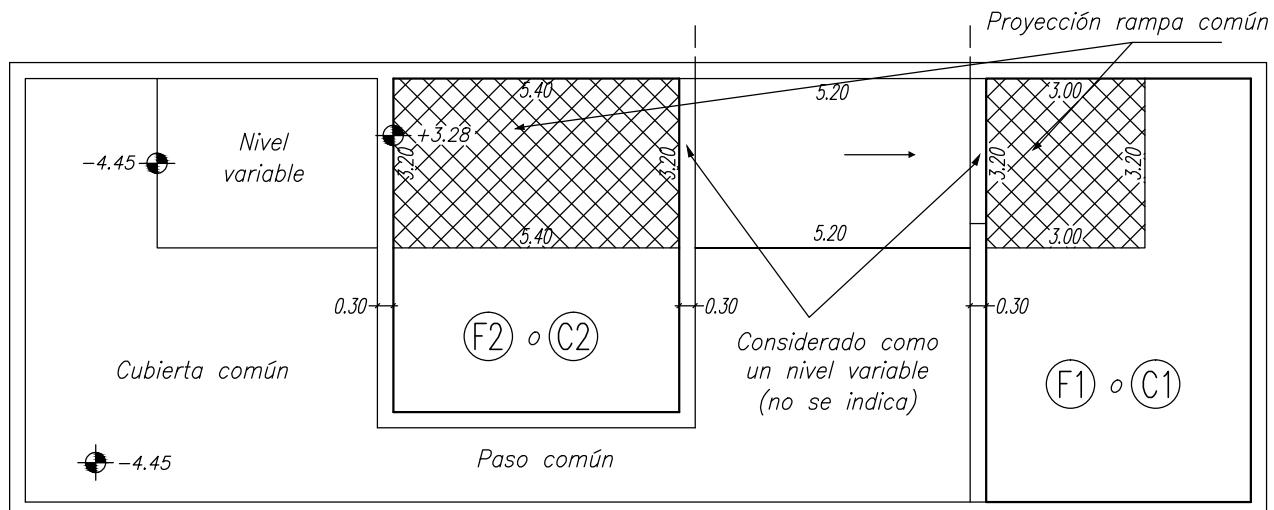


Fig. 104 (b) PLANTA SOTANO

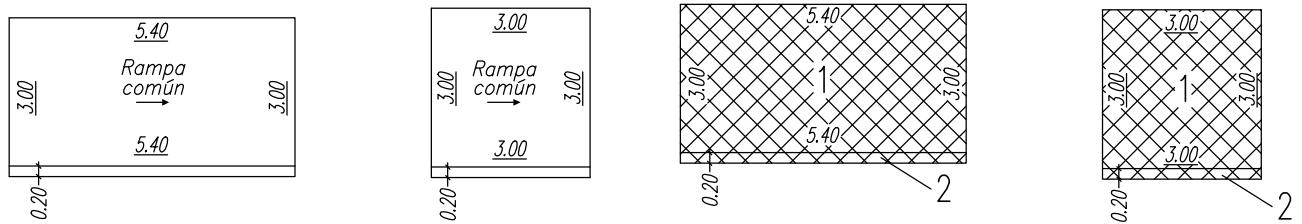


Fig. 104 (c) DETALLE DE LA RAMPA

Fig. 104

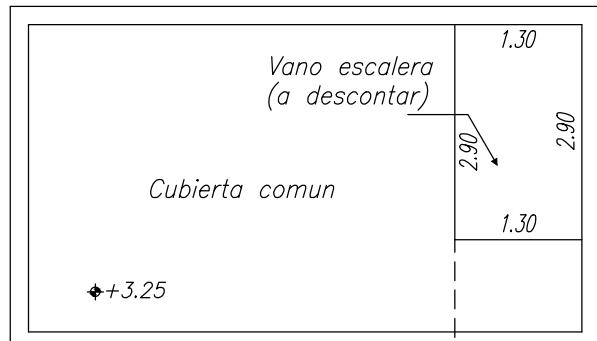


Fig. 105 (a) PLANTA SUPERIOR

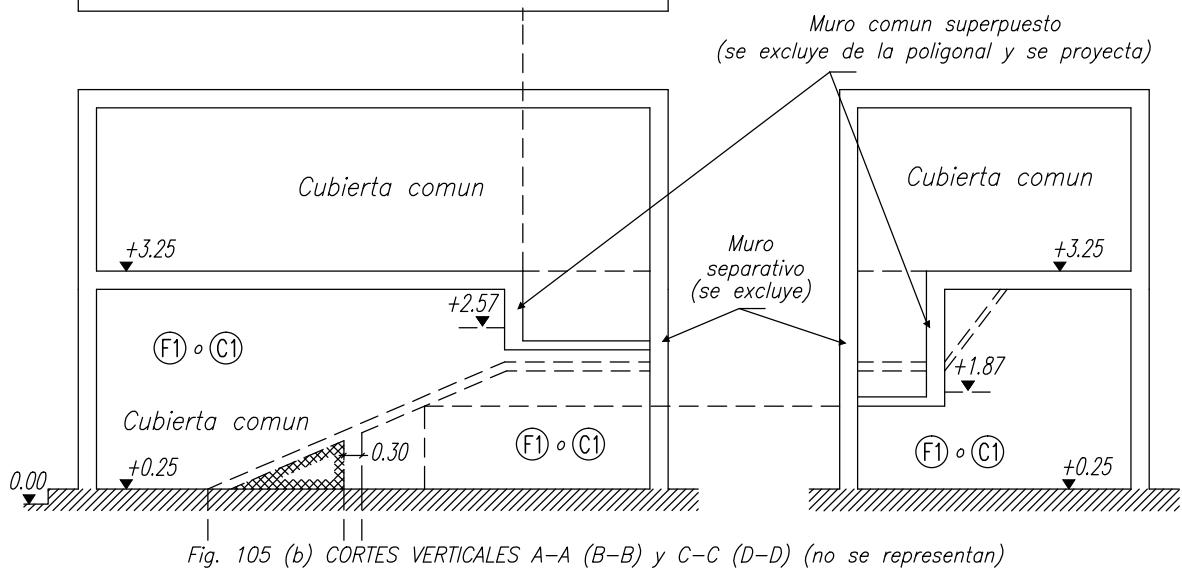


Fig. 105 (b) CORTES VERTICALES A-A (B-B) y C-C (D-D) (no se representan)

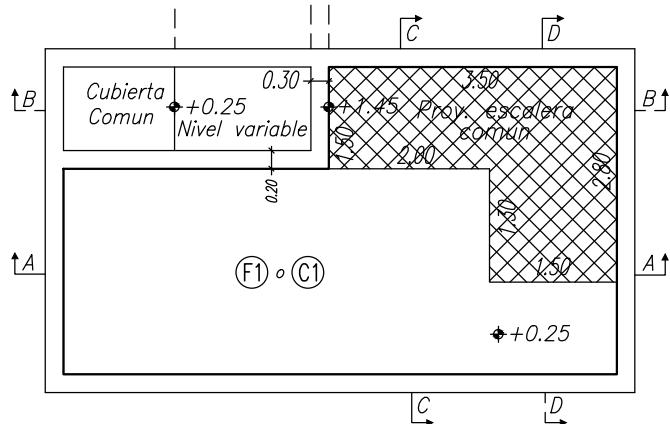


Fig. 105 (c) PLANTA SUPERIOR

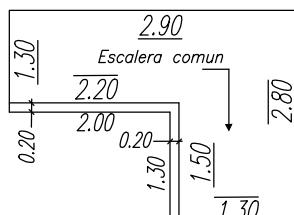


Fig. 105 (d) DETALLE DE LA ESCALERA

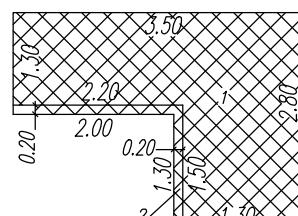


Fig. 105 (e) Poligonal y proyección de la superficie superpuesta y proyección de los muros comunes superpuestos (no se representa)

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver fig. e)

- 1- Superficie escalera comun superpuesta a U1 (U1)

- 2- Superficie muros comunes superpuestos exteriores a U1 (U1)

Fig. 105



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 225

ANEXO: XIII

Version: 5

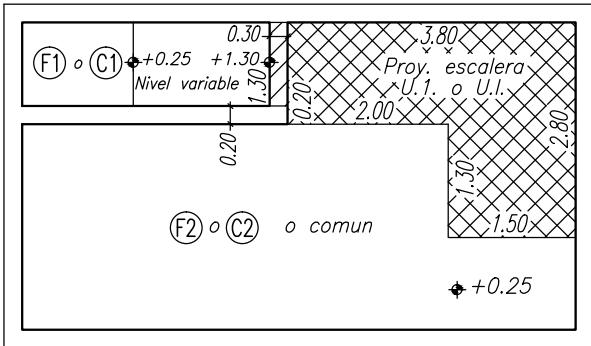
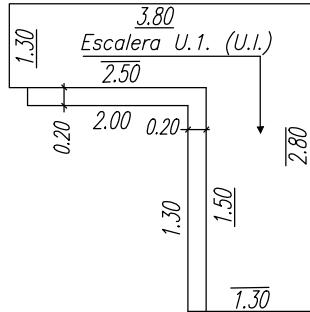
Fig. 106 (a)
PLANTA

Fig. 106 (b) DETALLE DE LA ESCALERA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS
DE U.1. U.I. A U.2. U.II. (FIG.C)

- 1- Superficie escalera U.1. (U.I.) superpuesta a comun y a U.2. (U.II.).
- 2- Superficie muros comunes superpuestos exteriores a U.2. (U.II.)

DE U.1. U.I. a comun (FIG.D)

- 1- Superficie escalera U.1. (U.I.) superpuesta a comun
- 2- Superficie muros comunes superpuestos interiores

Fig. 106 (corresponde a escalera como la de la FIG. 107)

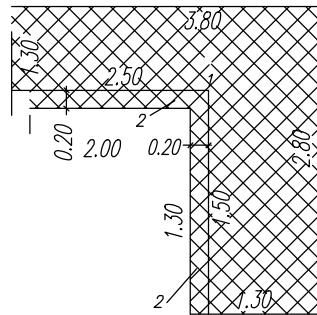


Fig. 106 (c)

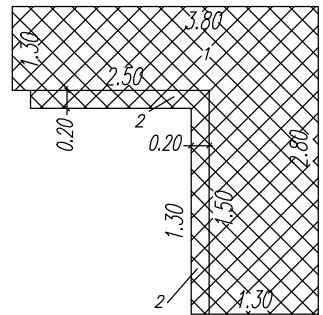
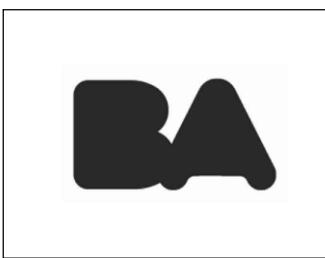


Fig. 106 (D)



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 226

ANEXO: XIII

Version: 5

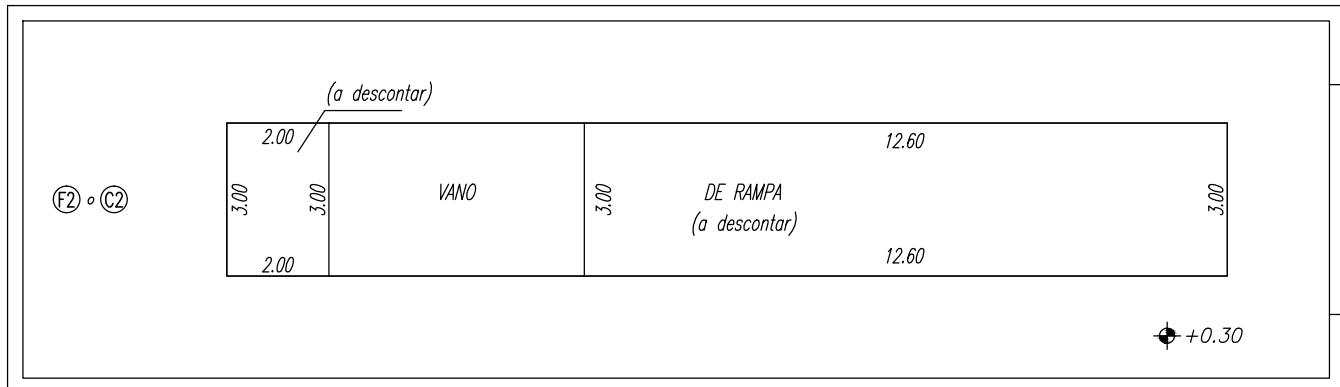


Fig. 107 (a) PLANTA BAJA

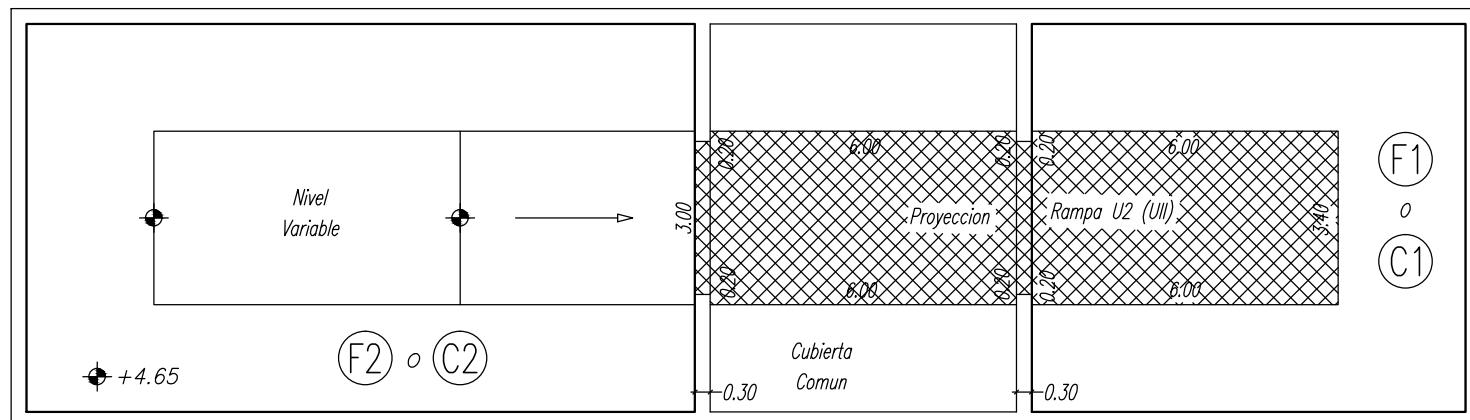


Fig. 107 (b) PLANTA

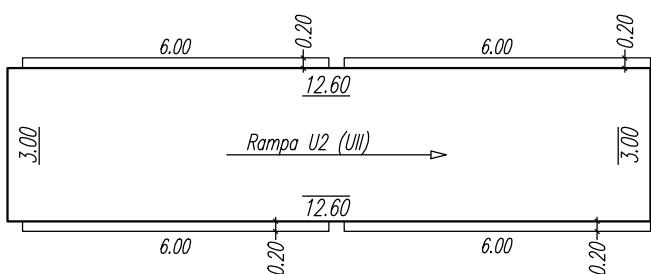


Fig. 107 (c) DETALLE DE LA RAMPA

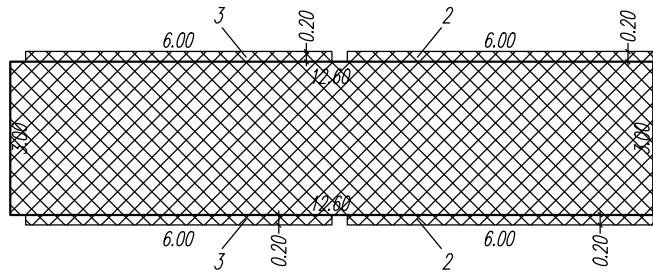


Fig. 107 (d)

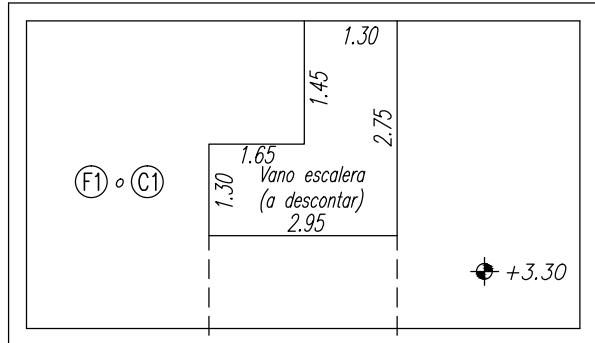
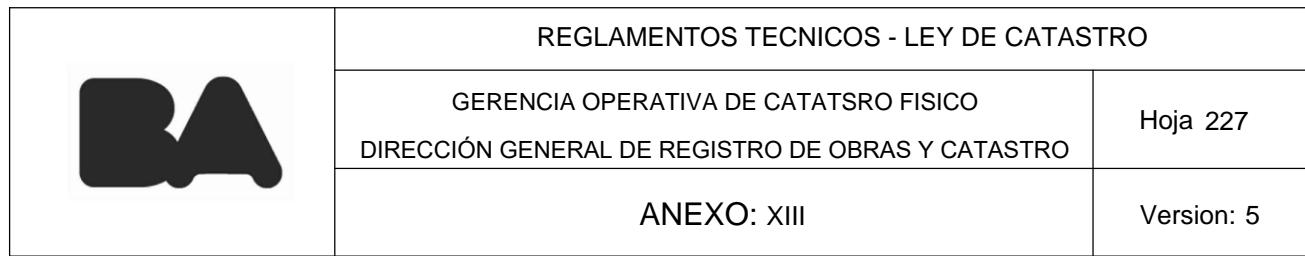


Fig. 108 (a) PLANTA SUPERIOR

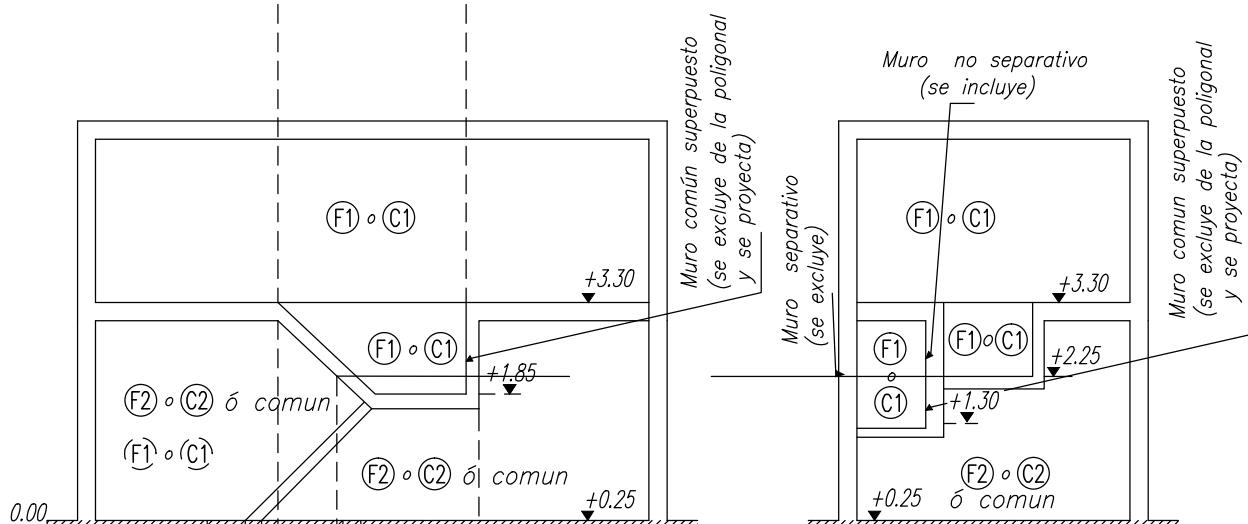


Fig. 1b81(b) CORTES VERTICALES A-A (B-B) y C-C (no se representan)

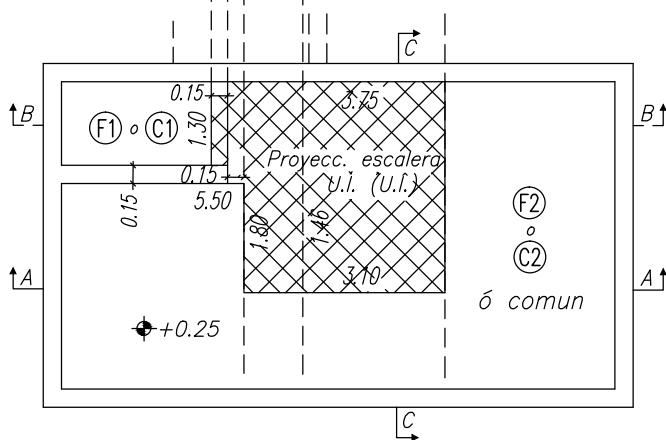


Fig. 108 (c) PLANTA

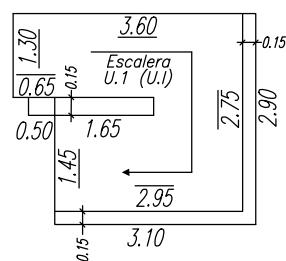
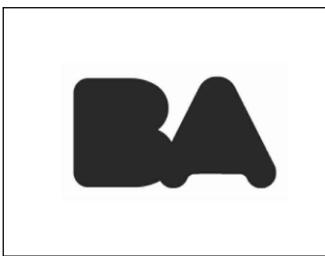


Fig. 108 (d) DETALLE DE LA ESCALERA



PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver fig. e)

1 y 2 - Superficie escalera U.I. (U.I.) superpuesta a común y a U.2 (U.II)

2 y 3 - Superficie muros comunes superpuestos exteriores a U.2 (U.II)

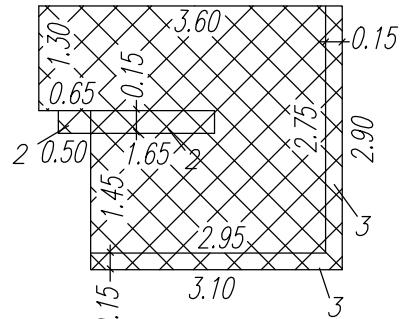


Fig. 108 (e)

De U.1 o U.I a común (Fig. f)

1 y 2 - Superficie escalera U.I. (U.I.) superpuesta a coún

2 y 3 - Superficie muros comunes superpuestos interiores

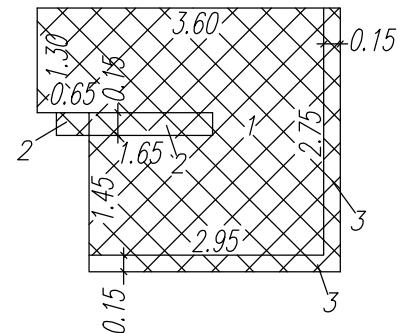


Fig. 108 (f)

Fig. 108

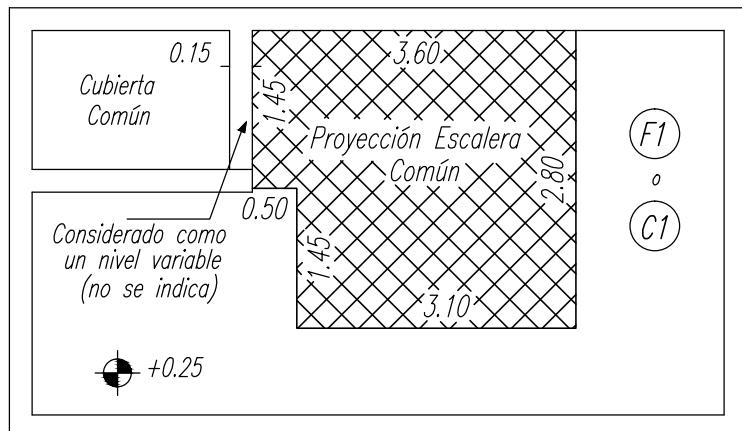


FIG.109(a) PLANTA

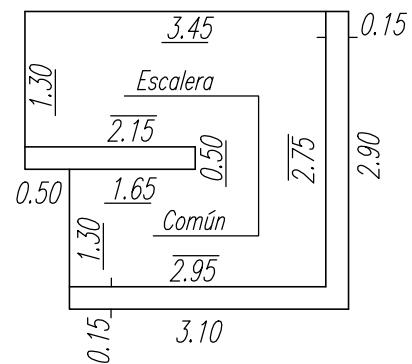


FIG.109(b) DETALLE DE ESCALERA

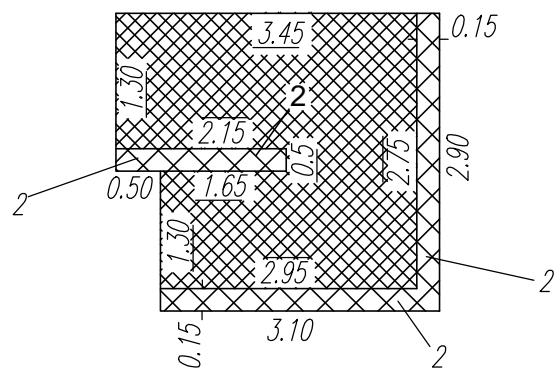


FIG.109

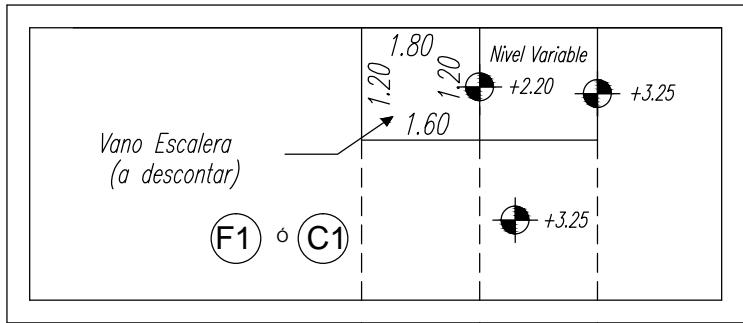


FIG. 110(a) PLANTA SUPERIOR

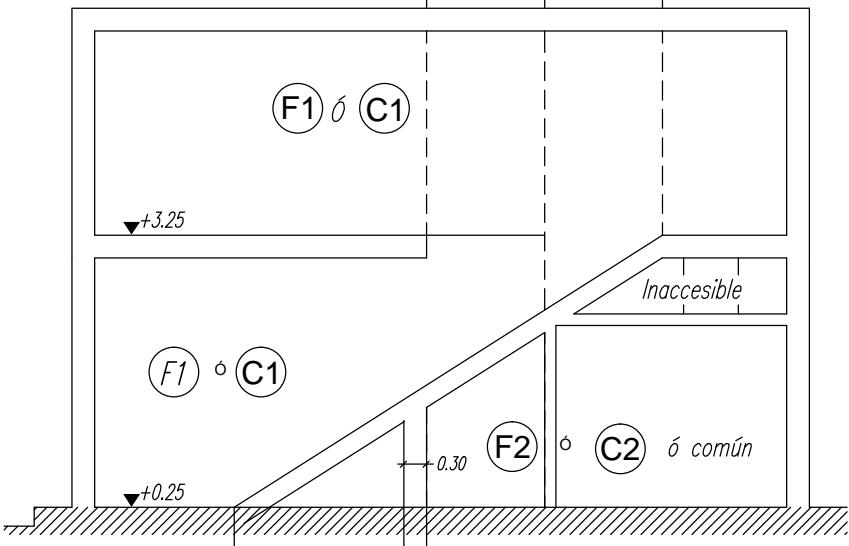


FIG. 110(b) CORTES VERTICALES A-A' -B-B'(No se representan)

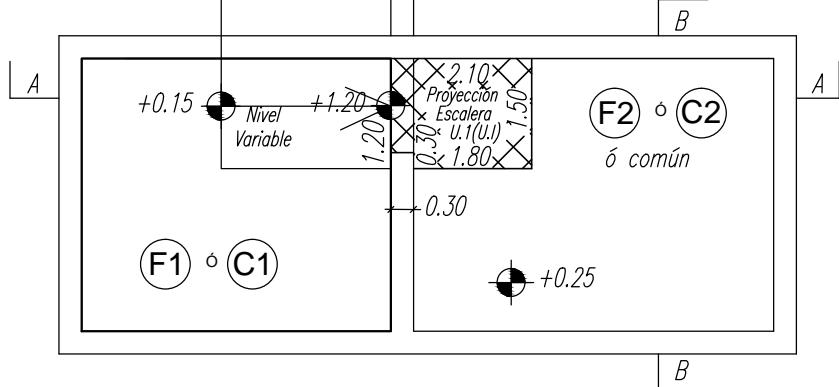
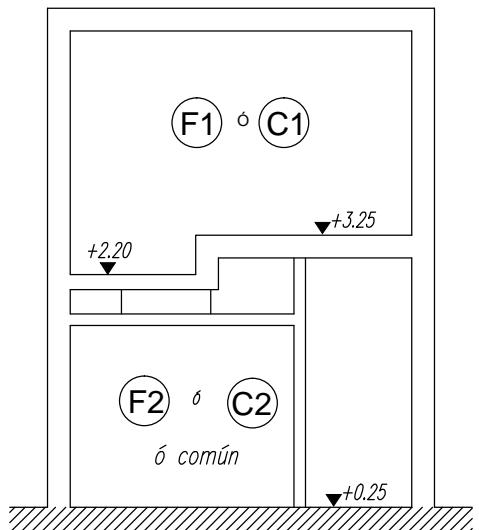


FIG. 110(c) PLANTA

FIG. 110

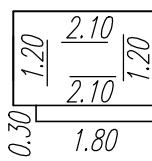


FIG. 110(e)

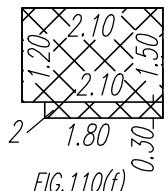


FIG. 110(f)

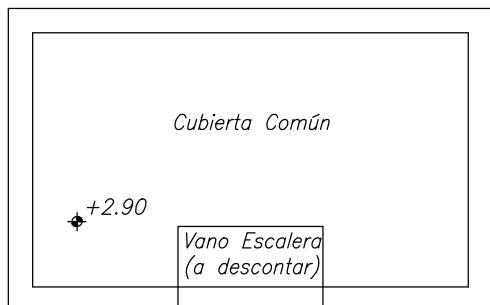


FIG. 111 (a) PLANTA SUPERIOR

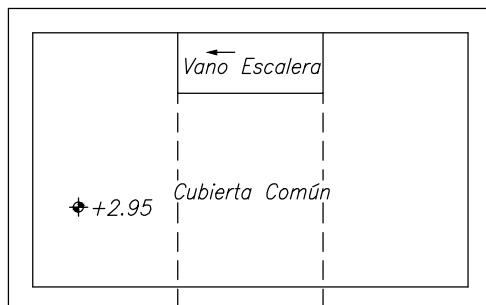


FIG. 112 (a) PLANTA SUPERIOR

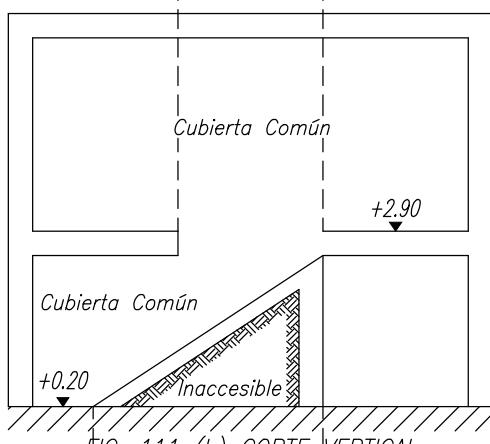


FIG. 111 (b) CORTE VERTICAL (no se representa)

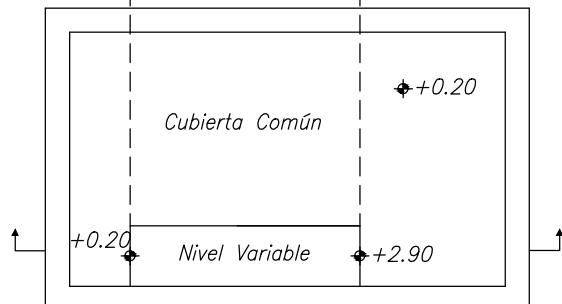
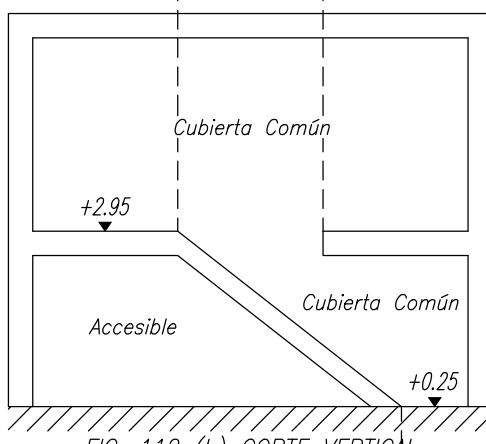
FIG. 111 (c) PLANTA
FIG. 111

FIG. 112 (b) CORTE VERTICAL (no se representa)

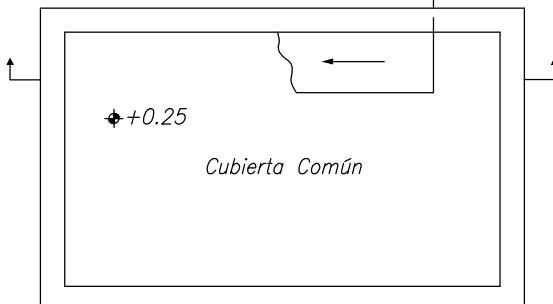
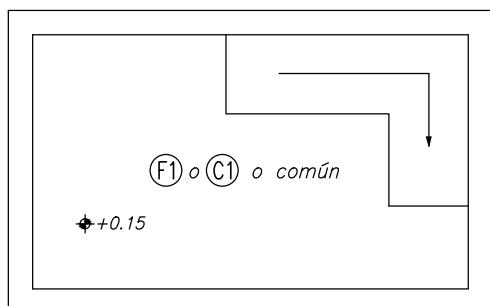
FIG. 112 (c) PLANTA
FIG. 112

FIG. 113 (a) PLANTA SUPERIOR

FIG. 113

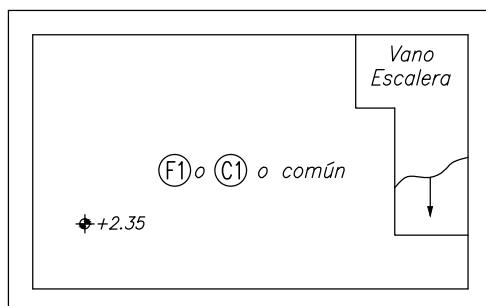


FIG. 113 (b) PLANTA SUPERIOR



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATATRFO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 231

ANEXO: XIII

Version: 5

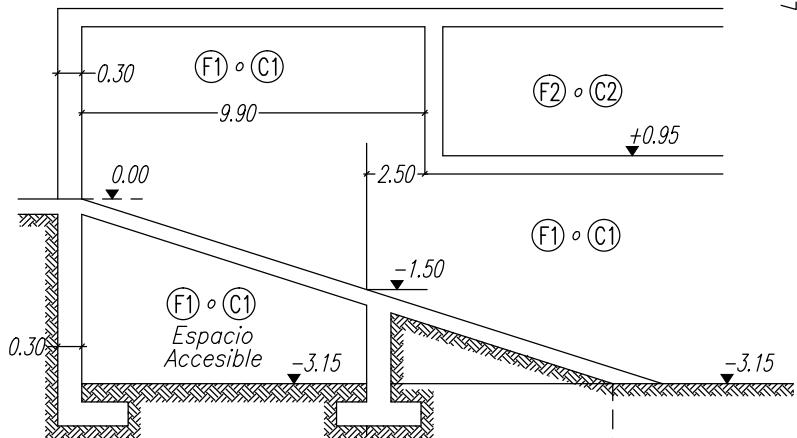


FIG. 114 (a) CORTE VERTICAL (no se representa)

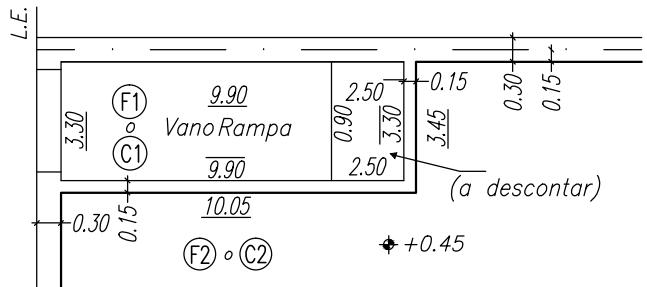


FIG. 114 (b) PLANTA BAJA

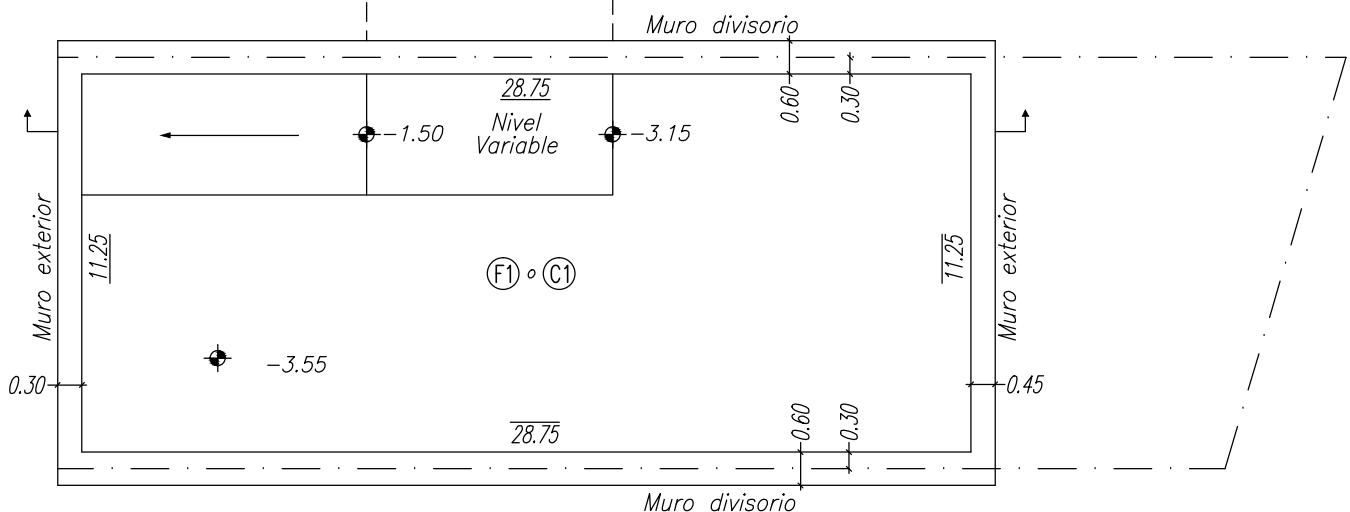


FIG. 114 (c) PLANTA SÓTANO

FIG. 114

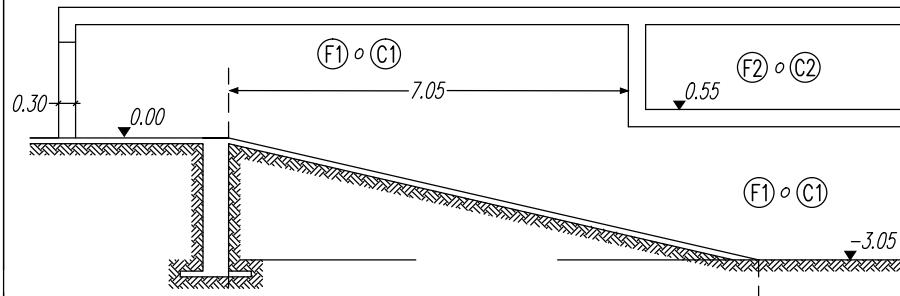


Fig. 115 (a) CORTE VERTICAL (no se representa)

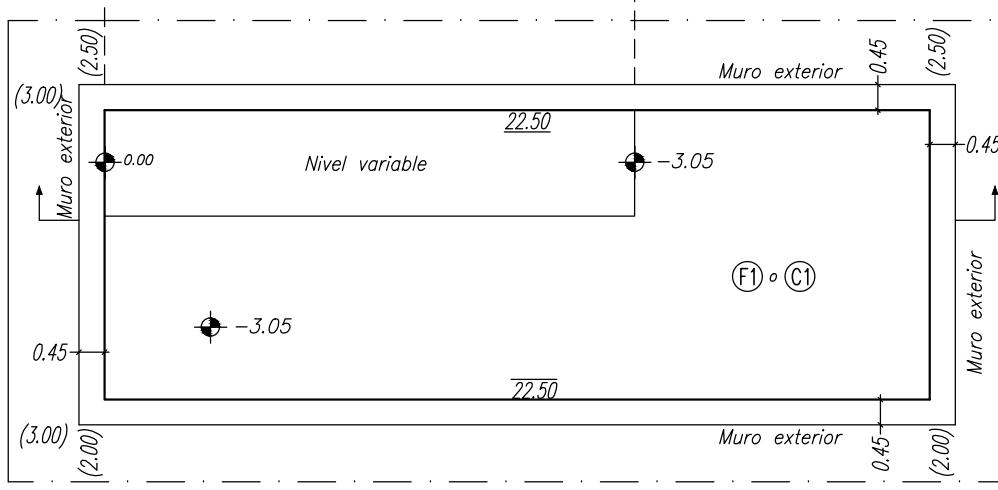
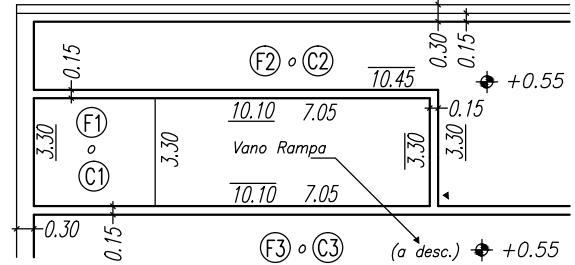


Fig. 115 (c) PLANTA SOTANO

Fig. 115

	REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO GERENCIA OPERATIVA DE CATATRSO FISICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO				
ANEXO: XIII				Hoja 233 Version: 5	

Fig. 116 MODELO DE PLANILLAS DE UNIDADES FUNCIONALES / COMPLEMENTARIAS

Unidad Nº	Piso	Superficies																		Porcentual Fiscal *	Observacione		
		cubierta [m2]		semicubierta [m2]		descubierta [m2]		balcon		Superpuestas													
										interiores				exteriores									
										Entrepisos	Placard	Nicho	Total	Entrepisos				Escaleras	Rampas	Placards	Guardabaules		
		Semicubierto [m2]	Descubierto [m2]	cubierta [m2]	[m2]	[m2]	[m2]		A unidad	cubierta [m2]	semicubierta [m2]	A unidad	[m2]	A unidad	[m2]	A unidad	[m2]	A unidad	[m2]	Total [m2]			
	TOTAL																						

Fig. 117 MODELO DE PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES

Piso	Superficies																		TOTAL [M2]	
	cubierta [m2]		semicubierta [m2]		descubierta [m2]		balcon		Superpuestas											
									interiores				exteriores							
									Entrepisos	Placard	Nicho	Total	Entrepisos				Escaleras	Rampas	Placards	Guardabaules
	Semicubierto [m2]	Descubierto [m2]	cubierta [m2]	[m2]	[m2]	[m2]		A unidad	cubierta [m2]	semicubierta [m2]	A unidad	[m2]	A unidad	[m2]	A unidad	[m2]	A unidad	[m2]	Total [m2]	
	TOTAL																			

Fig. 118 MODELO DE PLANILLA DE SUPERFICIES EN CONTRAVENCIÓN

Unidad Nº (Si es Sup. Comun)	Piso	Superficies en contravención				
		Cubierta [m2]	Semicubierta [m2]	Descubierta [m2]	Pileta [m2]	Observaciones

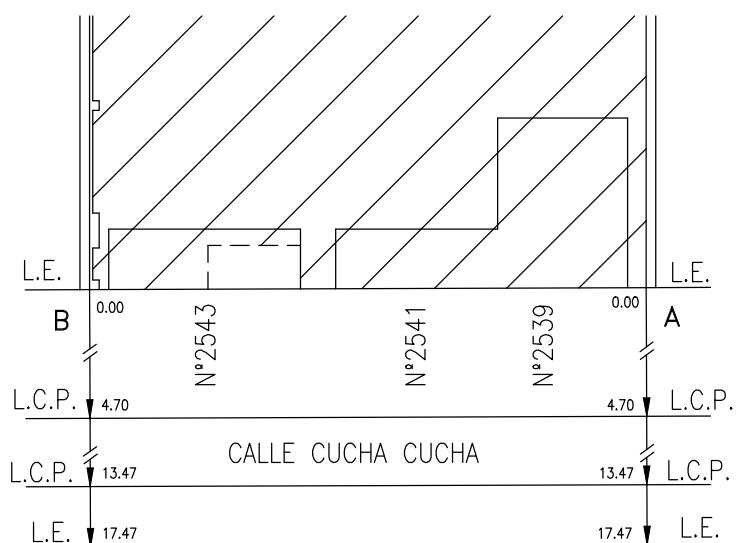
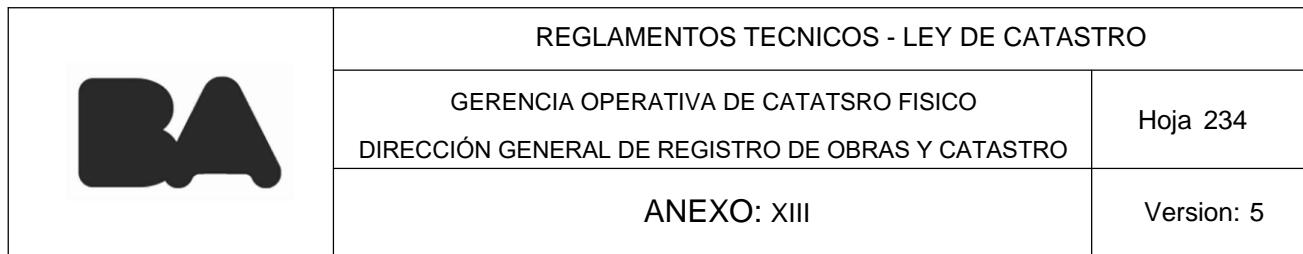


Fig. 119a

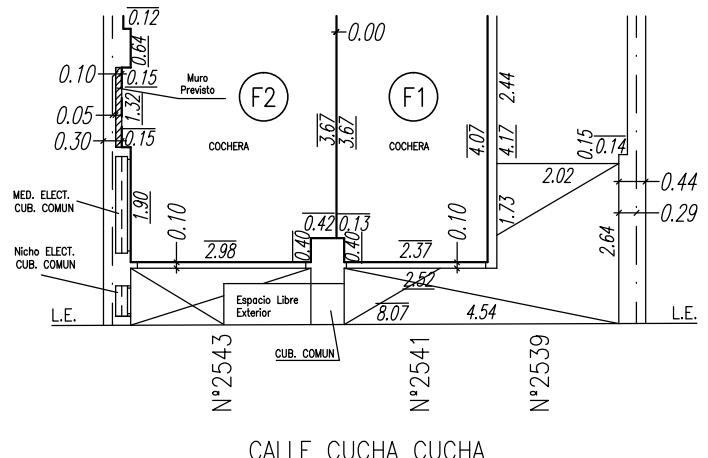
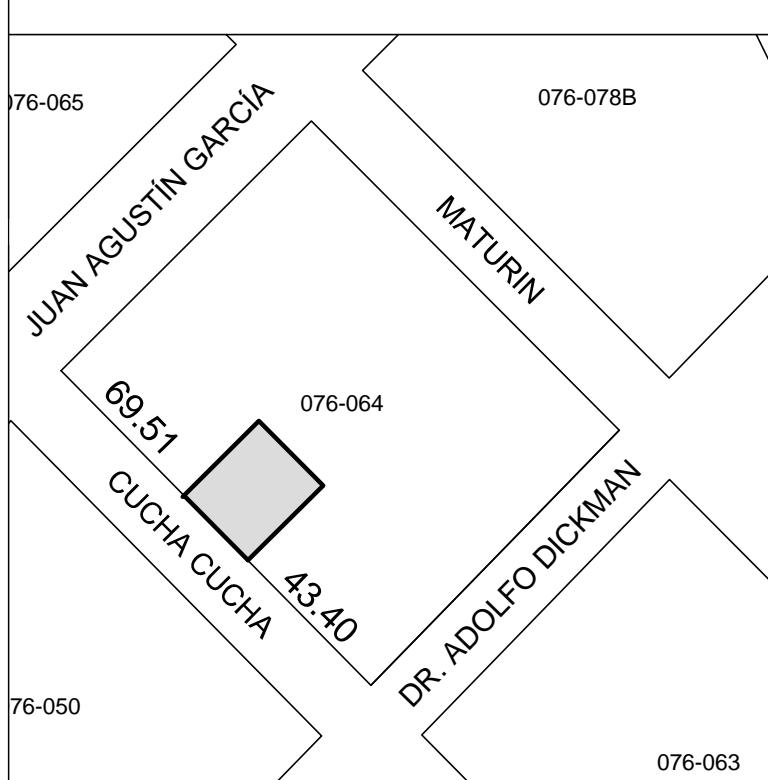


Fig. 119b

CALLE CUCHA CUCHA



OBRAZO	MENSURA PARTICULAR Y DIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
FECHA DE MENSURA MES DE 20__			
DATOS CATASTRALES	CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES		
	CUCHA CUCHA N°2539/41/43	CIRC.: 15	
	SECC.: 59		
	MANZ.: 99		
	PARC.: 17		
	UF/C.: --		
Nº EXPEDIENTE: EX-AAAA -NNNNNNN- -GCABA-DGROC			
HOJA X DE Y	XX-NNNN-AAAA		

Fig. 119d



Fig. 120 – Superficie en contravención

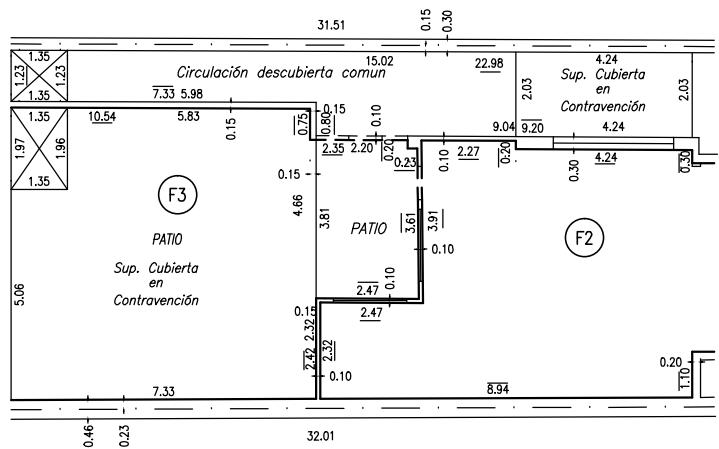
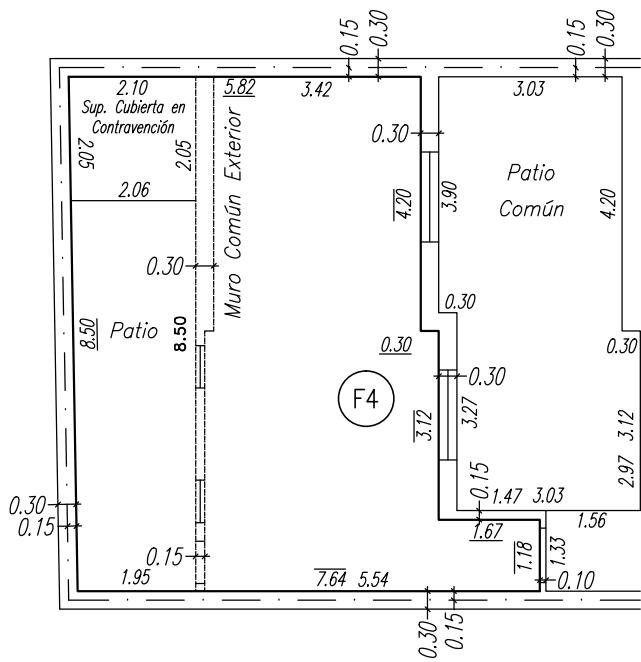


Fig. 121 – Superficie en contravención

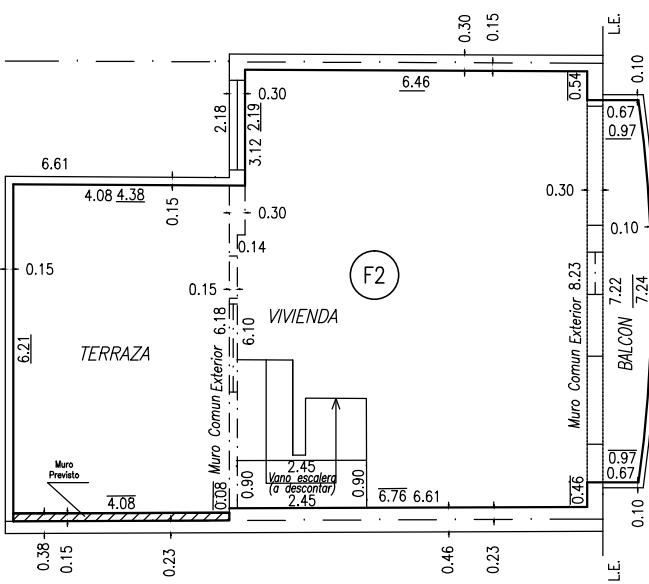


Fig. 122 – Muro Previsto

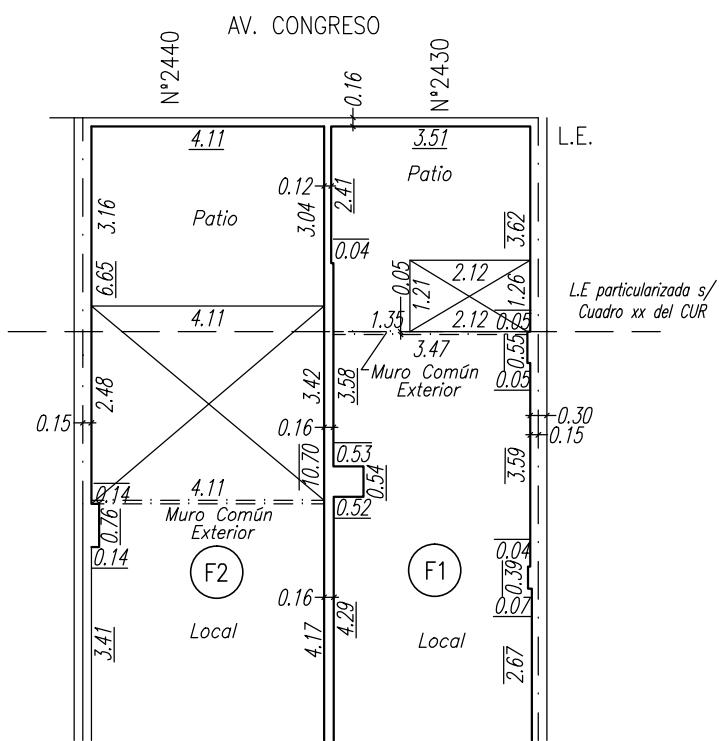


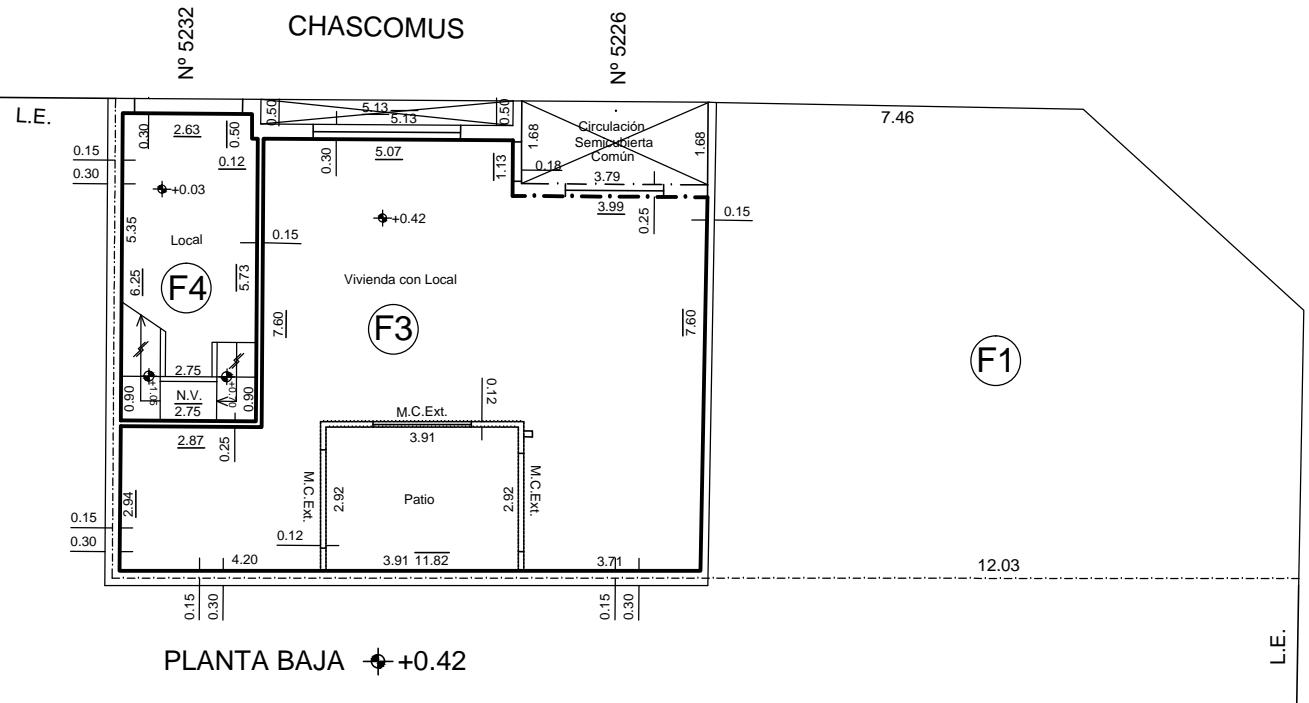
Fig. 123 – Restricciones



Nº 5232

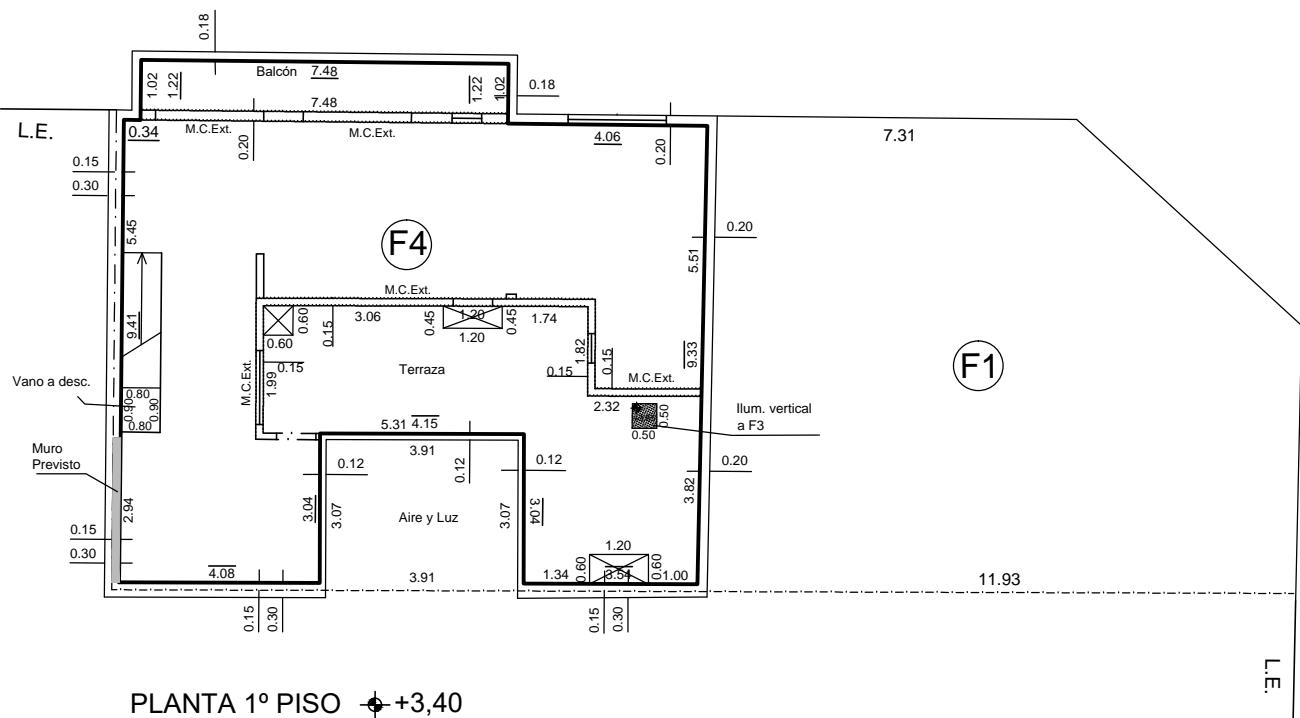
CHASCOMUS

Nº 5226



PLANTA BAJA +0.42

CORVALAN



PLANTA 1º PISO +3,40

L.E.

Fig. 124 – Modificación División en Propiedad Horizontal ()



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATATSRO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 237

ANEXO: XIII

Version: 5

Fig. 125 MODELO DE PLANILLAS DE UNIDADES FUNCIONALES / COMPLEMENTARIAS EN MODIFICACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

**Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico**

Número:

Buenos Aires,

Referencia: REGLAMENTOS TÉCNICOS LEY DE CATASTRO N° 6437 (Versión 5)

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 238 pagina/s.