

	LEY DE CATASTRO Nº 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTOS TÉCNICOS	Versión: 1

**REGLAMENTOS TÉCNICOS
LEY DE CATASTRO Nº 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: 1

ÍNDICE

ÍNDICE	1
TÍTULO 1: DEFINICIONES	11
TÍTULO 2: TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	15
1. Inicio y Seguimiento de los Trámites	15
2. Requisitos de Admisibilidad	15
3. Continuidad de Tramitaciones	16
4. Documentación a presentar para la solicitud de Registro y Visado de Mensuras	17
4.1. Registro de Mensura Particular	17
4.1.1. Documentación Obligatoria	17
4.1.1.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación	18
4.1.2. Documentación Adicional	18
4.1.2.1. Documentación Adicional que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación	19
4.2. Registro de Mensura de un Objeto territorial legal no parcelario	19
4.2.1. Documentación	19
4.3. Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal	20
4.3.1. Documentación Obligatoria	20
4.3.1.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación	21
4.3.2. Documentación Adicional	21
4.4. Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio/Complementario	22
4.4.1. Documentación Obligatoria	22
4.4.1.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación	23
4.4.2. Documentación Adicional	23
4.5. Desafectación de Espacio Destinado para el Personal de Mantenimiento que Trabaja en un Edificio	24
4.6. Rectificación de todos los tipos de Mensura Particular	25
4.6.1. Documentación Obligatoria	26

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 2
	ÍNDICE	Versión: 1

4.6.1.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación	26
4.6.2. Documentación Adicional	27
4.7. Anulación de la Propiedad Horizontal	27
4.7.1. Documentación Obligatoria	27
4.7.1.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación	27
4.7.2. Documentación Adicional	27
5. Certificado de información catastral	28
6. Solicitud de copia de planos de mensura, horizontalidad, prehorizontalidad y catastro.	28
6.1. Documentación Obligatoria	28
7. Solicitud de certificado de fijación de línea.	29
8. Solicitud de certificado de numeración domiciliaria.	29
8.1. Documentación Obligatoria:	29
8.2. Documentación adicional (en caso de corresponder):	29
9. Consulta y Validación de Registros	29
10. Responsabilidad	29
11. Acreditación de titularidad	30
11.1. Titular del inmueble: Menor de Edad	30
11.2. Fallecimiento de titular registral	30
11.2.1. Sin declaratoria de herederos	30
11.2.2. Con Declaratoria de Herederos con o sin inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad	30
11.3. Autorización mediante Apoderado/ Representante Legal	31
11.4. Titular del inmueble: Personas Jurídicas	31
11.5. Planos de Mensura Particular para prescripción adquisitiva o administrativas	32
11.6. Plano de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio	32
11.7. Quiebra de Sociedades:	33
11.8. Condominio	33
11.9. Nuda Propiedad (usufructo)	33
11.10. Medidas Cautelares	34
11.11. Hipoteca	34

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 3
	ÍNDICE	Versión: 1

11.12. Inscripción Provisional:	34
11.13. Dominio Fiduciario	34
11.14. Sentencia de Escrituración	35
TÍTULO 3: MENSURAS	36
12. Consideraciones para las Mensuras	36
13. Tipos de Registros de Mensura	36
13.1. Mensura Particular Simple:	36
13.2. Mensura Particular con Unificación:	36
13.3. Mensura Particular con Fraccionamiento:	36
13.4. Mensura Particular con Redistribución:	37
13.5. Mensura Particular con Cesión de Vía Pública:	37
13.6. Mensura Particular para Prescripción Adquisitiva	37
13.7. Mensura Particular para Primera Inscripción	37
13.7.1. Mensura Particular para Primera Inscripción del Estado Nacional:	37
13.7.2. Mensura Particular para Primera Inscripción del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:	38
13.7.2.1. Inmuebles afectados al dominio público:	38
13.7.2.2. Inmuebles no afectados al dominio público:	38
13.8. Mensura Particular de Derecho Real para constituir Servidumbre, Usufructo, Uso y/o Habitación	38
13.9. Mensura Particular para Constituir Derecho Real de Superficie	38
13.9.1. Modificación de la Mensura Particular para Constituir Derecho Real de Superficie (OTL de Superficie)	39
13.9.2. Baja de Objeto territorial legal de Derecho de Superficie	39
13.10. Mensura Particular Parcial	39
13.10.1. Acerca de las medidas indicadas	40
13.10.2. Acerca de las edificaciones	40
13.10.3. Acerca de las Nomenclaturas	40
13.10.4. Detalles de superficies	40
13.10.5. Acerca de las Notas Particulares	41
13.10.6. Acerca de la constitución del estado parcelario	41
13.11. Mensura Particular de Objeto territorial No Parcelario	41
13.11.1. Modificación de la Mensura Particular de Objeto territorial No Parcelario	41

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 4
	ÍNDICE	Versión: 1

14. Elementos del Registro de Mensuras	42
14.1. Láminas	42
14.2. Carátula	43
14.2.1. Datos del plano	45
14.2.1.1. Número de expediente:	45
14.2.1.2. Número de plano	45
14.2.3. Hoja:	46
14.2.4. Espacio para número de GEDO:	46
14.2.5. Calle y Número:	46
14.2.6. Nomenclatura catastral:	46
14.2.7. Objeto:	47
14.2.8. Fecha de mensura:	47
14.2.9. Datos Dominiales:	48
14.2.10. Profesional:	48
14.2.11. Balance de Superficies	48
14.2.12. Datos de Parcela	48
14.2.13. Términos y condiciones	48
14.2.14. Notas Oficiales	48
14.2.15. Croquis de Localización:	49
14.2.16. Referencias:	49
14.3. Croquis según Título / Plano	49
14.3.1. Elementos del Croquis según título	49
14.3.2. Integración de títulos	51
14.4. Plano según Mensura	52
14.4.1. Objetos a determinar en la mensura	52
14.4.1.1. Polígonos de Mensura	52
14.4.1.2. Criterio para definir los límites jurídicos de los objetos territoriales legales	53
14.4.1.2.1. Lado Lindero a Vía Pública	54
14.4.1.2.2. Lados linderos a Objetos Territoriales Legales Parcelarios de Dominio Privado	54
14.4.1.2.3. Lados linderos a espacio público	54
14.4.1.2.4. Lados linderos a zonas de vías férreas	55
14.4.1.2.5. Lados linderos a curso de agua	56

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

14.4.1.2.6. Tolerancias	57
14.4.1.2.7. Demarcación de Límites de Objetos territoriales legales	58
14.4.1.2.8. Georreferenciación	58
Determinación de Vértices de manzana por prolongación de Líneas Oficiales:	
58	
a) Medición mediante estación total/escaneo Lidar	58
b) Medición con Cinta métrica	59
14.4.1.2. Representación del polígono de la mensura	60
14.4.1.3. Formato de indicador de vértices	60
14.4.1.4. Orden de asignación de indicador de vértices	60
14.4.1.5. Indicador de demarcado en el terreno	61
14.4.1.6. Acotación del polígono de mensura	62
14.4.2. Nomenclaturas de Objetos Territoriales Legales	64
14.4.2.1. Nomenclatura de Objetos territoriales Surgentes	64
Orden para la asignación de nomenclaturas	64
Por unificación o redistribución:	64
Por Fraccionamiento:	65
Por Mensura Parcial	66
Por Derecho de Superficie:	67
Por Objeto territorial legal no parcelario:	67
14.4.3. Representación de los límites de los objetos territoriales	69
Rejas o Alambrados	69
Muro	69
Sin límite físico	70
3.3.5.4 Límites entre parcelas que se unifican o redistribuyen	70
14.4.4 Representación de las Mejoras	71
14.4.4.1 Representación:	71
14.4.4.2. Superficies	72
Cubiertas	72
Semicubiertas	72
Descubiertas	72
Precarias	72
Invasión	73

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 6
	ÍNDICE	Versión: 1

14.4.5. Accesos a la Vía Pública:	73
14.4.6. Entorno de la Mensura	74
14.4.6.1. Medición y Representación de la vía pública.	74
14.4.6.2. Representación de Linderos.	74
14.4.7 Afectaciones y restricciones	75
14.4.7.1 Afectación a L.O.E (ochava)	77
14.4.7.2. Límite de Línea de Ribera y determinación del Camino de Sirga:	78
14.4.7.3. Cinturón Digital:	78
14.4.7.4. Limitación de Altura Aeronáutica:	79
14.4.7.5. Servidumbre administrativa:	80
14.4.7.6. Derecho Real de Superficie:	80
14.4.8. Parcelamiento	83
14.4.9. Cesiones de espacios y vías públicas	83
14.4.10. Cesión de Ochavas	85
14.4.10.1. Traza y Dimensión L.O.E. del Código Urbanístico.	86
14.4.10.2 Tratamiento de casos	86
14.4.11. Excedente Fiscal	91
14.5. Detalle y Balance de Superficies	92
14.5.1. Detalle de Superficies	92
14.5.1.2. Detalle de Superficie Según Títulos y/o Planos Antecedentes	92
14.5.1.2.1. Cálculo de superficie según título:	93
14.5.1.3. Detalle de Superficies Según Mensura	93
14.5.2. Balance de Superficies	94
14.6. Detalles	96
14.7. Notas	96
15. Mensuras de Objetos Territoriales Legales no parcelarios	96
15.1. Planilla de coordenadas	97
15.2. Notas	97
15.2.1. Notas Generales:	97
15.2.2. Notas Particulares:	98
TÍTULO 4: PROPIEDAD HORIZONTAL	99
16. Tipos de Registros y Visados de Mensura	99
16.1. Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal, Nuevo:	99

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 7
	ÍNDICE	Versión: 1

16.2. Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio:	99
16.3 Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria:	100
16.4 Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria con Modificación:	100
16.5. Mensura de Prehorizontalidad:	100
16.6. Anulación de la Propiedad Horizontal:	101
17. Unidades Funcionales según uso	101
17.1. Unidad Vivienda:	101
17.2. Unidad Local Comercial:	101
17.3. Unidad Estudio / Oficina:	101
17.4. Unidad Hospedaje:	102
17.4.1. Alojamiento No Turístico:	102
17.4.2. Alojamiento Turístico Hotelero	102
17.4.3. Alojamiento Turístico Para-Hotelero	102
17.5. Unidad Cochera	102
17.6. Unidad Cochera Comercial	103
17.7. Unidad Consultorio	103
18. Unidades Complementarias según uso	104
18.1. Unidad baulera:	104
18.2. Unidad cochera:	104
18.3. Unidad terraza:	104
18.4. Biciletero:	104
18.5. Otro tipo de unidades complementarias:	104
19. Clasificación de unidades según su Registro:	105
19.1. Unidad construida:	105
19.1.1. Tratamiento en el plano y planillas:	105
19.2. Unidad en construcción:	105
19.2.1. Tratamiento en el plano y planillas:	106
19.2.2. Notas y Leyendas:	106
19.3. Unidad a construir	106
19.3.1. Tratamiento en el plano y planillas:	106
19.3.2. Notas y Leyendas:	106
19.4. Unidades Sujetas a Regularización:	107

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 8
	ÍNDICE	Versión: 1

19.4.1. Tratamiento en el plano y planillas:	107
19.4.2. Notas y Leyendas:	107
20. Partes comunes	107
20.1. Partes necesariamente comunes	108
20.2. No indispensables	108
20.3. Otras Partes Comunes	109
21. Transformación de unidades y superficies comunes.	109
22. Acreditación de permiso y verificación de obra	110
22.1 Caso General para acreditación y permiso de obra	110
22.2. Casos Particulares de Verificación de Obra	110
22.3. Casos Particulares de Permiso de Obra.	110
22.3.1. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza N°44825/92.	110
22.3.3. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza 39.829/1984	111
22.3.4. Planos de Obras Sanitarias	111
22.4. Notas relacionadas al Permiso y la Verificación de obra	112
22.4.1. Sobre el Permiso de Obra	112
22.4.2. Sobre la Verificación especial de Obra	113
23. Elementos de los registros/visados de mensura y división en propiedad horizontal.	113
23.1. Carátula:	113
Deberá ajustarse a la carátula que se reglamenta en el punto 14.2.	113
23.2. Mensura del Objeto Territorial Legal	113
23.3. Croquis según título / plano	113
23.4. Balance de superficie	113
23.5. División en Propiedad Horizontal	113
23.5.1. Particularidades para las Plantas y edificios en la División en Propiedad Horizontal.	114
23.5.1.1 Planta Baja:	114
23.5.1.1.1. Nombre de calle:	114
23.5.1.1.2. Numeración domiciliaria:	114
23.5.1.2. Plantas tipo	115
23.5.1.3. Entrepisos y altillos	115
23.5.1.4. Azoteas y terrazas	115
23.5.1.5. Sótanos y subsuelos	116

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 9
	ÍNDICE	Versión: 1

23.5.1.6. Cuerpos de edificios aislados	116
23.5.2. Generalidades para Todas las Plantas de la División en Propiedad Horizontal	116
23.5.2.1 Acotaciones	116
23.5.2.2. Vinculación	116
23.5.2.2.1. Vinculación de polígonos separados	116
23.5.2.2.2 Vinculación altimétrica	116
23.5.2.3. Límites de la parcela en las plantas	117
23.5.2.4. Polígonos de dominio privativo y común	117
23.5.2.5. Elementos a determinar en el interior de Unidades y Superficies Comunes	118
23.5.2.5.1. Polígonos de Superficies	118
23.5.2.5.2. Muros y elementos estructurales	118
Muros. Especificaciones generales.	118
Clasificación y representación.	118
23.5.2.5.3. Elementos de Comunicación	119
23.5.2.5.4. Elementos de iluminación y/o Ventilación	121
Ventanas:	121
Tubos y elementos de conducción:	121
Aire y luz:	122
23.5.2.5.5. Superficies Superpuestas	123
23.5.2.5.9. Previsión de Muros	129
23.5.2.5.9.1. Previsión de muro Divisorio (entre parcelas)	129
23.5.2.5.9.2. Previsión de muros separativos:	131
23.5.2.5.10. Asignación de Nomenclatura de Unidades:	132
23.5.2.5.10.1. Edificios en Esquina	132
23.5.2.5.10.3. Caso de más de un edificio en una parcela:	133
23.5.2.5.10.4. Cambio de Nomenclatura en Modificación de División en Propiedad Horizontal	133
23.5.2.5.11. Servidumbres	134
23.5.2.5.11.1. Iluminación y/o ventilación	134
23.5.2.5.11.2. Servidumbre de Paso	134
23.5.2.5.11.3. Servidumbre de Electroducto	135
23.5.2.5.11.3.2. Sobre la ejecución de la Cámara Transformadora	136

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 10
	ÍNDICE	Versión: 1

23.5.2.5.11.4. Servidumbre de Cocheras	137
23.5.2.5.11.5. Servidumbres administrativas de uso público	137
23.5.2.5.12. Afectaciones y restricciones	138
23.6. Notas:	138
23.7. Planillas	138
23.7.1. Planilla de superficies Comunes	138
23.7.2. Planillas de Unidades	138
23.7.2.1. Planilla de Unidades Funcionales	139
23.7.2.2. Planilla de Unidades Complementarias	139
23.7.3. Planilla de Superficies en contravención	140
23.7.4. Cómputo de superficies y Cálculo de Porcentuales	140
23.7.4.1. Cálculo de porcentuales fiscales en Mensura y División en Propiedad Horizontal Nuevo.	141
23.7.4.2. Cálculo de porcentuales fiscales en Mensura y División en Propiedad Horizontal Modificadorio.	142
23.7.4.2.1. Modificación de División en propiedad horizontal registrada bajo Ordenanza 24.411/69.	142
23.7.4.2.2. Modificación de División en propiedad horizontal registrado con anterioridad a la Ordenanza 24.411/69	142
23.8. Detalles	143
23.9. Notas a trasladar a la escritura	143
ANEXOS	143
ANEXO I	143
ANEXO II	145
ANEXO III	146
ANEXO IV	147

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 11
	DEFINICIONES	Versión: 1

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 cuyas dirección se asemeja a la de la vía pública.

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.

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 dirección semejante a estos.

L.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 12
	DEFINICIONES	Versión: 1

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.

M.

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 y el perimetral de sótano. 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 manzana.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 13
	DEFINICIONES	Versión: 1

S.

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 entresijos, escaleras, rampas, placards, 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 entresijos, placards, 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.

P.

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 14
	DEFINICIONES	Versión: 1

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 transitable a distinta altura y de los "Aire y Luz" por encontrarse techados.

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 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 15
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

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 normativa complementaria.

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.

En caso que el profesional no pueda realizar el trámite por sí mismo **debe designar un apoderado** del trámite, a través de la plataforma TAD la cual permite realizar la acción. El apoderado es la persona autorizada por el usuario a gestionar trámites en nombre suyo dentro de la plataforma de TAD.

2. Requisitos de Admisibilidad

Cuando se detecte alguna de las circunstancias listadas a continuación, la Autoridad de Aplicación realizará una subsanación de las actuaciones para que el solicitante corrija lo observado dentro del plazo de 7 días corridos desde que le fuera notificada la subsanación

Si al momento de cumplirse el plazo, la tarea no fuera completada en su totalidad, las actuaciones serán archivadas sin necesidad de previa notificación.

Las cuestiones admitidas para abrir la subsanación son las siguientes:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 16
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

a) cuando la documentación se encuentre vencida o su contenido y/o el de los formularios se encuentren en blanco o correspondan a una parcela diferente a la declarada;

b) No se adjunta la documentación obligatoria detallada en cada tipo de actuación;

c) La carátula del plano no es la reglamentaria según punto [14.2](#) del presente reglamento;

d) El administrador del trámite (o usuario de TAD, de acuerdo a los términos y condiciones de TAD establecidos por Resolución N° 521/SECLYT/15) no se corresponde con el interesado declarado al inicio del trámite, salvo los siguientes casos:

I. El titular haya apoderado a otro usuario TAD para la realización de los trámites;

II. El titular haya declarado a otro usuario TAD como interviniente para este trámite;

III. El titular haya autorizado a otro usuario mediante nota certificada ([Anexo I](#));

El proceso de apoderamiento por TAD y de declaración interviniente, se encuentran detallados en el Manual de Usuario.

Cuando se compruebe dualidad de las actuaciones, para una misma trata, parcela, y unidad funcional (de corresponder), deberá archivarse una de las actuaciones, debiendo indicar el solicitante a través de la subsanación mencionada en el presente artículo, bajo qué numeración continúa su trámite. El expediente no declarado será enviado al archivo, sin previa subsanación.

3. Continuidad de Tramitaciones

Una vez superada la instancia de admisibilidad establecida en el [punto 2](#) del presente reglamento, si las actuaciones merecen correcciones en la instancia técnica, se le notificará al solicitante que debe cumplimentar la totalidad de las observaciones en un plazo total de cuarenta y cinco (45) días corridos.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 17
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

El cumplimiento de una corrección técnica o alguna de ellas, no conlleva a la renovación del plazo, ni a la continuación de la tramitación. El tiempo en que la actuación se encuentre a disposición del área en el estado “Subsanación Cerrada”, se suspenderán los plazos para el solicitante y, una vez que se reabra la subsanación, se deberá notificar nuevamente el plazo remanente que le queda al solicitante para el cumplimiento de la subsanación.

En caso que se realizaran nuevas observaciones, que aún no le hayan sido notificadas con anterioridad al solicitante, el plazo se renovará, otorgándole otros cuarenta y cinco (45) días corridos a contar desde su notificación, para su cumplimiento.

En caso de no cumplimentar con la totalidad de las observaciones técnicas/administrativas en el plazo mencionado, el expediente será considerado finalizado y remitido a archivo.

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, indicando tal circunstancia.

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/Posesión/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

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitados en la plataforma TAD;
- 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) con carátula reglamentaria;

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 18
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

- e) Boleta y comprobante de pago de Derechos según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;
- f) Certificado de libre deuda ABL.

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

- a) Certificado de Información Catastral.

4.1.2. Documentación Adicional

Se deberá acompañar en caso de corresponder la siguiente documentación:

- a) Cuando el iniciador del trámite sea el profesional, deberá adjuntar la Nota de presentación con firma certificada ([Anexo I](#)) y podrá declarar como apoderado o interviniente a un tercero;
- b) Cuando el iniciador del trámite sea el propietario, deberá declarar como apoderado o interviniente al profesional en el TAD;
- c) Cuando el iniciador del trámite no sea el o alguno de los propietarios y tampoco profesional, deberá presentar la autorización certificada del propietario a un tercero a fines de gestionar el trámite y la nota de presentación autorizando al profesional a realizar la tarea; y deberá declarar como apoderado o interviniente al profesional;
- d) Cuando se trate de alguna situación enumerada en el [punto 11](#) se deberá acreditar el interés legítimo según lo indicado en el mismo;
- e) En caso de ser necesario, la autoridad de aplicación/órgano competente podrá solicitar copia del Título de Propiedad;
- f) En caso de tramitar Mensura Particular parcial, con Fraccionamiento o Redistribución de parcelas edificadas deberá acreditarse, mediante informe técnico con firma certificada confeccionado por profesional con incumbencias en obras civiles, la independencia de estructuras de las obras en las parcelas sometidas al registro, acompañado por documento que acredite la matriculación en el consejo profesional respectivo y escaneo del DNI;
- g) En caso de tramitar Mensura Particular con Fraccionamiento o Redistribución deberá presentar una memoria técnica [punto 14.4.8.](#) confeccionado por el profesional responsable del registro de la mensura que demuestre el cumplimiento del Código Urbanístico;

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 19
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

- h) En el caso de requerirse amojonamiento de vértices de parcela deberá presentarse la foto en donde conste dicho mojón ([Anexo III](#));
- i) Cuando existan nuevas puertas, la autoridad de aplicación/órgano competente le otorgará el número de puerta regularizado.

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”

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

- a) Formulario de Datos del trámite solicitado por la plataforma TAD;
- b) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y dxf) con carátula reglamentaria;

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 20
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

- 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 de [Anexo IV](#) 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:

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

4.3.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado en la plataforma TAD;
- b) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf) con carátula reglamentaria;
- 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;

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 21
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

f) Certificado de libre deuda ABL;

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

- a) Certificado de Información Catastral.
- 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) Cuando el iniciador del trámite sea el profesional, deberá adjuntar la Nota de presentación con firma certificada ([Anexo I](#)) y podrá declarar como apoderado o interviniente a un tercero;
- c) Cuando el iniciador del trámite sea el propietario, deberá declarar como apoderado o interviniente al profesional en el TAD;
- d) Cuando el iniciador del trámite no sea él o alguno de los propietarios y tampoco profesional, deberá presentar la autorización certificada del propietario a un tercero a fines de gestionar el trámite y la nota de presentación autorizando al profesional a realizar la tarea; y deberá declarar como apoderado o interviniente al profesional;
- e) Cuando se trate de alguna situación enumerada en el [punto 11](#), se deberá acreditar el interés legítimo según lo indicado en el mismo;
- f) En caso de ser necesario, la autoridad de aplicación/órgano competente podrá solicitar copia del Título de Propiedad;
- g) Cuando existan nuevas puertas, la autoridad de aplicación/órgano competente le otorgará el número de puerta regularizado;
- h) Cuando pretenda desafectar la portería deberá presentar memoria y declaración jurada de desafectación de portería;
- i) Cuando se haya ejecutado una cámara transformadora que no se encuentra proyectada en los Planos de Obra Civil, deberá presentar el plano

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 22
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

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”;

j) Cualquier otra circunstancia que amerite adjuntar podrá hacerlo en el campo: “Otra Documentación”.

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

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

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

4.4.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado por la plataforma TAD;
- b) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf) con carátula reglamentaria;
- c) Informe de Dominio vigente de todas las unidades del edificio y en caso de modificarse la mensura el “Barra cero” (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 libre deuda ABL;
- g) Consentimiento de los copropietarios, con la certificación correspondiente ante Escribano Público, indicando que el mismo

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 23
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

corresponde al 100% de los copropietarios o las mayorías de acuerdo a las exigencias determinadas en el Código Civil y Comercial de la Nación.

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

- a) Certificado de Información Catastral;
- 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. 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) Cuando el iniciador del trámite sea el profesional, deberá adjuntar la Nota de presentación con firma certificada (Anexo I) y podrá declarar como apoderado o interviniente a un tercero;
- c) Cuando el iniciador del trámite sea el propietario, deberá declarar como apoderado o interviniente al profesional en el TAD;
- d) Cuando el iniciador del trámite no sea el o alguno de los propietarios y tampoco el profesional, deberá presentar la autorización certificada del propietario a un tercero a fines de gestionar el trámite y la nota de presentación autorizando al profesional a realizar la tarea; y deberá declarar como apoderado o interviniente al profesional;
- e) Cuando se trate de alguna situación enumerada en el [punto 11](#), se deberá acreditar el interés legítimo según lo indicado en el mismo;
- f) En caso de ser necesario, la autoridad de aplicación/órgano competente podrá solicitar copia del Título de Propiedad;
- g) Cuando existan nuevas puertas, la autoridad de aplicación/órgano competente le otorgará el número de puerta regularizado;

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 24
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

- h) Cuando pretenda desafectar la portería deberá presentar memoria y declaración jurada de desafectación de portería;
- i) 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”;
- j) Cualquier otra circunstancia que amerite se deberá adjuntar en el campo: “Otra Documentación”.

4.5. Desafectación de Espacio Destinado para el Personal de Mantenimiento que Trabaje en un Edificio

Cuando se tramite un Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Nuevo o Modificadorio/Complementario, y en el Registro de Plano de Obra Civil se encuentra proyectado el Espacio Destinado para el Personal de Mantenimiento que Trabaje en un Edificio, y se pretenda realizar la modificación de dicho destino a Vivienda.

Deberá adjuntar en el trámite correspondiente la siguiente documentación adicional:

- a) Declaración Jurada firmada por un profesional con incumbencia en obras civiles, con un detalle técnico del cumplimiento de la superficie necesaria para el personal que trabaja en el edificio según el código de edificación y código urbanístico vigentes acompañado del escaneo de la matrícula profesional y DNI correspondiente al profesional con incumbencias en obras civiles;
- b) Memoria técnica gráfica, firmada por el profesional actuante en la mensura en el cual se demuestre el cómputo de la superficie común requerida para el cumplimiento del “Espacio destinado para el profesional que trabaja en el edificio” según lo establecido en el código de edificación vigente;

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 25
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

Estos documentos deberán combinarse en un único archivo y adjuntarlo en el campo: “Memoria y DDJJ Desafectación Portería”.

- Caso 1: cuando se trate de una desafectación en edificio existente que **no cuente** con Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal Nuevo registrado, dicha desafectación se hará al momento de tramitar el Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal Nuevo. Se indicará en la carátula del plano la nota: “ Cumple con [Art. xx “Desafectación de portería - Reglamentos técnicos Ley N° 6437”].
- Caso 2: cuando se trate de una desafectación en edificio existente que **cuente** con Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal registrado pero aún **no se haya inscripto** el Reglamento de Copropiedad, dicha desafectación se hará iniciando el trámite de “Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal Modificatorio/Complementario”, de acuerdo a lo indicado para dicho trámite en el [punto 4.4.](#), siendo el objeto del plano “Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal” e indicándose en notas de carátula: “ Cumple con [Art. xx “Desafectación de portería - Reglamentos técnicos Ley N° 6437”]” y “El presente plano reemplaza al registrado con fecha xx/xx/xx bajo el **[indicar expediente de registro el plano de propiedad horizontal anterior]** ”.
- Caso 3: cuando se trate de una desafectación en edificio existente que **cuente** con Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal registrado y **se haya inscripto** el Reglamento de Copropiedad dicha desafectación se hará iniciando el trámite de “Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal Modificatorio/Complementario”, de acuerdo a lo indicado para dicho trámite en el [punto 4.4.](#), siendo el objeto del plano “Modificación de la Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal” e indicándose en notas de carátula: “ Cumple con [Art. xx “Desafectación de portería - Reglamentos técnicos Ley N° 6437”]” y “El presente plano modifica al registrado con fecha xx/xx/xx bajo el expediente [indicar expediente de registro el plano de propiedad horizontal anterior] ”

4.6. 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”.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 26
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

Este trámite es por el cual se corrige un error material involuntario cometido por el profesional actuante en un registro previo, el cual requiere ser subsanado. Dicho trámite puede ser realizado únicamente por el profesional que haya tramitado el plano a corregir, cuando se pretenda corregir un plano realizado por otro profesional deberá realizarse una mensura nueva.

Las rectificaciones de planos serán representadas con la normativa vigente al momento de la presentación del plano registrado que se pretende corregir. En los casos en los que el registro que se pretende corregir se haya realizado en formato papel, se deberá representar el plano nuevamente en formato digital para su registro.

Solo se admitirá este tipo de operación 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.

4.6.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado por la plataforma TAD;
- b) Nota de presentación en la cual se indique con carácter de declaración jurada las correcciones que se realizan.
- c) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf);
- 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 Derechos según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;

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

- a) Plano de Mensura antecedente (que se corrige): 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 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 27
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

4.6.2. Documentación Adicional

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

4.7. Anulación de la Propiedad Horizontal

En los casos en que 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.

4.7.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado por la plataforma TAD;
- b) Nota de presentación con firma certificada del propietario o todos los copropietarios.
- c) Informe de Dominio vigente por cada parcela involucrada (90 días hábiles desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);

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

a) 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)”

4.7.2. Documentación Adicional

Se deberá acompañar en caso de corresponder la siguiente documentación:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 28
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

- a) Cuando el iniciador del trámite no sea el propietario, deberá adjuntar la Nota de presentación con firma certificada ([Anexo I](#)) y podrá declarar como apoderado o interviniente a un tercero;
- b) Cuando el iniciador del trámite sea uno de los propietarios, deberá adjuntar la Nota de presentación con firma certificada del resto de los copropietarios ([Anexo I](#)) y podrá declarar como apoderado o interviniente a un tercero;
- c) Cuando se trate de alguna situación enumerada en el [punto 11](#), se deberá acreditar el interés legítimo según lo indicado en el mismo;

5. Certificado de información catastral

El presente trámite sirve para solicitar una certificación de los datos catastrales de un inmueble: nomenclatura, dirección, conformación y dimensiones de la parcela, restricciones, afectaciones, nivel y ochava. 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, y en caso de ser necesario podrá completar con otra documentación.

6. Solicitud de copia de planos de mensura, horizontalidad, prehorizontalidad y catastro.

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.

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;
- b) Título de propiedad o Acreditación el interés legítimo;

El interés legítimos de podrá acreditar con alguno de los siguientes documentos:

- Encomienda Profesional

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 29
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

- Declaración Jurada ([Anexo II](#))

7. Solicitud de certificado de fijación de línea.

Este trámite es por el cual se solicita la fijación de la ubicación de la línea oficial para un inmueble determinado. Se confecciona un plano especial y está destinado, fundamentalmente, a los trámites de mensura y obra. A fin de realizar dicha solicitud, deberá iniciar en TAD el trámite: “Solicitud de certificado de fijación de línea”, completar el formulario de la plataforma, adjuntar la boleta y comprobante de pago correspondiente según el Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente, y en caso de ser necesario podrá adjuntar otra documentación.

8. Solicitud de 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 de puerta para una parcela, se debe hacer en un único trámite. Se deberá iniciar en TAD el trámite: “Solicitud de certificado de numeración domiciliaria” y deberá completar la siguiente documentación:

8.1. Documentación Obligatoria:

- Formularios de la plataforma TAD;
- Informe de Dominio (vigencia de 60 días hábiles)

8.2. Documentación adicional (en caso de corresponder):

- Otra documentación.

9. Consulta y Validación de Registros

Los registros otorgados en el presente reglamento son documentos “GEDO” del sistema SADE del GCBA, el cual tiene la siguiente estructura: IF-20XX-XXXXXXX-GCABA-DGROC, dicho documento GEDO se puede consultar y descargar del portal de autenticidad de la Ciudad: <https://www.buenosaires.gob.ar/portal-autenticidad>.

10. Responsabilidad

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 30
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

Todas las tramitaciones detalladas en el presente reglamento serán registradas bajo la responsabilidad profesional de quien hubiere asumido la responsabilidad técnica en el expediente.

11. Acreditación de titularidad

11.1. Titular del inmueble: Menor de Edad

Cuando se trate de inmuebles cuyos titulares son menores de edad, deberá presentarse la nota de presentación con firma del padre, madre o tutor del menor de edad, indicando la calidad que revisten.

En el plano de mensura se deberá consignar como titular los titulares registrales conforme al informe de dominio del inmueble.

En caso de corresponder, a un menor de edad con carácter de heredero será de aplicación también el punto 4.2 “Fallecimiento de Titular registral”

11.2. Fallecimiento de titular registral

11.2.1. Sin declaratoria de herederos

Cuando haya fallecido el titular registral y cuando no exista declaratoria de herederos o aprobación de testamento no se dará lugar al estudio y posterior registro del plano presentado ante la Gerencia Operativa de Catastro.

11.2.2. 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) se deberá adjuntar a la actuación la nota presentación o autorización para la ejecución de la tarea Mensura la que será suscripta por los herederos y/o apoderados de los mismos.

En el Plano de Mensura se deberá consignar como titular los titulares registrales que obren en el informe de dominio vigente, aclarando “(fallecido/a)” en los casos que corresponda.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 31
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

Al invocarse derechos hereditarios no inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble, se deberá adjuntar, además, copia certificada de la Declaratoria de Herederos y/o Aprobación del testamento.

En los casos que corresponda, se solicitará además escritura pública de cesión de derechos hereditarios.

11.3. Autorización mediante Apoderado/ Representante Legal

Cuando exista un Apoderado o Representante legal se deberá adjuntar la nota de presentación o autorización para la ejecución de la tarea mensura será realizada por el representante legal.

En el Plano de Mensura se deberá consignar como titular los titulares registrales conforme al informe de dominio del inmueble.

Se deberá adjuntar como documentación adicional el poder otorgado por el o los propietarios, que le otorgan facultades al apoderado para la autorización de actos de mensura sobre el objeto territorial respectivo.

11.4. Titular del inmueble: Personas Jurídicas

Cuando el titular del inmueble sean personas jurídicas se deberá adjuntar la nota de presentación o autorización para la ejecución de la tarea de mensura ser firmada por quienes acrediten la representación legal de las mismas, debiendo acreditar la calidad que invisten.

En el Plano de Mensura se deberá consignar como titular los titulares registrales conforme al informe de dominio del inmueble.

Se deberá adjuntar como documentación adicional la documentación que acredite el carácter invocado por la persona física.

Siempre que se demuestre que se trata de la misma sociedad, cuando se detecten mínimas diferencias en la denominación de la misma en documentación presentada atribuibles a errores de escritura o que en algún documento aparezca el tipo de sociedad abreviado y en otro escrito en forma completa, se dará lugar al trámite; para lo cual se tendrá en cuenta la coincidencia entre el N° de CUIT o N°

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 32
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

de Inscripción en el IGJ presente en el informe de dominio y el estatuto de la sociedad.

11.5. Planos de Mensura Particular para prescripción adquisitiva o administrativas

Cuando se tramiten planos de mensura particular para prescripción adquisitiva o administrativas se deberá adjuntar la nota de presentación o autorización la cual deberá ser suscripta por quien invoca el carácter de poseedor del inmueble.

En el Plano de Mensura se colocará la leyenda “Poseedor:” y a continuación el nombre completo.

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 a todo 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 la copia del folio protocolizado del inmueble sin cuyo requisito no se proseguirá con el estudio del plano.

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

En los trámites de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio se deberá adjuntar la Nota de presentación o autorización para la ejecución de la tarea la que deberá estar suscripta por el 100% de los propietarios del consorcio.

En el Plano de Mensura se incorporarán los nombre completos o denominación de los propietarios de cada una de las unidades funcionales y complementarias con su número de matrícula en la carátula del plano o en una planilla en su interior cuando el espacio no sea suficiente.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 33
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

Cuando se opte por la segunda opción en el espacio de carátula destinado para los propietarios se colocará la leyenda “Ver en el interior del plano”.

11.7. Quiebra de Sociedades:

Cuando el titular del inmueble sea una Sociedad en Quiebra deberá adjuntar nota de presentación o autorización la que deberá estar suscripta por quien resulte autorizado por el juez en el marco de la causa, acompañando documentación respaldatoria.

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.

Se deberá adjuntar como documentación adicional la Resolución Judicial en el marco de la causa ordenando el estudio y posterior registro del plano de Mensura en cuestión. Asimismo, se deberá designar quien gestionará todos los trámites a tales fines como asimismo, suscribir nota de presentación, planos y demás actuaciones administrativas.

11.8. Condominio

Cuando se trate de un inmueble en condominio se deberá adjuntar la nota de presentación o autorización que deberá estar suscrita por todos los condóminos y/o representantes legales de los mismos.

En el Plano de Mensura como titular deberán figurar los condóminos tal y como surgen del informe de dominio.

11.9. Nuda Propiedad (usufructo)

Cuando se trate de un inmueble gravado con el derecho real de usufructo solo se admitirán aquellos trámites autorizados por los nudos propietarios y/o representantes legales de los mismos.

En el Plano de Mensura como titulares se consignarán los nombres completos de los nudos propietarios tal y como surge del informe de dominio.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 34
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

11.10. Medidas Cautelares

En los casos que existan medidas cautelares sobre los inmuebles (embargos, inhibición 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.

11.11. Hipoteca

Cuando se trate de un inmueble gravado con el derecho real de hipoteca se requerirá adicionalmente el consentimiento del 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, cuando al menos una de dichas parcelas esté gravada.

En el Plano de Mensura como titulares se consignarán los nombres completos de los nudos propietarios tal y como surge del informe de dominio.

11.12. Inscripción Provisional:

No se dará lugar al estudio y posterior registro del plano, en los que el/los autorizante/s del trámite figuren en el informe de dominio respectivo, como adquirente con inscripción provisional, sin que figure la autorización del titular registral vigente.

En el Plano de Mensura como titulares se consignarán los nombres completos de los titulares registrales vigentes, tal y como surge del informe de dominio.

11.13. Dominio Fiduciario

En los casos de dominio fiduciario el trámite deberá estar autorizado por el titular registral del dominio fiduciario o su representante legal.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 35
	TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	Versión: 1

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.

Cuando del informe de dominio no surja la información completa; o asimismo, contraria a la manifiesta en los documentos adjuntos por el profesional interviniente o en su defecto generen dudas en cuanto al carácter que inviste quien suscribe los planos, se solicitará que se acompañe el contrato de fideicomiso inscrito en el IGJ.

11.14. Sentencia de Escrituración

El Juez de marras es quien designará a quien suscribirá tanto la nota de presentación, encomienda profesional y planos.

En el Plano de Mensura como titulares se consignarán los nombres completos de los nudos propietarios tal y como surge del informe de dominio y como nota se incorporarán los datos de la causa, N° de expediente, N° de resolución Judicial, etc. Se deberá adjuntar como documentación adicional la sentencia judicial debidamente certificada en el marco de la causa.

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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 36
	MENSURAS	Versión: 1

TÍTULO 3: MENSURAS

12. Consideraciones para las Mensuras

Los registros de mensura referidos en el Título 6 de la Ley N° 6437, 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 y prescripción adquisitiva o 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 objetos territoriales.

Lo reglamentado en el presente título es representado a modo de ejemplo por las mensuras de los [Anexo VI y VII](#).

13. Tipos de Registros de Mensura

13.1. 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.

13.2. 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 acuerdo con el Código Urbanístico, con el fin de unificarlos en un único objeto territorial legal parcelario.

13.3. 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, dan origen a dos o más objetos territoriales legales parcelarios.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 37
	MENSURAS	Versión: 1

13.4. 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 incorporarla a otro u otros, pudiendo ser de distintos titulares de dominio y en un todo de acuerdo con el Código Urbanístico.

13.5. 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 por norma legislativa existan sobre la misma parcela.

13.6. 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° 14.159.

13.7. 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 como así tampoco balance de superficies, dada la inexistencia del reflejo registral necesario para su confección. Solo se calculará la superficie según mensura del Objeto Territorial Legal Parcelario, objeto de la mensura.

13.7.1. 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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 38
	MENSURAS	Versión: 1

que correspondan, los que serán utilizados para evaluar la prosecución del trámite.

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

13.7.2.1. Inmuebles afectados al dominio público:

En el caso de presentación de la Mensura para Primera Inscripción, se deberá desafectar el bien del dominio público, como es el caso de plazas, calles y demás bienes del dominio público.

13.7.2.2. Inmuebles no afectados al dominio público:

Cuando se pretenda registrar Mensura para Primera Inscripción de un inmueble a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Escribanía General de la Ciudad informará, que se trata de un inmueble que carece de titular registral y que es de dominio privado de la Ciudad, con dicha información se dará prosecución al trámite.

13.8. Mensura Particular de Derecho Real 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 polígono/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 y se deberá realizar la mensura de la totalidad del mismo determinando con medidas lineales, angulares y de superficie del objeto territorial legal parcelario y del polígono afectado.

Cuando la superficie del polígono a mensurar cumpla con los requisitos establecidos para Mensura Parcial, se podrá mensurar solo la Superficie a afectar al Derecho Real, georreferenciando la misma a la manzana que la contiene.

13.9. Mensura Particular para Constituir Derecho Real 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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 39
	MENSURAS	Versión: 1

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.

13.9.1. 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

13.9.2. Baja de Objeto territorial legal de Derecho 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.

13.10. Mensura Particular Parcial

Es la mensura sobre una parte de un objeto territorial legal parcelario, que genera dos objetos territoriales legales parcelarios, el mensurado y el que surja como remanente entre el primero y el objeto territorial legal parcelario original. Ambas parcelas deberán cumplir con el Código Urbanístico en cuanto a indicadores de parcelamiento.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 40
	MENSURAS	Versión: 1

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

13.10.1. 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 a continuación de la leyenda **"s/m"**.

13.10.2. 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.

13.10.3. Acerca de las Nomenclaturas

Las nomenclaturas de ambos objetos territoriales (surgente y remanente) se asignarán como en el caso de Mensuras Particulares con Fraccionamiento.

13.10.4. Detalles de superficies

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

- a) La superficie según mensura de la parcela;
- b) La superficie calculada de la parcela remanente.

Detalle de Superficies de Mensura Parcial	
Sup. s/mensura de la Pc. X	XXXX,XX m2
Sup. calculada de la Pc. Y	XXXX,XXm2

Si la parcela se encuentra cubierta por un único título, con las dos superficies anteriormente detalladas es suficiente. 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:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 41
	MENSURAS	Versión: 1

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

Detalle de Superficies Mensura Parcial	
Superficie s/mensura Pc. X	XXX.XXm2
Superficie calculada Pc. Y	XXX.XXm2
Superficie afectada matrícula 1	XXX.XXm2
Superficie afectada matrícula 2	XXX.XXm2
Superficie remanente matrícula 1	XXX.XXm2
Superficie remanente matrícula 2	XXX.XXm2

13.10.5. Acerca de las Notas Particulares

La parcela que surja como remanente quedará con una restricción en la que ante la próxima transmisión de dominio o solicitud de registro de Obra se deberá realizar acto de mensura a fin de consolidar la parcela catastralmente y su título.

13.10.6. Acerca de la constitución del estado parcelario

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

13.11. 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.

13.11.1. Modificación de la Mensura Particular de Objeto territorial No Parcelario

Toda vez que se modifique este tipo de objeto territorial, se realizará por la presentación de la Modificación de la Mensura Particular de Objeto territorial No Parcelario conteniendo las modificaciones.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 42
	MENSURAS	Versión: 1

14. Elementos del Registro de Mensuras

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:

14.1. 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 tablas 1,2, 3.

COD	Designación	Medida total [mm]	
		Alto	Ancho
01	A3	297	420
02	A2	420	594
03	A1	594	841
04	A0	841	1189

COD	Designación	Medida total [mm]	
		Alto	Ancho
05	A4 x 3	297	630
06	A4 x 4	297	841
07	A4 x 5	297	1051

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 43
	MENSURAS	Versión: 1

08	A3 x 3	420	891
09	A3 x 4	420	1051

mm	Base (ancho)				
Altura	420	630	740	950	1160
297	A	B	C	D	E
445.5		F	G	H	I
540			J	K	L
742.5				M	N
891					O

14.2. Carátula

Es la carátula reglamentaria para la presentación de planos ante la Gerencia de Catastro Físico, se encuentra conformada por un bloque con atributos, que no admite alterar sus medidas, ni disposición. La información se debe completar editando los atributos del bloque. Los datos que se incorporen deben respetar lo que se indica a continuación:



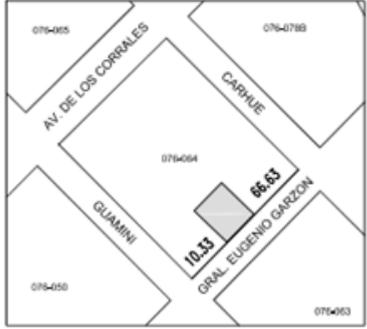
REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 44

MENSURAS

Versión: 1

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN		REFERENCIAS <ul style="list-style-type: none">— Limite de parcela- - - Proyección limite de parcela— Muros- - - Muro común exterior W.C,EXT▨ Proyección de sup. cubierta en la mensura⊠ Sup. semicubierta en la mensura
	14.2.15	14.2.16
NOTAS OBTENIBLES	Del cotejo de la Mensura con el título de propiedad de la parcela 076-064-027b surge que existe excedente fiscal de 5,86m ² , el cual corresponde al dominio del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires	
	14.2.14	
TERMINOS Y CONDICIONES	NOTA: Todas las medidas lineales están expresadas en metros. Dedaro que todos los datos consignados son correctos, auténticos y cumplen con los requisitos establecidos por la Ley N° 64... reglamentaciones, así como las tareas de mensura que se encuentran bajo mi exclusiva responsabilidad. CARÁTULA SEGÚN REGLAMENTO TÉCNICO XXXXXX V1.00	
	14.2.13	
PROFESIONAL	NOMBRE DEL PROFESIONAL PROFESIÓN C.U.I.T.: 27-16978173-1 MATRÍCULA: 1632 INSC. CAT: 1440 DOMICILIO: Baradero 246 E-MAIL: sandra.yeronica.ponzo@gmail.com	BALANCE: SUP. MENSURA 100,06 SUP. TÍTULO 94,44 EXCEDENTE 5,62
	14.2.10	14.2.11
DATOS DE PARCELA	PARTIDA N°: 78.494 CUR: U.S.A.M	
	14.2.12	
PROPIETARIO	NIDIA LAURA DE LUJAN INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INUEBLE: MAT. F.R. 1-39382	
	14.2.9	
OBJETO	MENSURA PARTICULAR FECHA DE MENSURA	
	14.2.8	
DATOS CATASTRALES	CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES GRAL. EUGENIO GARZON N° 7079	CIRC: 1 SECC: 076 MANZ: 064 PARC: 027b UFIC: -
	14.2.5	
	N° EXPEDIENTE: EX-2020-8664828-GCABA-DGROC	
	14.2.1	
	HOJA 1 DE 1	M-0122-2020
	14.2.4	

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 46
	MENSURAS	Versión: 1

Caract.	TIPO	DESCRIPCIÓN
XX	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
	C	Mensuras que detalla el Art. XX del presente reglamento.

14.2.3. 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.

14.2.4. Espacio para número de GEDO:

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

14.2.5. 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.

14.2.6. Nomenclatura catastral:

CIRC: Circunscripción

SECC: Sección

MANZ: Manzana

PARC: Parcela

U.F./U.C.: Unidad Funcional (en caso de corresponder)

O.T.: Objeto Territorial (en caso de corresponder, se indicará en el espacio destinado a Unidad Funcional).

Si por la cantidad de nomenclaturas catastrales fuera necesario, se citará “ver interior del plano”, y se confeccionará una tabla, en el interior del plano, cuyas columnas serán Circ., Secc., Manz., Parc. U.F./U.C., OT.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 47
	MENSURAS	Versión: 1

14.2.7. 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
- Mensuras Particular para Primera Inscripción del Estado Nacional
- Mensuras Particular para Primera Inscripción del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- 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, Nuevo.
- Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificadorio.
- Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria.
- Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria con Modificación.
- Mensura de Prehorizontalidad
- Mensura de Posesión de Unidades Funcionales/Unidades Complementarias.
- Anulación de la Propiedad Horizontal
- Mensura Administrativa
- Fraccionamiento por ensanche Av. Calle...
- Cesión de calle
- Afectación por Ley
- Mensura/Relevamiento de Objeto territorial Físico

14.2.8. 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 dd/mm/aaaa.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 48
	MENSURAS	Versión: 1

14.2.9. Datos Dominiales:

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

Si por la cantidad de propietarios y/o inscripciones fuera necesario, se citará “y otros”, y se confeccionará una tabla, en el interior del plano, cuyas columnas serán propietario e inscripción.

14.2.10. Profesional:

Se deberá indicar Nombre y Apellido completo de el o los profesionales responsables.

Código Único de Identificación Tributaria de el o los profesionales responsables. Matrícula: Número y consejo profesional y dirección electrónica de contacto.

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.”

14.2.11. Balance de Superficies

Se deberá indicar el Balance de Superficies, en los casos de Primeras Inscripciones sólo se colocará la Superficie según Mensura.

14.2.12. Datos de Parcela

En este sector se deberá indicar la Partida Inmobiliaria y el área individualizada en el CUR para dicho objeto territorial legal.

14.2.13. 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.

14.2.14. Notas Oficiales

Es el espacio destinado a las notas oficiales relacionadas con las particularidades del registro de la mensura en cuestión.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 49
	MENSURAS	Versión: 1

Para casos que hayan requerido el dictado de algún Acto Administrativo para su registro, o que amerite mencionar algún informe que respalda dicha actuación.

14.2.15. Croquis de Localización:

El croquis de localización debe representar la parcela con el sombreado utilizado en el template para confección del plano ubicada en la de la manzana a la cual pertenece con sus distancias a esquina, además deberá incorporarse los nombres de calle oficiales según catastro y la representación de las manzanas linderas.

14.2.16. Referencias:

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

14.3. Croquis según Título / Plano

El croquis según Título/Plano 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 del título, o plano antecedente registrado.

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.

14.3.1. Elementos del Croquis según título

El croquis reflejo del estudio de título, 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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 50
	MENSURAS	Versión: 1

- Representación de Manzana con nombre de Calle y número de puerta y entre calles
- Referencia de inscripción en RPI-Tomo y Folio-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”*

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

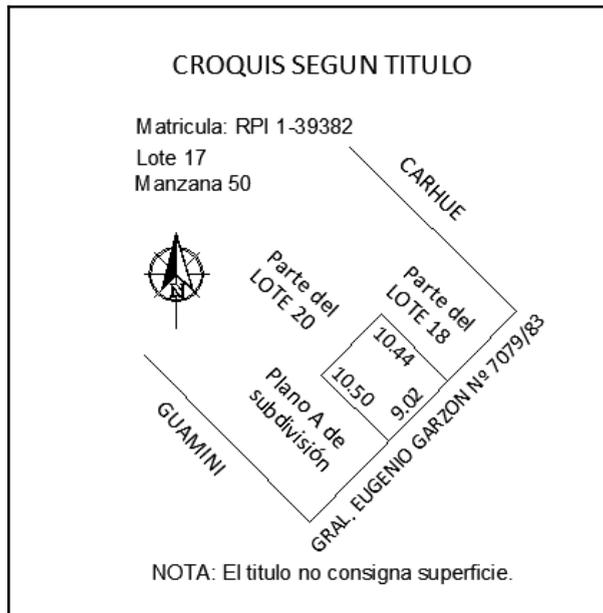
Nota: *“El título cita que sus dimensiones son con lo poco más o menos que resulta dentro de sus muros divisorios”*

Nota: *“El título cita que sus dimensiones son 'ad corpus”*

En caso de existir diferencias entre el informe de dominio y el título antecedente, primará la información que surja del título de propiedad debiendo constar la siguiente nota en el plano:

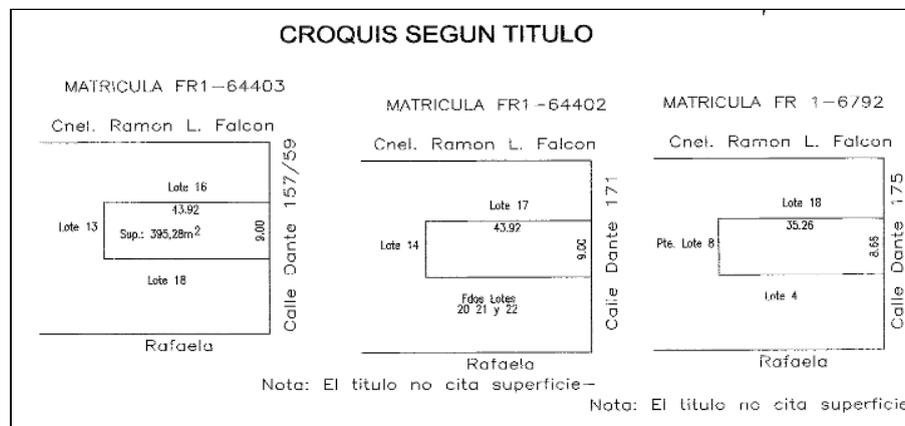
Nota: *“Existen discrepancias entre [describir la diferencia] informada en el título antecedente respecto de lo indicado en el informe de dominio expedido por RPI.”*

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 51
	MENSURAS	Versión: 1



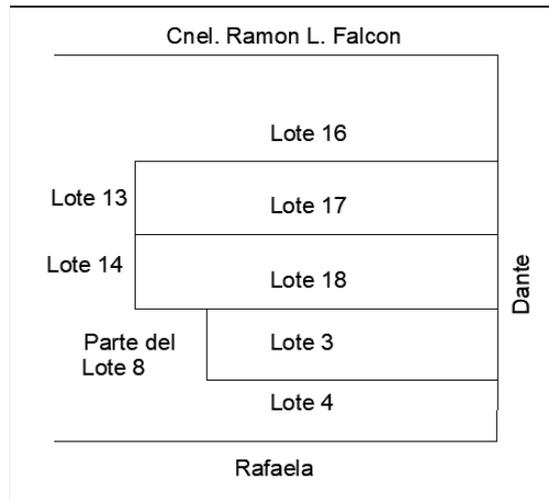
14.3.2. Integración de títulos

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 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 52
	MENSURAS	Versión: 1



Croquis de Integración de títulos

La confección de croquis según título será obligatoria en todos los casos con excepción de las Mensuras para Primera Inscripción, y para cualquier operación de Mensura cuando exista un plano de mensura antecedente.

14.4. Plano según Mensura

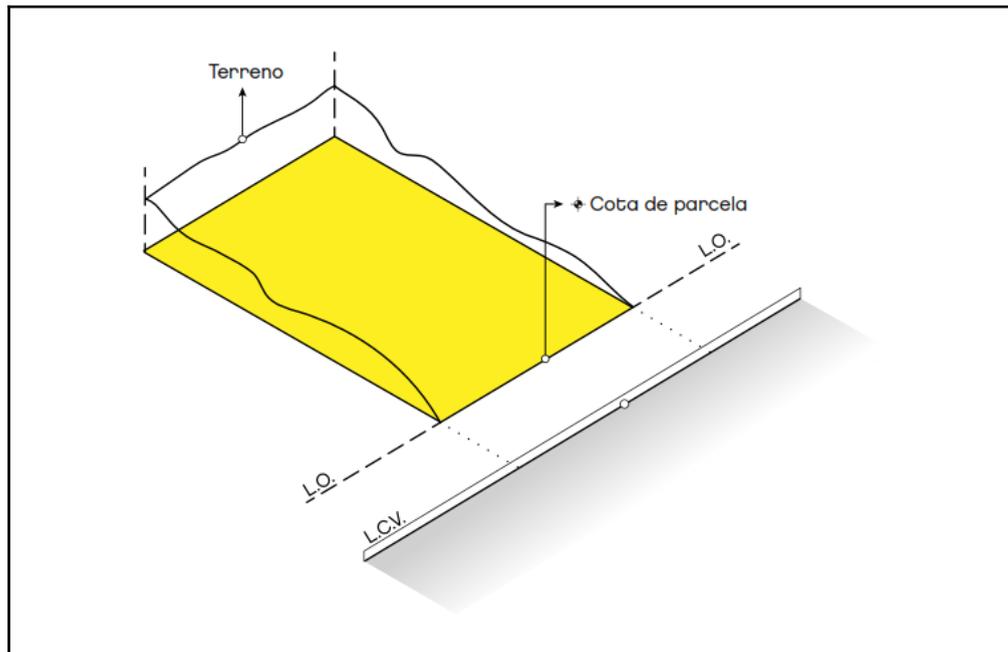
Es la representación del relevamiento topográfico del objeto territorial legal en concordancia con la investigación y análisis de títulos y planos antecedentes, a fin de determinar la ubicación, límites y georreferenciación del objeto territorial legal.

14.4.1. Objetos a determinar en la mensura

14.4.1.1. 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.

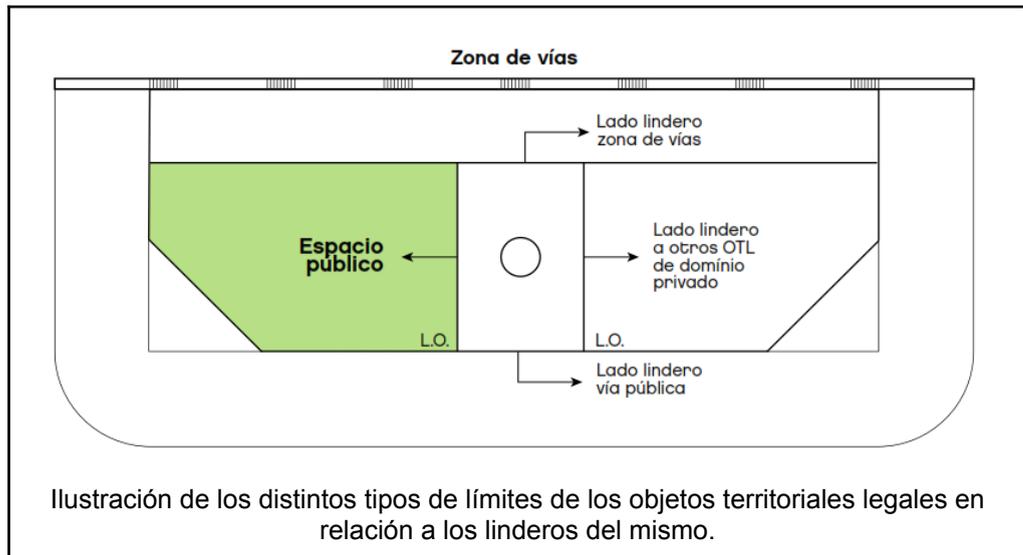
	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 53
	MENSURAS	Versión: 1



14.4.1.2. 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 manzana en la que se ubica.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 54
	MENSURAS	Versión: 1



14.4.1.2.1. 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.

14.4.1.2.2. 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.

14.4.1.2.3. 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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 55
	MENSURAS	Versión: 1



14.4.1.2.4. Lados linderos a zonas de vías férreas

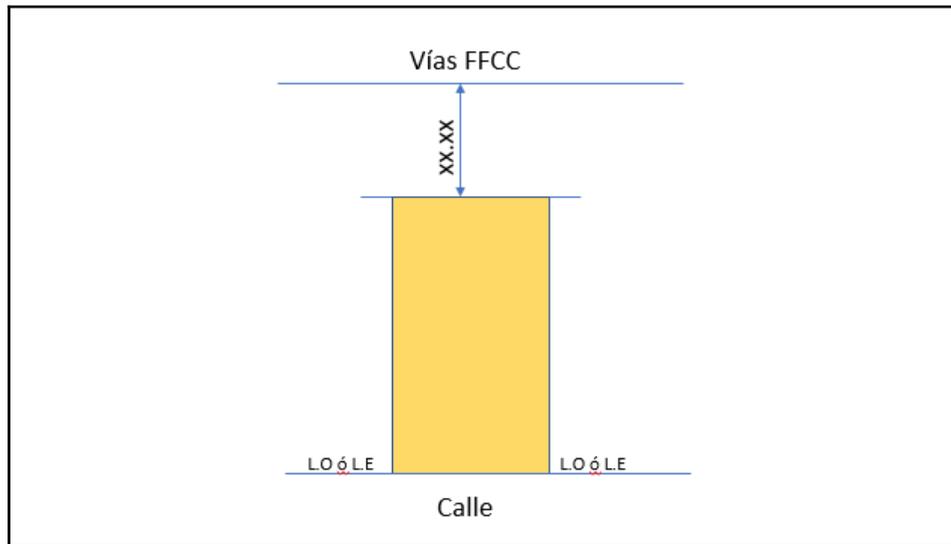
Se trata del lado del objeto territorial legal medido que limita con zona de vías, independiente de si la misma se encuentra catastrada o no.

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, como telégrafos, pasos, normativa de ferrocarriles etc, se deberá indicar tanto en la mensura como en las notas de carátula.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 56
	MENSURAS	Versión: 1

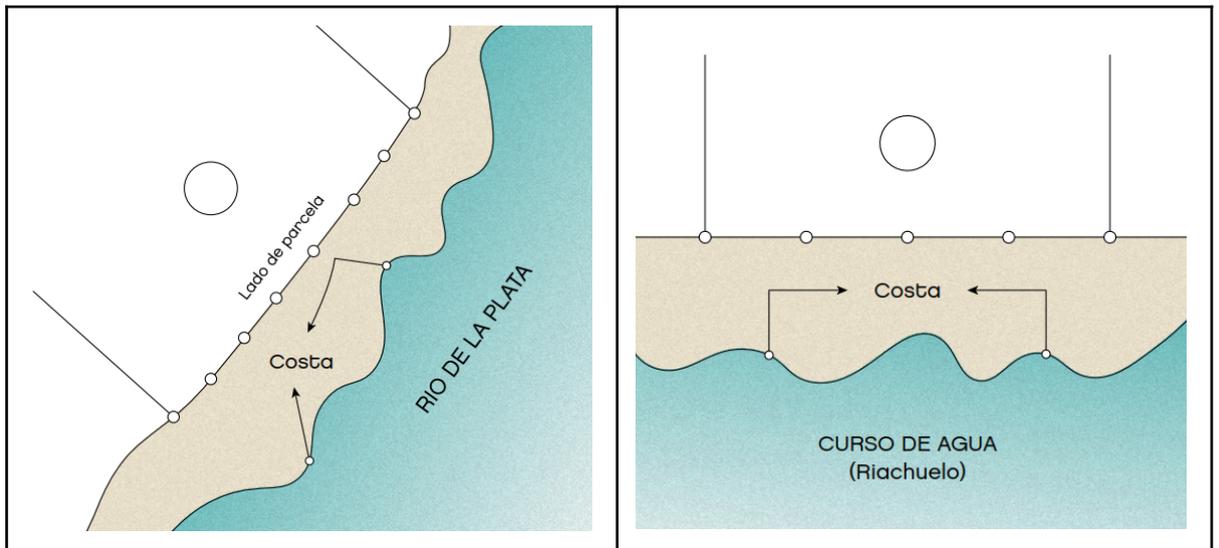


14.4.1.2.5. Lados linderos a curso de agua

Se trata del lado del objeto territorial legal medurado que linda con 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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 57
	MENSURAS	Versión: 1



14.4.1.2.6. Tolerancias

Los actos de mensura se realizan teniendo en cuenta las tolerancias establecidas en el Reglamento Nacional de Mensuras (Decreto Nacional 10.028).

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 con con el mismo en el título o antecedentes catastrales, supere los **15 cm**, se procederá a realizar las verificaciones de oficio correspondientes con el fin de asegurar que no se afecten intereses de los inmuebles linderos.

En el caso que de la mensura surjan “martillos” que no existían en los antecedentes catastrales o de dominio, con segmentos superiores a **15 cm**, se procederá a realizar las verificaciones correspondientes con el fin de asegurar que no se afecten intereses de los inmuebles linderos.

En el caso que la diferencia de la medida del “fondo” del objeto territorial legal mensurado con el mismo en el título o antecedentes catastrales, supere

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 58
	MENSURAS	Versión: 1

los **50 cm**, se procederá a realizar las verificaciones de oficio correspondientes con el fin de asegurar que no se afecten intereses de los inmuebles linderos.

14.4.1.2.7. Demarcación de Límites de Objetos territoriales legales

Cuando los límites de un objeto territorial legal no se encuentren materializados por hechos físicos, o bien cuando estos hechos físicos no representen la posición del límite jurídico del objeto territorial legal, será obligación del profesional actuante la demarcación de dichos límites en el terreno y su declaración en el plano de mensura.

A los fines de documentar la demarcación, el profesional incluirá en la tramitación la ficha Ficha de Demarcación de Objeto territorial Legal ([Anexo III](#)).

14.4.1.2.8. 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 podrá replantear 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 alguna de las siguientes alternativas:

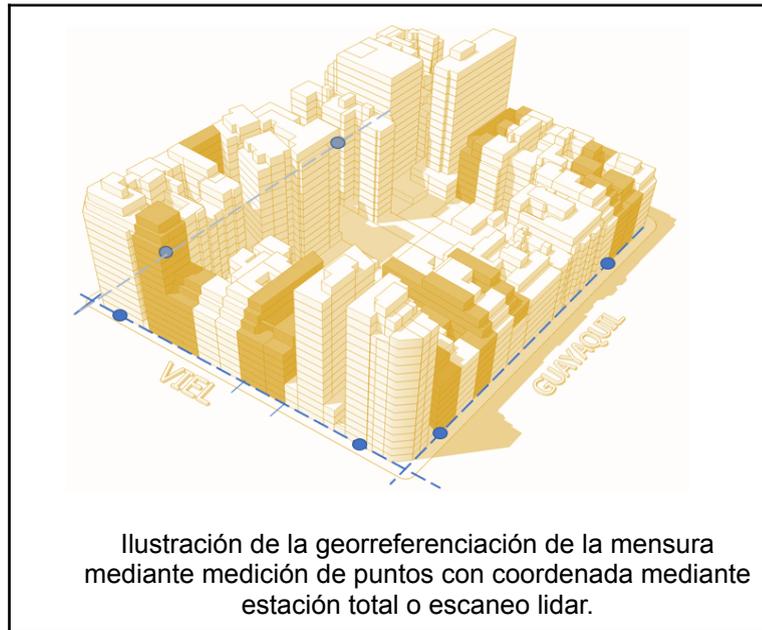
Determinación de Vértices de manzana por prolongación de Líneas Oficiales:

a) Medición mediante estación total/escaneo Lidar

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 sus coordenadas oficiales que surgen de la Ficha poligonal.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 59
	MENSURAS	Versión: 1

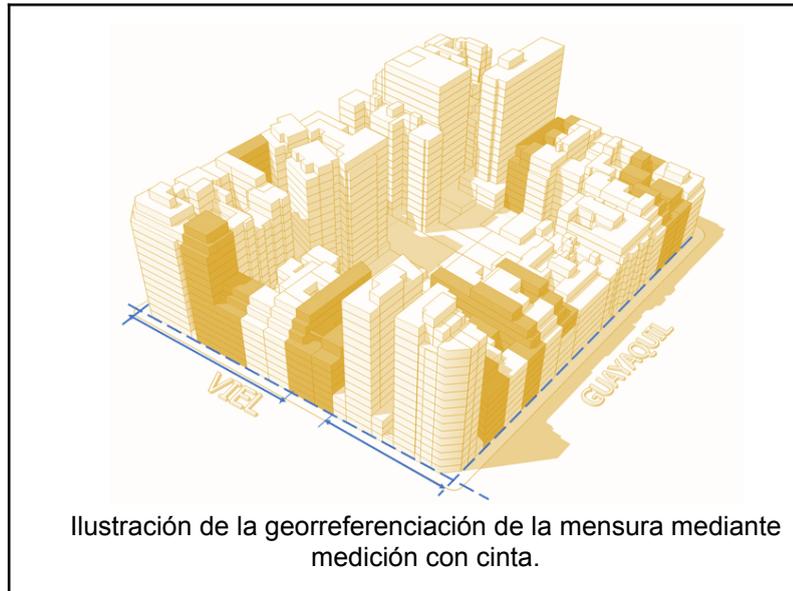


b) Medición con Cinta métrica

Se prolongarán las Líneas Oficiales de la última construcción de la misma, siempre que no se encuentre visiblemente desplazada.

En la prolongación virtual de ambas líneas se determinará el vértice de manzana desde los cuales se medirán las distancias a esquina de la parcela mensurada.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 60
	MENSURAS	Versión: 1



14.4.1.2. Representación del polígono de la mensura

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

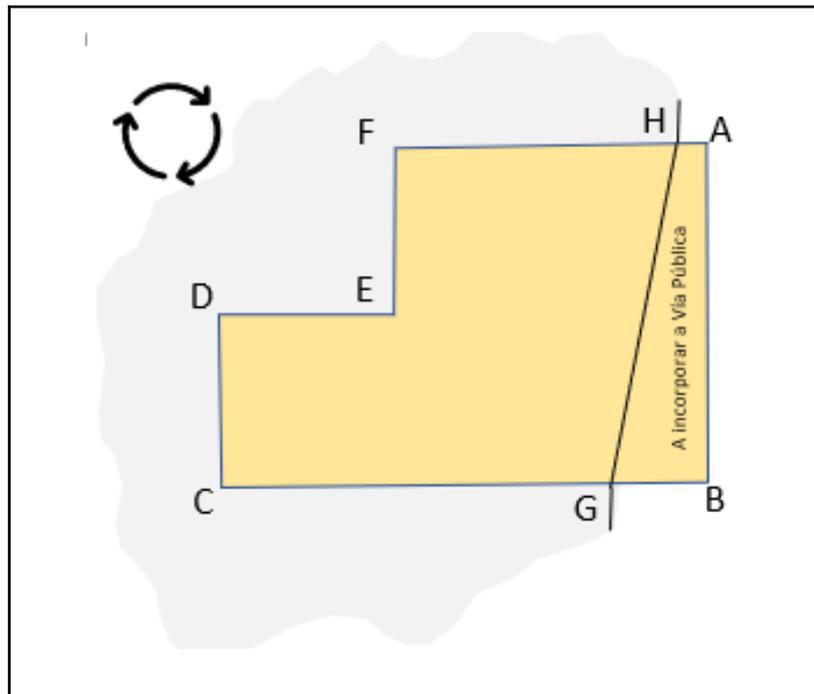
14.4.1.3. Formato de indicador de vértices

Se componen de una única letra mayúscula comenzando por la A siguiendo el orden del alfabeto. Cuando por la cantidad de vértices se completan todas las letras del alfabeto se le adicionará a la letra el primer número arábigo, recorriendo nuevamente el alfabeto. Ej: A1, B1, C1,

14.4.1.4. Orden de asignación de indicador de vértices

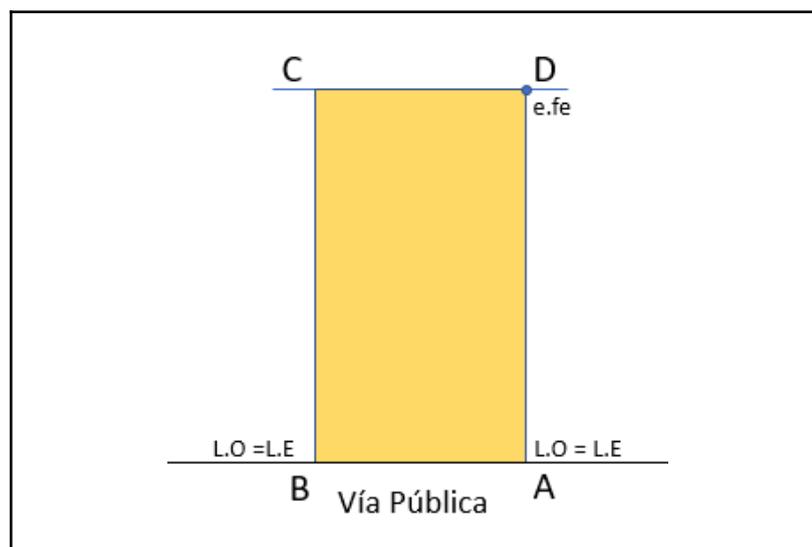
La asignación de la identificación de los vértices comenzará por la envolvente que determina el polígono de mensura, en el sentido horario. Siguiendo el mismo criterio los polígonos interiores.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 61
	MENSURAS	Versión: 1



14.4.1.5. Indicador de demarcado en el terreno

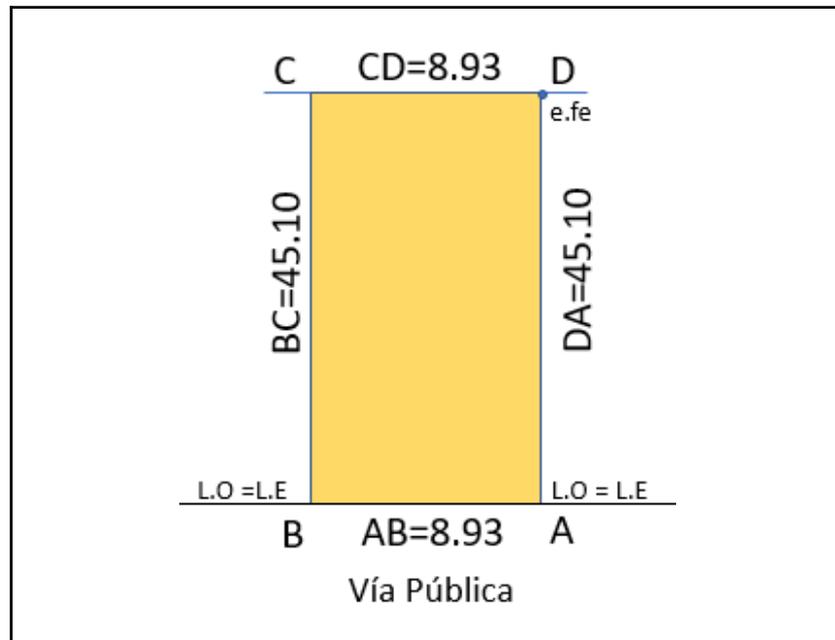
Cuando se haya demarcado en el terreno algún vértice se colocará la leyenda “e.fe.”, “e.m.” según se trate de una estaca de hierro o estaca de madera.



	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 62
	MENSURAS	Versión: 1

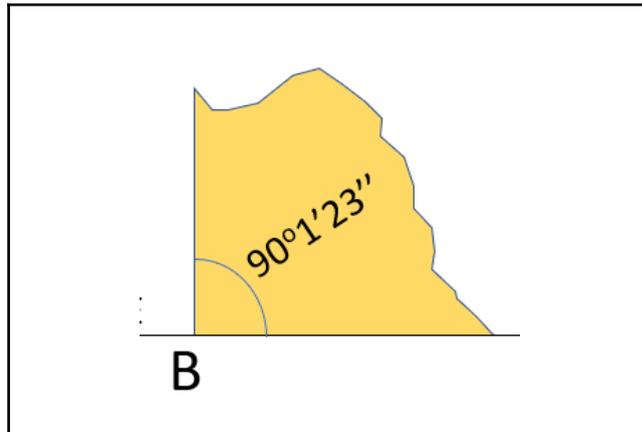
14.4.1.6. Acotación del polígono de mensura

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 separa 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.



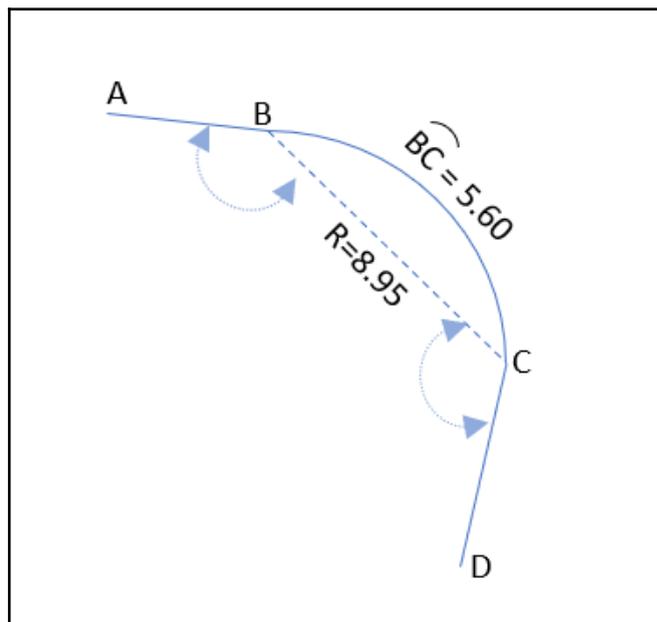
b) **Angular:** Angularmente, se acotará en grados sexagesimales al segundo.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 63
	MENSURAS	Versión: 1



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.



	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 64
	MENSURAS	Versión: 1

14.4.2. Nomenclaturas de Objetos Territoriales Legales

14.4.2.1. 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.

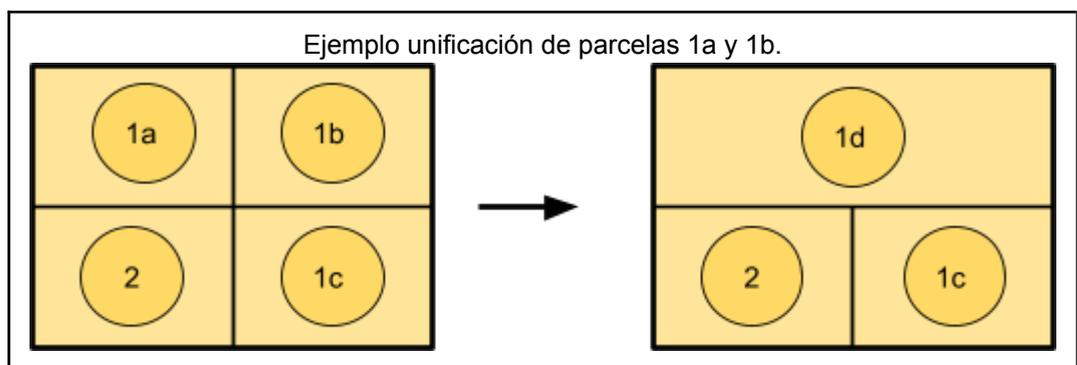
Criterio para asignación de nomenclaturas de Parcelas Surgentes:

a) Orden para la asignación de nomenclaturas

Para el caso de que resulte, mas de una parcela surgente del plano de mensura, como son los casos de 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 surgentes.

b) Por unificación o redistribución:

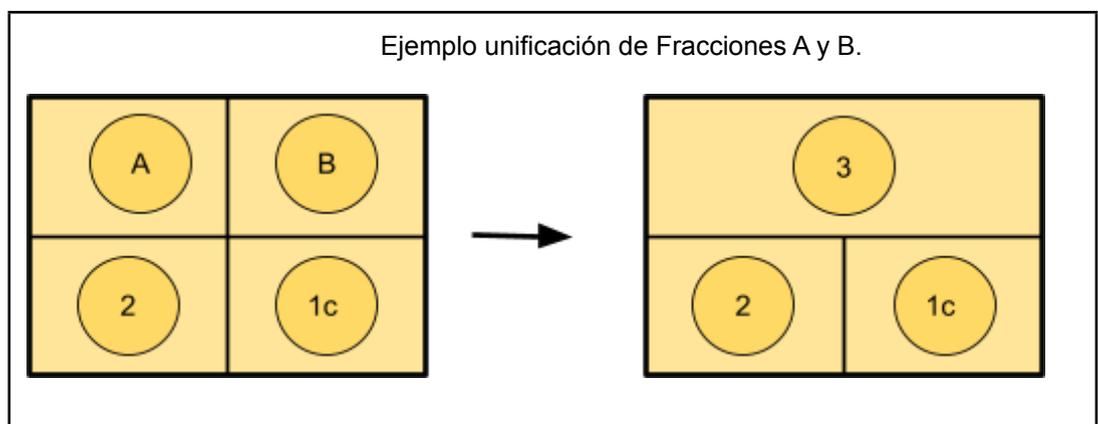
Para la asignación de nomenclatura catastral a una parcela surgente de este tipo de operaciones, se toma el número arábigo más bajo de las nomenclaturas de la parcelas involucradas, a este número se le adicionará la próxima letra del alfabeto disponible para ese número arábigo, de manera tal que la nomenclatura asignada compuesta por el número y la letra no se repita con alguna nomenclatura de parcela vigente o antecedente para esa manzana.



Cuando se trate de unificación o redistribución de fracciones, los objetos territoriales surgentes poseerán nomenclatura de parcela, siguiendo por el

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 65
	MENSURAS	Versión: 1

próximo número arábigo disponible para la manzana sin adición de letra alguna.



c) Por Fraccionamiento:

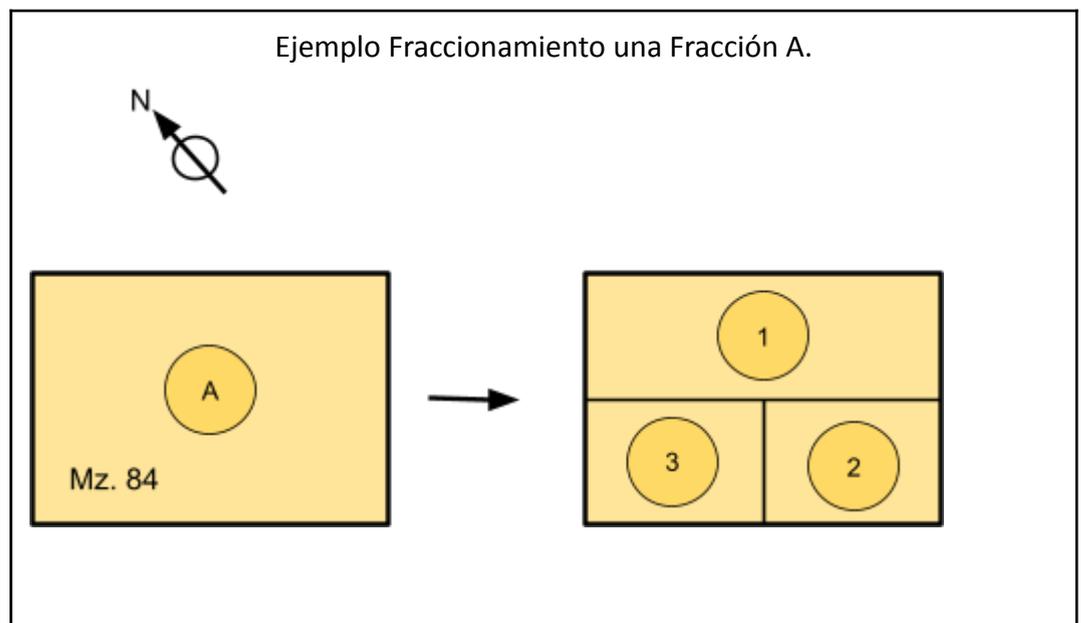
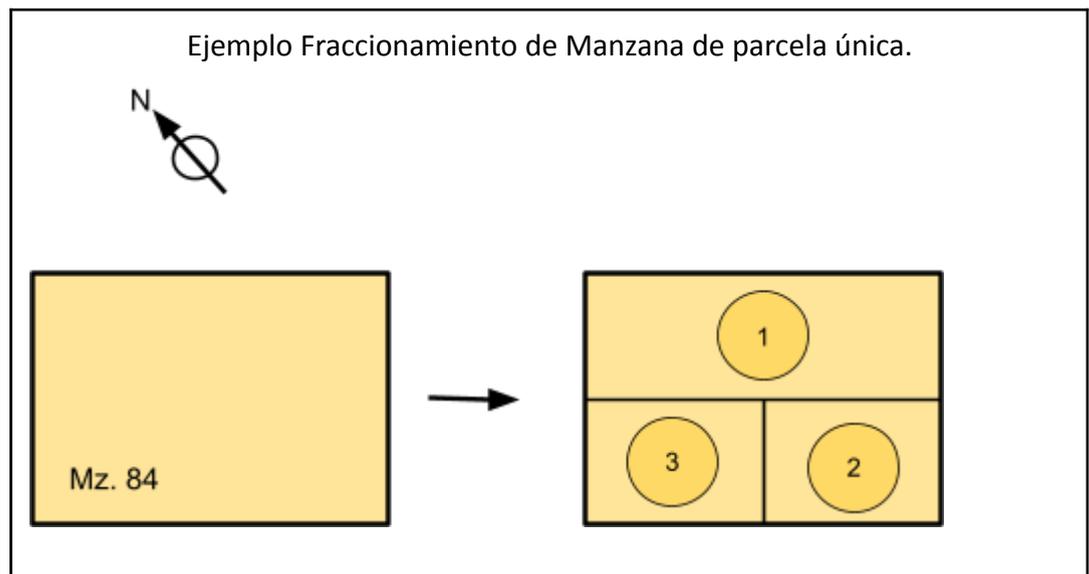
Para la asignación de nomenclatura catastral a una parcela surgente en los casos de Fraccionamiento, se tomará el número arábigo de la nomenclatura de la parcela origen, a este número se le adicionará la próxima letra del alfabeto disponible para ese número arábigo, de manera tal que la nomenclatura asignada compuesta por el número y la letra no se repita con alguna nomenclatura de parcela vigente o antecedente para esa manzana.

En el caso de Fraccionamiento de "Fracciones" los nuevos Objetos territoriales se nombran 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".

En el caso en el que se generen nuevas manzana uniparcelarias producto de una mensura con fraccionamiento, la misma deberá contener la nomenclatura de parcela 1. Posteriormente cuando esta se fraccione, se podrá continuar desde el número arábigo siguiente sin la adición de letra alguna.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 66
	MENSURAS	Versión: 1



d) 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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 67
	MENSURAS	Versión: 1

asignará siguiendo el mismo criterio que para la Mensura Particular con Fraccionamiento.

e) Por Derecho de Superficie:

En este caso la Nomenclatura del Objeto territorial legal que contendrá a las Unidades de Superficie no se modificará.

Los Objetos Territoriales Legales de derecho real de superficie que se generen se nombran siguiendo el mismo criterio que para las Unidades dentro de una división en propiedad horizontal. Las nomenclaturas de este tipo de objetos será de la siguiente forma: S1, S2,S3, etc.

f) Por Objeto territorial legal no parcelario:

Al igual que los objetos territoriales legales parcelarios, su estructura está formada por 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.

021-T001-t001

En caso de Mensuras que modifiquen objetos territoriales legales, la nomenclatura entrante se encerrará con círculo de línea fina discontinua y la surgente según Nomenclatura de Objetos Territoriales Surgentes.



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

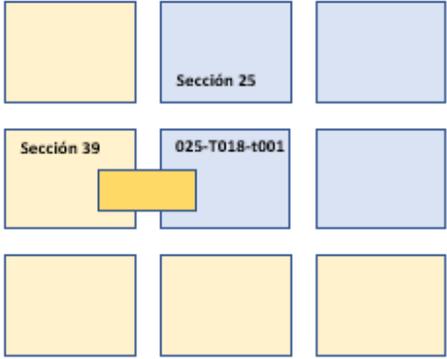
Hoja 68

MENSURAS

Versión: 1

CASO	EJEMPLO
<p>El objeto territorial se encuentra completamente contenido en la manzana. 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. 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>	

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 69
	MENSURAS	Versión: 1

<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>	
--	--

14.4.3. Representación de los límites de los objetos territoriales

Del acto de mensura pueden surgir diferentes tipos de límites, físicos, muros, rejas, o ausencia de ellos.

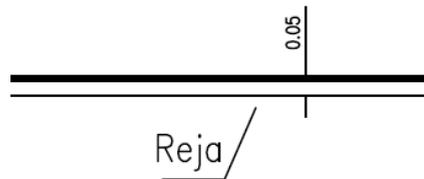
a) Rejas o Alambrados

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.

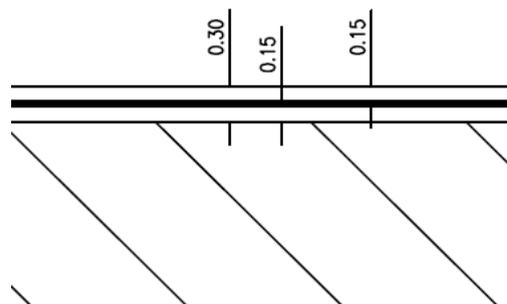
	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 70
	MENSURAS	Versión: 1



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 hatch de las superficies cubiertas como en el caso de los muros que limitan con la vía pública.



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. [\(Ver figura de Indicador de demarcado en el terreno\)](#)

3.3.5.4 Límites entre parcelas que se unifican o redistribuyen

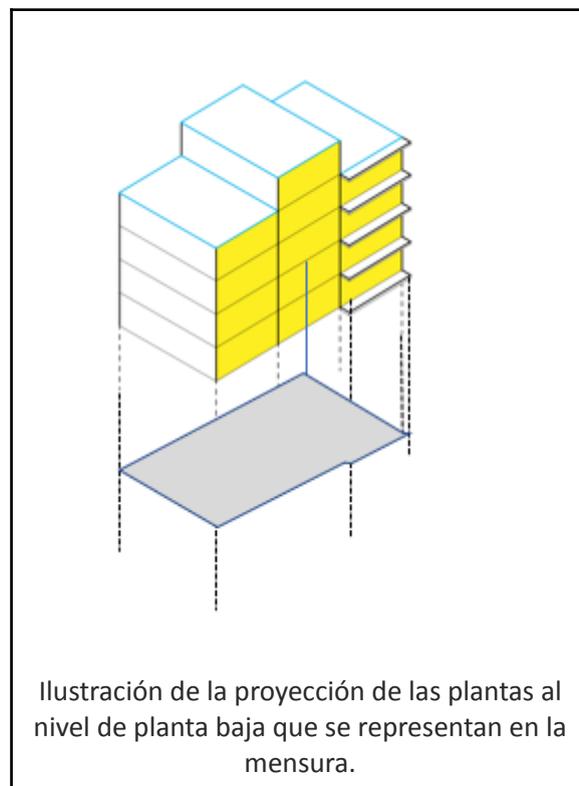
Los límites divisorios entre objetos territoriales legales que se unifican o redistribuyen se representarán con línea de trazo finos discontinuo.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 71
	MENSURAS	Versión: 1

14.4.4 Representación de las Mejoras

14.4.4.1 Representación:

A los fines de la representación de dichas 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.

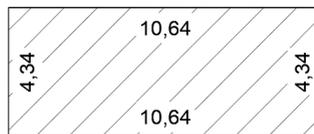


	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 72
	MENSURAS	Versión: 1

14.4.4.2. Superficies

a) *Cubiertas*

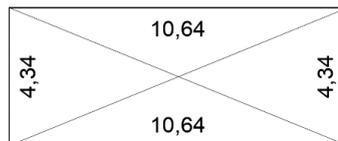
Se representarán con un polígono cerrado con un rayado de líneas paralelas continuas de trazo fino a 45° con respecto a la L.O de la parcela o una de ellas cuando tenga más de una y se acotará en todas sus medidas lineales.



En el caso de muros ubicados en el interior de un mismo Objeto territorial legal, que delimitan superficies descubiertas, los mismos no serán representados.

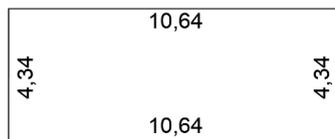
b) *Semicubiertas*

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



c) *Descubiertas*

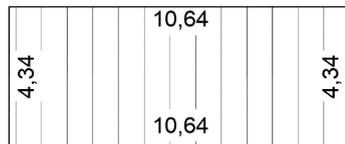
Se representarán con un polígono cerrado y se acotará en todas sus medidas lineales.



d) *Precarias*

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 73
	MENSURAS	Versión: 1

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.



e) Invasión



NOTA: Invasión a la vía pública o superficie ocupada por la parcela.

14.4.5. 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/N° en el plano presentado para el estudio, para posibilitar la asignación de la numeración oficial por parte del organismo catastral en la misma actuación.

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 74
	MENSURAS	Versión: 1

14.4.6. Entorno de la Mensura

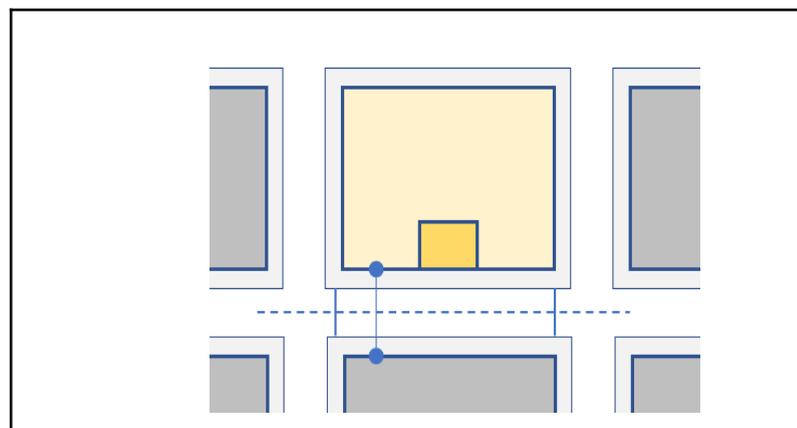
14.4.6.1. Medición y Representación de la vía pública.

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 LCP o Línea cordón vereda, LCV 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.

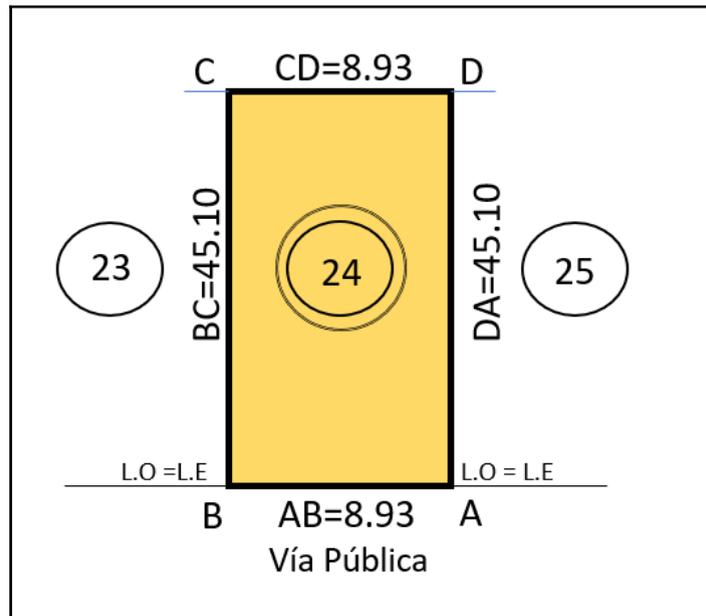


14.4.6.2. Representación de Linderos.

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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 75
	MENSURAS	Versión: 1



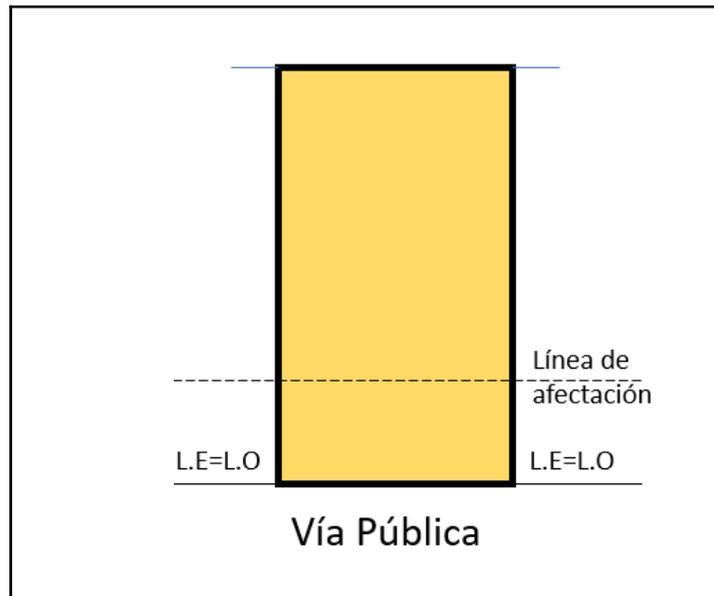
14.4.7 Afectaciones y restricciones

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 línea 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.

Cuando no exista plano de fijación de línea, se deberá solicitar la misma mediante el trámite respectivo y se procederá como se indicó anteriormente.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 76
	MENSURAS	Versión: 1



Quando existan afectaciones y/o restricciones por líneas particularizadas de edificación, retiros obligatorios, apertura o ensanche de vía pública 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 una [Línea de edificación particularizada, retiro obligatorio, apertura o ensanche de vía pública] según [normativa que le da origen].”*

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

Superficie s/mensura Pc. x afectada	xxx.xx m2
Superficie s/mensura Pc. x libre de afectación	xxx.xx m2
Superficie total s/mensura	xxx.xx m2

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 77
	MENSURAS	Versión: 1

Cuando no exista plano de fijación de línea, podrá solicitarlo para el presente registro y proceder como lo indicado anteriormente. En caso de no solicitarlo, podrá representarlo en la mensura sin discriminarlo en el detalle de superficies y dejar una Nota en el plano que indique que: “Deberá solicitarse fijación de línea previo a realizar Obra Nueva”.

14.4.7.1 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. En este caso se marcará como una afectación la dimensión que corresponda para la ejecución de la ochava según Código Urbanístico.

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

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 Línea Oficial de Esquina L.O.E conforme lo dispuesto en el Artículo de “Traza y dimensiones de la L.O.E.” del Código Urbanístico, deberá respetarse dicha afectación previo a realizar una Obra Nueva”*

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.

Superficie s/mensura Pc. x afectada por L.O.E	xxx.xx m2
Superficie s/mensura Pc. x libre de afectación	xxx.xx m2

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 78
	MENSURAS	Versión: 1

Superficie total s/mensura	xxx.xx m2
----------------------------	-----------

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

Quando se realicen mensuras linderas a los cursos de agua que rodean a la Ciudad, 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, previo a la presentación de la mensura. A partir de dichos puntos el profesional actuante deberá realizar el amojonamiento de aquello que afecte (Camino de Sirga y/o Línea de Ribera) al objeto territorial legal mensurado, supervisado por dicho organismo.

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.

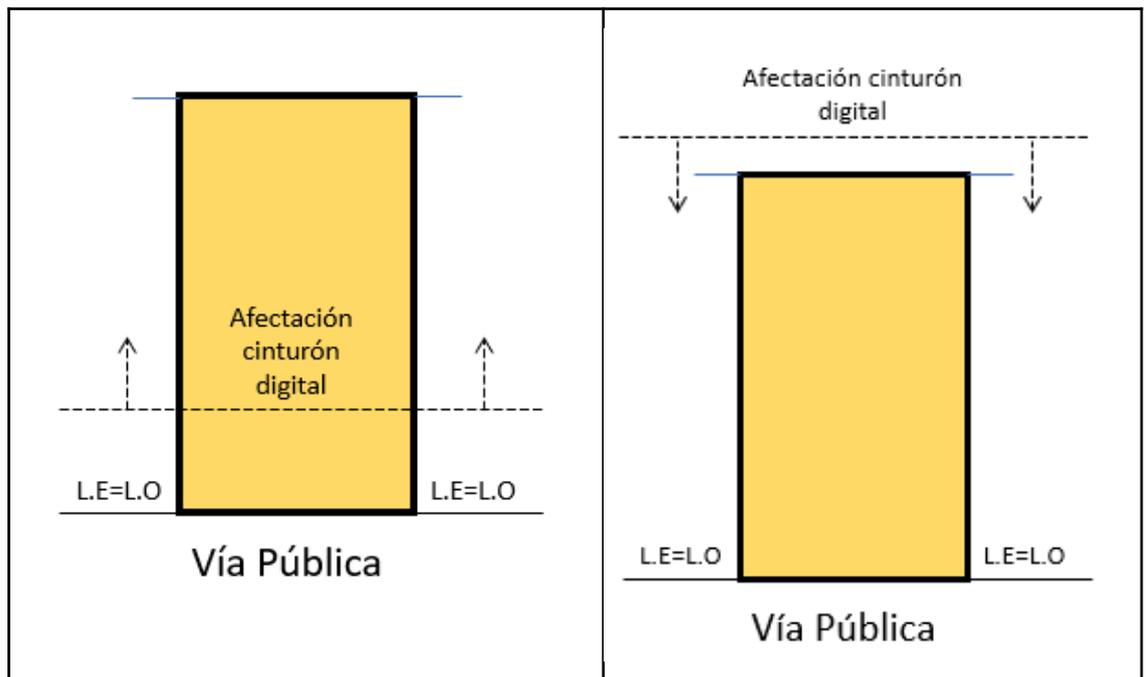
14.4.7.3. Cinturón Digital:

Quando se realicen mensuras de parcelas afectadas a 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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 79
	MENSURAS	Versión: 1



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.”*

14.4.7.4. Limitación de Altura Aeronáutica:

Cuando se realicen mensuras de parcelas afectadas según el Artículo “Limitación de Altura Aeronáutica” del Código Urbanístico, se deberá determinar la zona afectada. 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.”*

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 80
	MENSURAS	Versión: 1

14.4.7.5. Servidumbre administrativa:

Previo a la presentación de todo acto de mensura sobre un Objeto Territorial legal afectado por servidumbre administrativa deberá solicitarse al organismo catastral, si no existiera, la confección del plano de determinación del polígono afectado a servidumbre administrativa, y su posterior protocolización sin la cual no se admitirá el ingreso del 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 el informe de dominio] a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, inscripta en [indicar número y tipo de inscripción de la misma en el RPI]”*

14.4.7.6. Derecho Real de Superficie:

En los casos de Objetos Territorial legal afectados a Derecho Real de Superficie se deberá representar:

1. La mensura de la parcela.

2. En una representación separada de la mensura de la parcela, se deberá representar la planta que contiene el polígono afectado al Derecho Real de Superficie vinculado a los límites del Objeto Territorial Legal que lo contiene, sus límites se representarán con línea trazo continuo de trazo grueso igual que el de la mensura, acotando sus medidas lineales y angulares. Además deberá indicar su nomenclatura en un círculo simple. Al pie, deberá indicarse la cota a la que se encuentra respecto al 0 de la parcela.

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



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

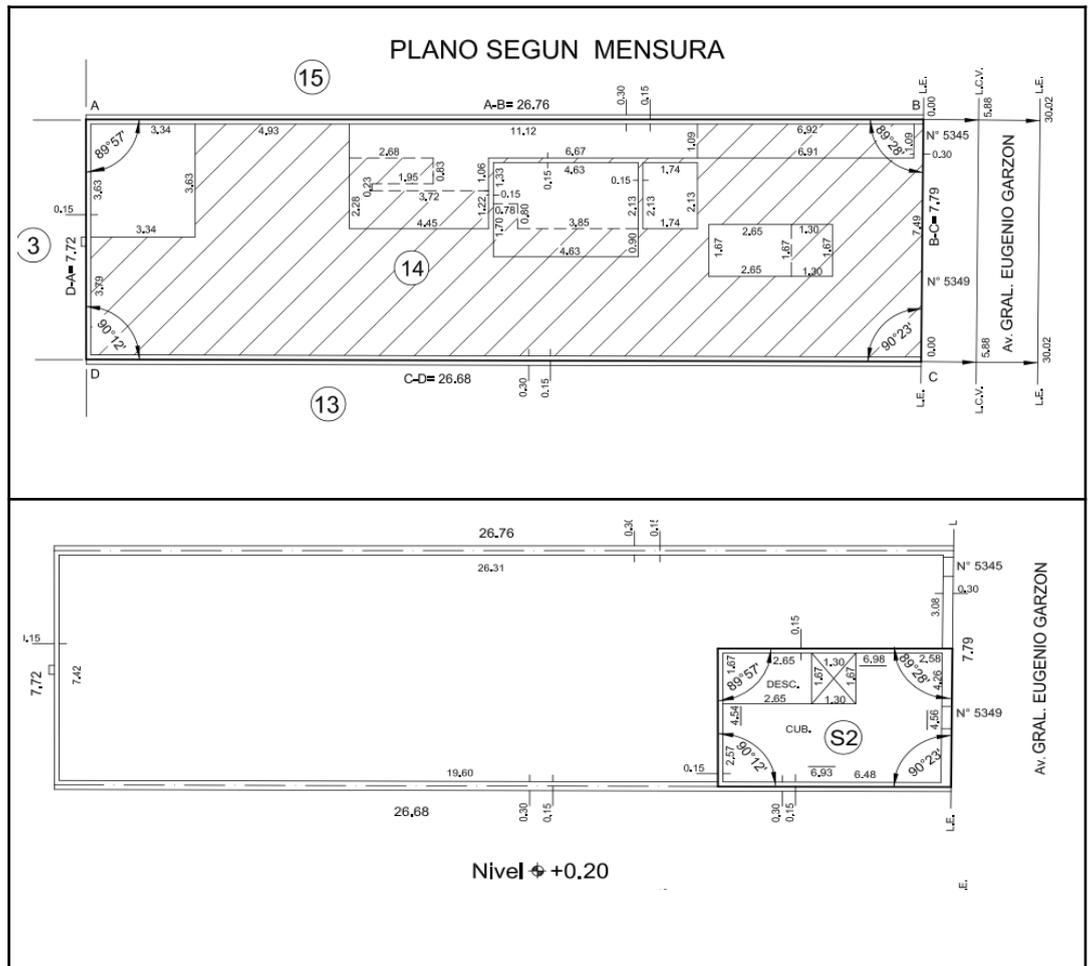
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 81

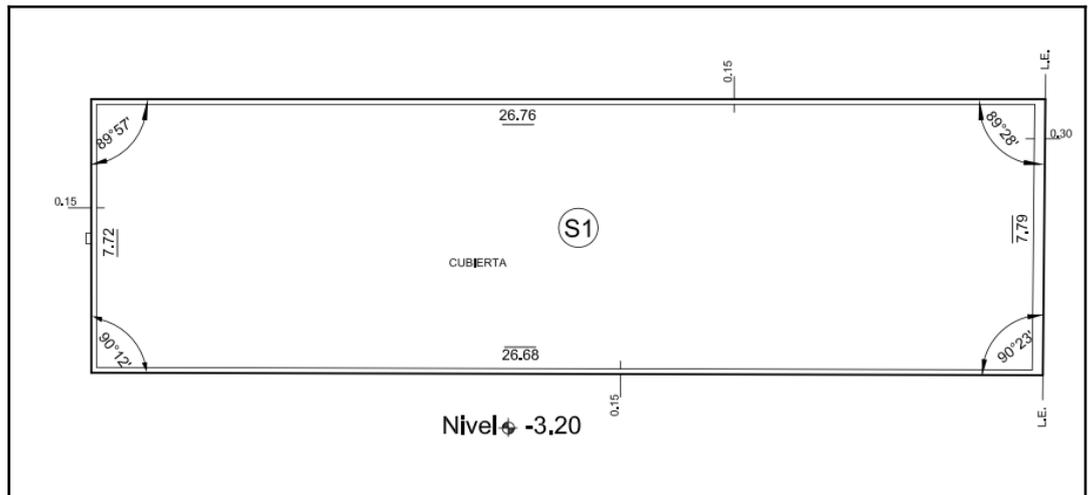
MENSURAS

Versión: 1

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: 1



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”*.

Además, se confeccionará una planilla en la cual por cada Objeto territorial legal de derecho de superficie en la cual se indicará el nivel inferior, el nivel de rasante y el superior correspondiente al derecho real de superficie, la superficie del objeto para cada nivel y la superficie total de cada objeto territorial legal.

PLANILLA DE UNIDADES SUPERFICIARIAS						
UNIDAD DE SUP. N°	NIVEL			SUPERFICIES		OBS.
	INFERIOR	RASANTE	SUPERIOR	TOTAL POR NIVEL m2	TOTAL UNIDAD SUP. m2	
S1	-3.50	-3.20	0.00	207.21	207.21	
S2	0.00	0.20	3.40	31.67	31.67	
TOTAL DE SUP. AFECTADA				238.88	238.88	

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 83
	MENSURAS	Versión: 1

14.4.8. Parcelamiento

En los casos de mensuras con fraccionamiento, redistribución o mensura parcial, como documentación complementaria al plano de mensura, se deberá demostrar por medio de una memoria técnica, 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.

14.4.9. Cesiones de espacios y vías públicas

Las cesiones de superficies al espacio público deberán estar contempladas en la normativa urbanística (Código Urbanístico u Ordenanzas preexistentes).

Cuando se trate de 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,
- 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-XXXXXX-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”*

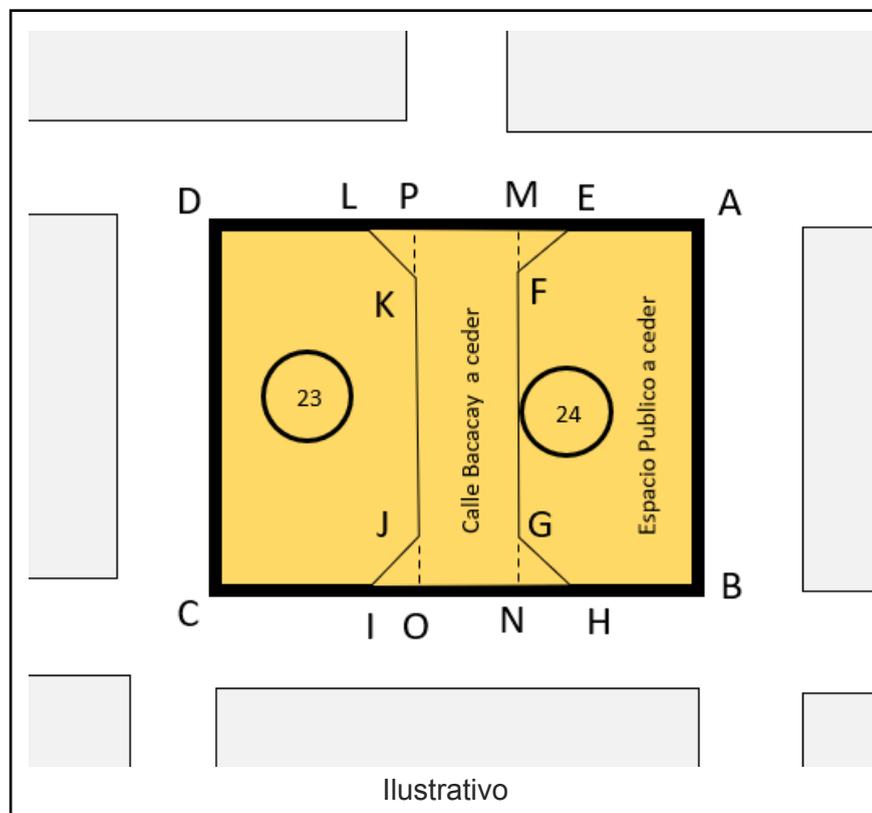
Toda superficie que vaya a incorporarse al dominio público, independientemente de su destino deberá quedar determinada por un polígono con sus dimensiones lineales y angulares, su nomenclatura, si corresponde, y contendrá una leyenda que indicará el destino de la cesión y a continuación “(a ceder)” o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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 84
	MENSURAS	Versión: 1

Para el caso 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.

Sup. S/ mensura Parcela X	xxx.xx m2
Sup. S/mensura Calle [nombre de la vía] (a ceder)	xxx.xx m2
Sup. S/mensura Parcela Y (espacio público a ceder)	xx.xx m2
Sup. total según mensura	xx.xx m2

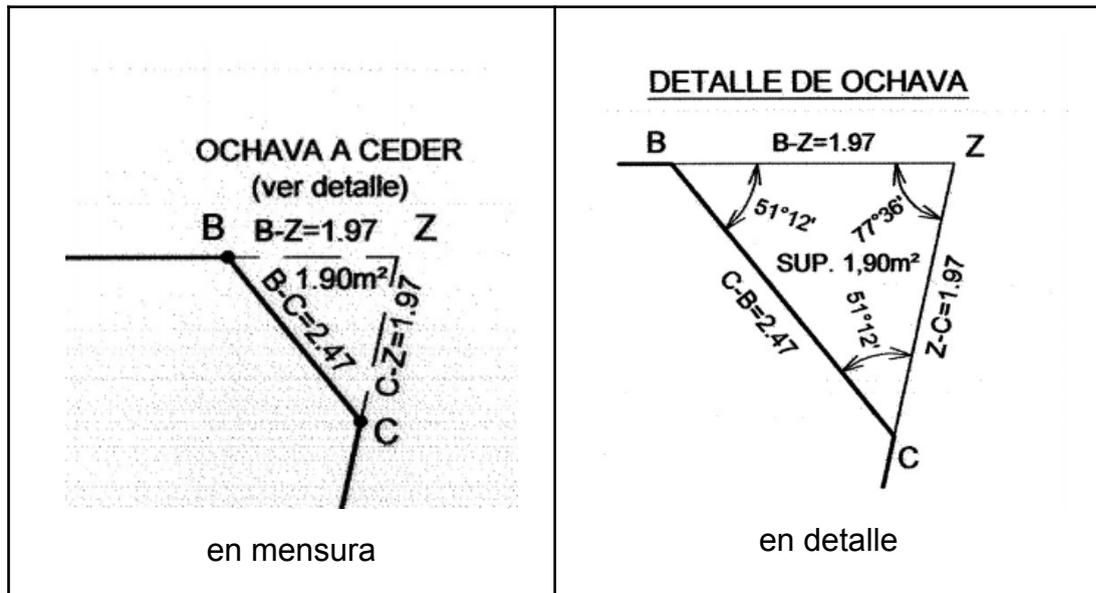


	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 85
	MENSURAS	Versión: 1

14.4.10. Cesión de 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 "Traza 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.



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

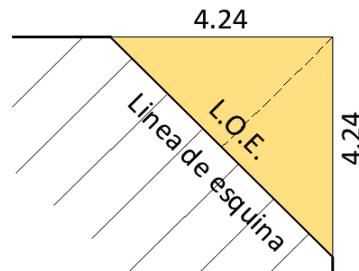
Sup. S/ mensura Parcela X	xx.xx m ²
Sup. S/mensura Ochava (a ceder)	xx.xx m ²
Sup. Total Según mensura	xx.xx m ²

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 86
	MENSURAS	Versión: 1

Quando se compruebe invasión de edificaciones sobre la L.O.E, se insertará en carátula la siguiente nota: *“Sobre la Parcela [nomenclatura de parcela] existe invasión de vía pública en la ochava la cual deberá ser regularizada con la tramitación correspondiente a fin de retirarse a la medida reglamentaria.”*

14.4.10.1. 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)**.

Quando 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)**.

14.4.10.2 Tratamiento de casos

El tratamiento que se le dará a la ochava en los actos de mensura se hará teniendo en cuenta, las previsiones establecidas en el 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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 87
	MENSURAS	Versión: 1

Los casos se muestran en los siguientes ejemplos:

		Ochava descrita según título			
		Existe ochava descrita en el título			No descargada en título
		Coincide con reglamentaria	Retirada por sobre la reglamentaria	Se extiende por sobre la reglamentaria	
Ochava Existente en Obra	Coincide con la Reglamentaria	Verifica	Ver Caso 10	Ver Caso 2	Ver Caso 1
	Retirada o parcela baldía	Ver Caso 6	Caso 9	Amoj. ochava según CUR y cesión políg. para completar medida reglamentaria	Ver Caso 5
	Se extiende por sobre la reglamentaria	Ver Caso 7	Invasión a la vía Pública	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

Hoja 88

MENSURAS

Versión: 1

CASO	ESQUEMA (AC=CB)	DESCRIPCIÓN	ACCIÓN
1		<p>El límite físico de la parcela coincide con la línea oficial de esquina. El título incluye la superficie de ochava.</p>	Cesión Completa
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>	Cesión Parcial
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>	Cesión Parcial y previsión de afectación L.O.E



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 89

MENSURAS

Versión: 1

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</p>
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</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</p>



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 90

MENSURAS

Versión: 1

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)</p>
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</p>
9		<p>La L.E.T se encuentra retirada con respecto a la Ochava según CUR. La L.E.M se encuentra retirada respecto al CUR y al Título.</p>	<p>Amojonamiento de Ochava con las medidas del Título.</p>
10		<p>El límite físico de la parcela coincide con la línea oficial de esquina. El título tiene una línea de Ochava mayor que la oficial.</p>	<p>Invasión La mensura va por el título</p>
11		<p>La L.E.M se encuentra</p>	

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 91
	MENSURAS	Versión: 1

		retirada con respecto a la L.O.E y la L.E.T se extiende por sobre la L.O.E	
12		Con independencia de las 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.	previsión de retiro de frente al eje de calle

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

14.4.11. 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.

Su ubicación deberá realizarse en base al estudio de las dimensiones del objeto territorial legal mensurado y aquellas que surjan del título jurídico.

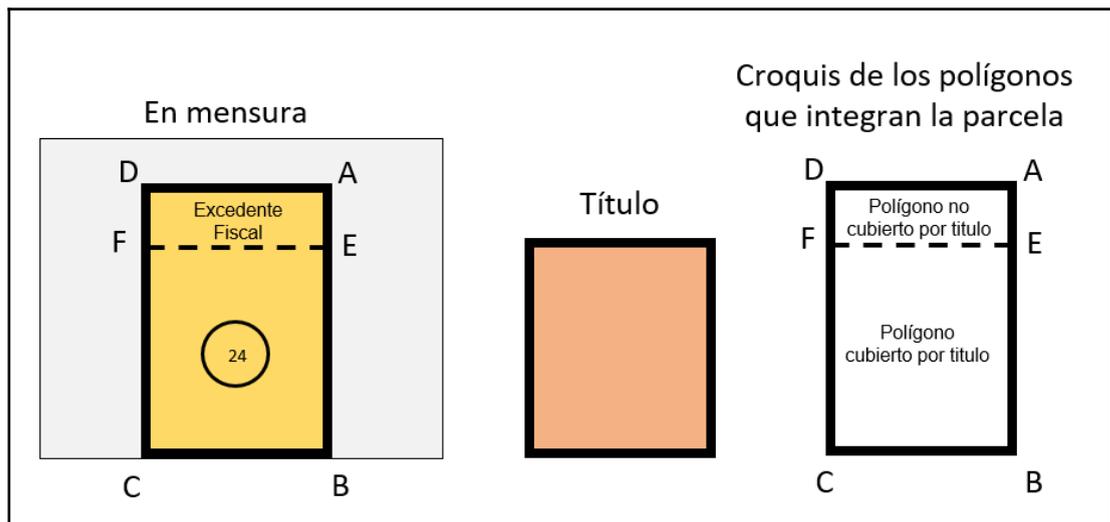
En las notas del plano se volcará la siguiente leyenda: “Del cotejo de la Mensura con el título de propiedad de la parcela [nomenclatura de la parcela] surge que existe excedente fiscal de XX.XXm², el cual corresponde al dominio del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires”.

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 92
	MENSURAS	Versión: 1

Sup. S/ mensura Pc. X (cubierta por título)	xx.xx m2
Sup. S/mensura Pc. X (no cubierta por título)	xx.xx m2
Sup. Total según mensura Pc. X	xx.xx m2

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.



14.5. Detalle y Balance de Superficies

14.5.1. 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.

14.5.1.2. Detalle de Superficie Según Títulos y/o Planos Antecedentes

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 93
	MENSURAS	Versión: 1

aquellas que han sido calculadas por el profesional en base a la operación de mensura.

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN TÍTULO O PLANOS ANTECEDENTES	
Sup. s/ F.R. XX-XXXX	xxx.xx m2
Sup. s/F.R. XX-XXXX (calculada)	xxx.xx m2
Sup. s/Tºxx Fºxx Fca. xx Zona X	xxx.xx m2
Sup. s/Plano M-XX-XXXX	xxx.xx m2
Sup. total según título/planos antecedentes	xxx.xx m2

14.5.1.2.1. 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 el título no describa medidas angulares se utilizarán para el cálculo de la superficie las medidas lineales según título y los ángulos necesarios que surjan de la mensura.

14.5.1.3. Detalle de Superficies Según Mensura

Deberá tener discriminadas por separado las superficies de las parcelas surgentes de la operación de mensura, en caso de la existencia de excedente se deberá cumplimentar con el [punto 14.4.11](#) del presente reglamento "Excedente Fiscal", además se detallarán las cesiones de ochavas, vías públicas y espacios públicos por separado según lo determinado en los puntos [14.4.9 Cesiones de espacios y vías públicas](#) y [14.4.10 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 la superficie del mismo, discriminada de la superficie cubierta por título de

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 94
	MENSURAS	Versión: 1

acuerdo a lo establecido en el Art. 2.6.14 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	
Sup. s/ mensura Pc. X	xxx.xx m2
Sup. s/mensura ochava a ceder	xxx.xx m2
Sup. total según mensura	xxx.xx m2

14.5.2. Balance de Superficies

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

Se indicará en un apartado de la carátula y resumirá la diferencia entre la Superficie Según Mensura Total y la Superficie Según Título/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:

Diferencia: Cuando la superficie según mensura coincida exactamente con la superficie según título.

Diferencia en más: Cuando sin constituirse excedente, la superficie según mensura sea mayor a la superficie según título.

Diferencia en Menos: Cuando la Superficie Según Mensura sea inferior a la superficie según título.

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 6437.

Remanente: Cuando se realice mensura parcial, se aclarará la nomenclatura catastral asignada al remanente y su superficie.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 95
	MENSURAS	Versión: 1

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

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

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.

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%.

No será necesario proceder de dicha manera 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.

En todas las operaciones de mensura deberá confeccionarse el balance de superficies con las prescripciones indicadas anteriormente.

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 96
	MENSURAS	Versión: 1

14.6. 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.

14.7. 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.

15. 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 balance de superficie indicando 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 m2	PLANTA BAJA

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 97
	MENSURAS	Versión: 1

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

15.1. Planilla de coordenadas

En un plano de Objeto Territorial, cada polígono del mismo 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:

VÉRTICE	COORDENADA X (m)	COORDENADA Y (m)	COTA (m)
A	XXXXX.XX	XXXXX.XX	XXXXX.XX
B	XXXXX.XX	XXXXX.XX	XXXXX.XX

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

15.2. Notas

15.2.1. Notas Generales:

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° 6.437.
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 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 98
	MENSURAS	Versión: 1

15.2.2. 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.

En requisitos del trámite: Se deberá agregar el Informe del área competente en el cual funde que el objeto territorial a registrar se encuentra en un inmueble que pertenece al dominio público.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 99
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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 el en lo relativo a los Trámites de la presente reglamentación.

Lo reglamentado en el presente título es representado a modo de ejemplo por las mensuras de los [Anexo VIII](#).

16. Tipos de Registros y Visados de Mensura

16.1. 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.

16.2. Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificadorio:

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, indistintamente de que se encuentre el reglamento de propiedad horizontal protocolizado o no.

En los casos en los cuales la modificación sea total y el plano registrado a modificar no esté protocolizado, se deberá proceder según lo establecido en el [punto 16.6](#). del presente reglamento técnico.

Solo se dibujarán las unidades que se modifican, vinculándose a los límites de dominio sobre la planta a la cual pertenece. Cuando se modifique en forma completa una planta se dibujarán todas las unidades con las superficies comunes que pertenecen a dicha planta.

En estos casos el plano de mensura será dibujado según el presente reglamento, debiendo aplicarse el procedimiento de cálculo de porcentuales vigente al momento del registro del plano de mensura y división en propiedad horizontal original.

En los casos de MH nuevos, registrados con anterioridad a la vigencia de este reglamento, en los que el Reglamento de propiedad horizontal no se encuentre inscripto y se presente una modificación de la división en propiedad horizontal que reemplace al plano anterior registrado, se deberá adecuar el plano al presente reglamento.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 100
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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

16.3 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 Modificadorio ya otorgado, surgieron como a construir o en construcción.

En estos casos 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.

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

Es el registro del plano realizado sobre un objeto territorial legal parcelario edificado, 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 Modificadorio que hubiera sido otorgado,, además, tiene por fin modificar el registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal ya otorgado.

En estos casos el plano de mensura será dibujado según el presente reglamento, debiendo aplicarse el procedimiento de cálculo de porcentuales vigente al momento del registro del plano de mensura y división en propiedad horizontal original.

En estos casos 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 como las que no.

16.5. 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, con el objeto de proteger los derechos de los adquirentes por Boleto de Compraventa.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 101
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

16.6. 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, Es dable destacar que se mantendrá vigente la mensura del terreno. Clasificación de las partes privativas de la propiedad horizontal:

17. 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.

Queda prohibida la constitución de unidades funcionales que impliquen como uso principal, los que se describen más adelante para “Superficies comunes”

En el caso de planos de obra de antigua data en los que no conste el uso del edificio deberá constatar la existencia 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.

17.1. 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.

17.2. 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.

17.3. 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 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 102
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

17.4. 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.

17.4.1. Alojamiento No Turístico:

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

17.4.2. Alojamiento Turístico Hotelero

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

17.4.3. 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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 103
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

17.5. Unidad Cochera

Se encuentran dentro de esta categoría aquellos espacios de uso de guardado de autos; cochera individual, espacio guardacoches o cocheras, estacionamiento, garage, 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.

17.6. 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.

17.7. 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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 104
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

18. Unidades Complementarias según uso

Consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que no tengan independencia funcional, y sí tengan comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

18.1. 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.

18.2. Unidad cochera:

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

18.3. Unidad terraza:

Solo se admitirán como unidades complementarias. Las mismas deberán constar en el plano de obra civil. No se admitirá la conformación de unidades terraza las cuales del plano de obra civil surja el destino “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.

18.4. 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.

18.5. Otro tipo de unidades complementarias:

Se podrán constituir como unidades complementarias u otros tipos de locales que sirvan a una o más unidades funcionales, pero no así al resto del edificio, como por ejemplo: la sala de máquinas de un monta autos o el baño que asigne a una cochera y no se encuentre dentro de la misma ni se comparta con otros usos.

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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 105
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

No podrá constituir Unidad Complementaria, el baño del auxiliar de portería, o cualquier otro servicio de salubridad que esté afectado a algún servicio común del edificio en el plano de obra civil respectivo. Se podrán constituir como Unidades complementarias todas aquellas enumeradas en Unidades Funcionales.

19. Clasificación de unidades según su Registro:

19.1. 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.

19.1.1. 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.

19.2. 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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 106
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

19.2.1. Tratamiento en el plano y planillas:

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

19.2.2. Notas y Leyendas:

En notas de carátula se volcará la siguiente leyenda: "Registrado con carácter de Proyecto en Construcción para las unidades que así figuran en este plano: (números de las unidades). Terminada su construcción debe solicitarse el alta definitiva.

19.3. 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.

19.3.1. Tratamiento en el plano y planillas:

Las unidades que se registren en este estado no se darán de alta, hasta tanto se registre el plano complementario que las registre como construidas. 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.

19.3.2. 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). Terminada su construcción debe solicitarse el alta definitiva".

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 107
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

19.4. Unidades Sujetas a Regularización:

Serán registradas como unidades funcionales o complementarias sujetas a regularización, aquellas que contengan superficies en contravención y las mismas afecten la funcionalidad de la unidad, o que dichas superficies en contravención no puedan ser regularizadas por tratarse de 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.

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.

19.4.1. Tratamiento en el plano y planillas:

Cuando se trate de Unidades Sujetas a regularización por poseer superficies en contravención que hacen a su funcionalidad, pero que dichas superficies no generen invasiones a la vía pública, retiros obligatorios, el porcentual se calculará teniendo en cuenta todas las superficies de la unidad que surgen de la mensura.

Cuando se trate de unidades que poseen superficies que invaden Vía pública, Retiros obligatorios, dichas superficies no serán computadas por tratarse de superficies no regularizables por plano de obra civil.

Deberá volcarse la leyenda “Proyecto Sujeto a Regularización” en la representación de la unidad en la planta a pertenece, misma leyenda se indicará en la planilla de unidades en la columna de observaciones.

19.4.2. Notas y Leyendas:

En 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). Una vez regularizadas, deberá solicitarse el alta definitiva.

20. Partes comunes

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 108
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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.

Las superficies y partes comunes 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.

20.1. 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”
- e) los locales e instalaciones de los servicios centrales;
- 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.

Es dable aclarar que esta enumeración tiene carácter enunciativo.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 109
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

20.2. No indispensables

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

Es dable aclarar que esta enumeración tiene carácter enunciativo.

20.3. Otras Partes Comunes

Podrán constituir superficies comunes todas aquellas enumeradas en Unidades Funcionales y en Unidades Complementarias.

21. 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, la modificación podrá realizarse en forma directa con la presentación del Plano de Modificación de la Mensura Particular y división en propiedad horizontal.

En estos casos cuando la modificación conlleve la desafectación de la vivienda del encargado, o cuando tratándose de un plano de división en propiedad horizontal nuevo en el registro de obra registrado conste la vivienda del encargado, para la generación de una unidad de dominio privativo, se deberá acompañar al plano a estudiar:

- a) Declaración jurada del director de obra, alegando que para el edificio, existe el local "Espacio Destinado para el Personal de Mantenimiento que trabaje en un edificio" requerido por el Código de Edificación vigente a la fecha de la solicitud de desafectación ",además se deberá acreditar que la nueva unidad funcional generada de la desafectación de la vivienda del encargado, cumple con el Código de Urbanístico, el Código de Edificación, y sus reglamentos técnicos.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 110
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

b) Memoria técnica en la que se demuestre el cálculo de los metros cuadrados necesarios para el personal que trabaja en el edificio, conforme los requerimientos del código de edificación y un croquis en donde se vea la superficie destinada para tal fin con su destino, medidas lineales, de superficie y su ubicación en la planta a la que pertenece.

22. Acreditación de permiso y verificación de obra

22.1 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 la tercera verificación especial de obra en la que conste que se cumplen las condiciones para solicitar la próxima verificación, independientemente de la obligatoriedad de la solicitud de la misma prevista en el plan de verificaciones especiales reglamentado por la Agencia Gubernamental de control o el organismo que en el futuro lo reemplace.

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.

22.2. 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 obra alguna, con excepción de los planos conforme a obra registrados bajo **Resol-2020-80-SSREGIC (entre el 14/9/2020 y el 11/11/2021)** en cuyo caso, se deberá acompañar la cuarta verificación de obra aprobada.

Los registros de obra otorgados con anterioridad a la sanción del decreto 733/200 no requerirán verificación de obra.

22.3. Casos Particulares de Permiso de Obra.

22.3.1. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza N°44825/92.

En estos casos 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 en Propiedad Horizontal.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 111
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

En estos casos deberá constar únicamente en el trámite de división el plano de obra registrado.

22.3.2. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza 39.830/1984

En este caso las superficies indicadas en el plano con usos y destinos compatibles, reglamentarias y antirreglamentarias, podrán ser Divididas en Propiedad Horizontal.

En estos casos deberá constar únicamente en el trámite de División el plano de obra registrado.

22.3.3. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza 39.829/1984

En este caso las superficies indicadas en el plano con usos y destinos compatibles, reglamentarias y antirreglamentarias, podrán ser Divididas en Propiedad Horizontal.

En estos casos deberá constar únicamente en el trámite de División el plano de obra registrado.

22.3.4. Planos de Obras Sanitarias

En estos casos 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.
- b) Plano de obras sanitarias registrado.
- c) Certificado de empadronamiento inmobiliario donde consten las superficies empadronadas y sus datas, extendido por la Dirección General de Rentas dependiente de la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP).

En caso en el que el Testimonio mencionado en el punto a) indicara que no existe expediente de obra para el inmueble, este procedimiento no será admitido.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 112
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

22.4. Notas relacionadas al Permiso y la Verificación de obra

22.4.1. Sobre el Permiso de Obra

En todos los casos, 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 el número de solicitud del mismo.

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.

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”.*

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”.*

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. El alta de dichas unidades sólo se dará con el registro del plano de obra*

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 113
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

correspondiente, en cuyo caso deberá tramitarse la Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria”.

22.4.2. 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.

23. Elementos de los registros/visados de mensura y división en propiedad horizontal.

Con excepción de la Anulación de la Propiedad Horizontal, los Visados y Registros indicados en el punto 16., se deberá cumplimentar con las siguientes indicaciones en cuanto a los elementos que los conforman:

23.1. Carátula:

Deberá ajustarse a la carátula que se reglamenta en el punto 14.2.

23.2. 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.

23.3. Croquis según título / plano

Deberá ajustarse al el “TÍTULO 3” del presente reglamento.

23.4. Balance de superficie

Deberá ajustarse al el “TÍTULO 3” del presente reglamento.

23.5. División en Propiedad Horizontal

A los efectos de la subdivisión del edificio en propiedad horizontal se adopta el

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 114
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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

El proyecto de división en propiedad horizontal deberá contener dentro de cada planta a la que pertenecen, la distribución de superficies comunes, configuración de las unidades de uso 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, ya sea construida, en construcción, a construir o sujetas a regularización, así como las servidumbres, afectaciones al dominio y notas traslativas al reglamento de propiedad horizontal. Todo esto según las indicaciones de medición, cálculo y representación que se estipulan más adelante.

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 en ningún caso, podrán ser deducidas del plano de obra sin su previa verificación en el terreno, a excepción de aquellas superficies que se registren como “a construir” las cuales 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.

23.5.1. Particularidades para las Plantas y edificios en la División en Propiedad Horizontal.

Debajo de la representación de cada planta se pondrá la leyenda aclaratoria respectiva indicando piso/entrepiso y cota de altura correspondiente.

23.5.1.1 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.

23.5.1.1.1. Nombre de calle:

Los nombres de las calles frentistas de la parcela deben corresponderse con la nomenclatura vigente en el catastro. Las mismas deben encontrarse referidas exactamente como constan en los antecedentes catastrales, sin abreviaturas

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 115
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

ni ausencias. Deberán encontrarse referidas en la mensura, en la planta baja, en carátula y en croquis de localización con el mismo texto.

23.5.1.1.2. Numeración domiciliaria:

La numeración domiciliaria se debe referir al igual que los nombres de calle, en el sentido creciente como se indica en la documentación catastral, ubicando los números domiciliarios con todos sus dígitos toda vez que deban ser referidos, ya sea por representación o en los datos.

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: N°. Posteriormente, 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, conste con menos puertas que las asignaciones domiciliarias, se realizará la eliminación correspondiente. (Fig. 121).

23.5.1.2. 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 está 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.

Cuando la variante implique un cambio en el polígono de la unidad, no se admitirá dicha representación como detalle, debiéndose representar la planta completa.

23.5.1.3. 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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 116
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

23.5.1.4. 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.

23.5.1.5. 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. 116 y 117).

23.5.1.6. 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.

23.5.2. Generalidades para Todas las Plantas de la División en Propiedad Horizontal

23.5.2.1 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).

No se admitirán acotaciones entre flechas. El uso de éstas queda reservado sólo para relacionar una acotación o leyenda con el elemento a que ella se refiere, cuando por razones de espacio y claridad del plano ella no pueda ser puesta en su inmediata proximidad.

23.5.2.2. Vinculación

23.5.2.2.1. Vinculación de polígonos separados

Toda parte del edificio que debe ser tomada como polígono separado será vinculada en su ubicación de un modo cierto a las líneas límites de la parcela. El mismo tratamiento recibirán los polígonos internos a una

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 117
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

unidad que deben ser descontados por ser de una calidad dominial distinta. (Fig. 11,12,17,32,33,35,36,39,40)

23.5.2.2 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.

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. (Fig. 106,107,108)

En casos de variaciones de nivel superiores a 0,50 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.

23.5.2.3. 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, 116 y 117)

23.5.2.4. Polígonos de dominio privativo y común

El contorno delimitativo de los polígonos correspondientes de las unidades funcionales y complementarias, se representarán con trazo grueso, netamente destacado, de modo que resulte claramente visible el estado de la división de la planta, y no genere duda en relación a los límites de los distintos dominios. Dichos polígonos se trazarán en forma tal que excluyan los muros separativos de dominio. (Fig. 17 a 26 y 39 a 43 inclusive).

El contorno de los polígonos correspondientes a superficie de dominio común, o sea el contorno delimitativo de las partes comunes, 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).

Las medidas totales de los perímetros de los polígonos de dominio común o privativo se destacarán 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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 118
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

23.5.2.5. Elementos a determinar en el interior de Unidades y Superficies Comunes

23.5.2.5.1. 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 sin distintivo alguno. Las superficies precarias se representarán de modo esquemático no siendo necesaria su acotación.

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. 122 y 123)

23.5.2.5.2. Muros y elementos estructurales

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.

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, los mismos

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 119
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

deberán ser representados por una doble línea de raya y punto. Además deberán anotarse en longitud y espesor y llevarán la leyenda del tipo de muro al que corresponden siendo Muro común exterior o Muro Maestro. Además 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, 36 a 39, 44, 45, 47, 48 y 50).

- ii. **Muros y Tabiques interiores:** en el caso de unidades de dominio privativo como en superficies comunes se deberá establecer la tabiquería interior indicando el destino de cada ambiente, conforme a lo indicado por el plano de obra civil registrado.

En el caso de corresponder dichos polígonos a superficies comunes, llevarán además de la leyenda aclaratoria de su destino la palabra “Común”. Por ejemplo: “Circulación común”, “Cubierta común”, “Galería común”, “Balcón común”, “Patio común”, “Azotea común”, etc.

C. Columnas

- i. **En el interior de unidades:** 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 de igual manera que los muros comunes exteriores, acotando sus dimensiones y vinculándolas a los límites de la unidad. Además, su superficie será descontada de la superficie 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, se representarán con líneas de trazos finos y continuos, sólo se acotarán cuando se encuentren dentro de superficies descubiertas o semicubiertas sin. Su superficie se computará como superficie cubierta común de la planta a la cual pertenece.

23.5.2.5.3. Elementos de Comunicación

- a) **Puertas:** serán representadas las puertas ubicadas tanto en en muros comunes como en el interior de unidades. Las mismas se

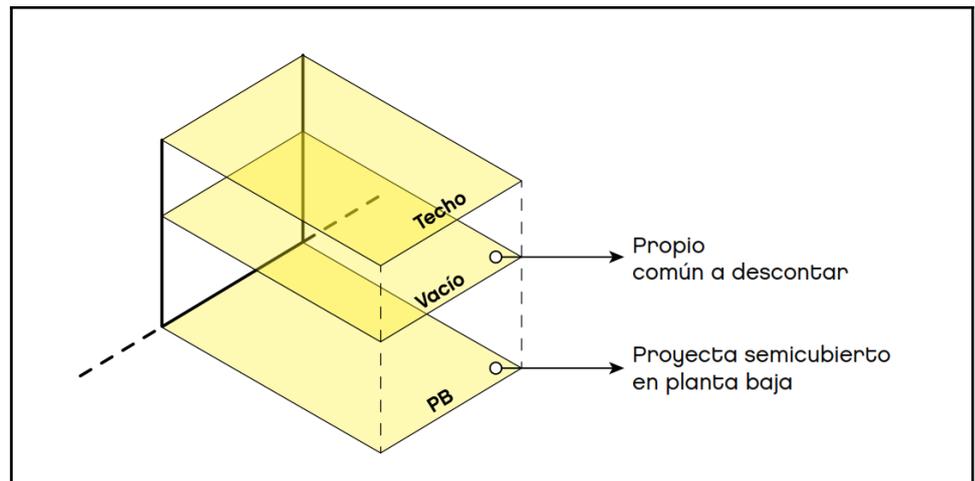
	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 120
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

representarán de manera esquemática con dos líneas finas continuas que queden en el interior de las líneas que representan el muro siempre perpendiculares a estas últimas. (Fig. 1 a 49 y 80 a 86).

b) **Rampas:** Ver representación en “Superficie Superpuesta”. (Fig. 24,39 a 40, 69 a 73, 100 a 117).

c) **Escaleras:** Ver representación en “Superficie Superpuesta”. (Fig. 24,39 a 40, 69 a 73, 100 a 117).

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.

No será descontada la superficie de aquellos vanos cuya proyección horizontal cae total o parcialmente sobre escaleras o rampas con bajo espacio accesible o sobre tramos de las mismas con bajo espacio accesible. Ello se hará a los efectos de compensar la superficie del elemento de circulación vertical que no quedó registrada ni computada en la planta inferior.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 121
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

El vano, que generalmente no coincidirá en sus dimensiones con la de la proyección de la escalera o rampa, se representará en la planta superior en la siguiente forma:

- e) **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. 102, 107, 110, 112, 113 y 117).

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. 114 y 115).

- f) **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. 104, 106, 109 y 116).

23.5.2.5.4. Elementos de iluminación y/o Ventilación

a) Ventanas:

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 perpendiculares 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, además se vinculará 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 36 a 37)

Los tubos y demás elementos de conducción ubicados en el interior de las partes comunes descubiertas, se representarán siempre con líneas de trazos

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 122
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

finos. Además se acotarán de igual forma que las superficies cubiertas (Fig. 15, 19, 20, 24 a 26, 31, 32 y 36 a 38 inclusive).

Se computarán en la planilla de superficies comunes como superficie cubierta en el piso al cual pertenecen.

Los ubicados en el interior de las partes comunes cubiertas sin contacto con los muros separativos de dominio, se representarán siempre, no obstante que su superficie ya ha sido computada. (Fig. 19 a 23 inclusive).

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).

23.5.2.5.4.1. Iluminación y/o ventilación de locales

De acuerdo a la ubicación de los elementos se procederá como sigue:

a) 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 se acompañará de las leyendas que correspondiera: “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) Cuando se trate de 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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 123
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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.

23.5.2.5.5. Superficies Superpuestas

Representación.

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 baúles común”, “Proyección entrepiso”, “Proyección placard unidad I”, etc.(Fig. 62 a 99 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 99, inclusive.)

Caso superpuesta interior:

Cuando se trate de una superpuesta interior, superficie 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 guardabaúles”, etc. (Fig. 62 a 73 inclusive.)

En este caso el perímetro del polígono de la superficie superpuesta coincidirá siempre con el contorno de la proyección.

Caso superpuesta exterior:

Cuando se trate de una superpuesta exterior, superficie cuya proyección horizontal (excluidos los muros perimetrales que a su nivel sean separativos

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 124
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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.

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:

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 al que pertenezca “F4”(para la unidad funcional 4), “C2” (para la unidad complementaria 2), etc.. (Fig. 102 a 112, inclusive.)

En la planta superior:

Se marcará y acotará el contorno del vano correspondiente al elemento representado en la planta de abajo en la forma establecida en el artículo de “vanos y vacíos”.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 125
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

Cuando las escaleras o rampas se apoyen sobre partes del edificio no aprovechables o inaccesibles, ellas (las escaleras y rampas) 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. (Figura 117.)

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. (Fig. 114, 115 y 116.)

Como consecuencia de lo que ha quedado indicado hasta aquí, toda escalera o rampa puede pertenecer, por sus características, a alguno de los siguientes grupos:

Totalmente superpuesta exterior:

En este caso 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, 101 a 102).

Totalmente interior

Es decir, cuando la totalidad de su proyección horizontal cae dentro del polígono al que pertenece. A su vez ellas pueden ser:

a) Totalmente con bajo espacio accesible:

En este caso la superficie del elemento de circulación vertical no queda registrada ni computada como un sumando más de la superficie de la unidad

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 126
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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 realizara el descuento de la superficie del vano que genera. Se representan esquemáticamente. (Fig. 115).

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. 116).

c) Totalmente en nivel variable:

En este caso 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. 113 y 117).

Parcialmente superpuesta exterior y parcialmente interior:

Es decir cuando posee tramos combinados de distintas características. En este caso la superficie de cada uno queda o no computada en la planta inferior según lo dicho en cada uno de los grupos anteriores al igual que su representación. (Fig. 104 a 109 inclusives y 112).

Cómputo de superficies superpuestas

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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 127
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

De la misma manera 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 y 92 a 95, inclusive).

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 99, inclusive.)

Cuando un entrepiso constituye de por sí una unidad independiente susceptible de dominio distinto al de las unidades linderas, 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. 100 y 101.)

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 128
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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. En cambio, los vacíos correspondientes a unidades o partes comunes que se encuentren a ese nivel no se computarán.

23.5.2.5.6. 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 el elemento saliente 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.)

23.5.2.5.7. 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 descubierta" o "balcon terraza" en la representación de la planta y serán computados como balcón descubierta en la planilla respectiva (Fig. 11, 12, 27 a 40, 44, 45, 50 y 51.)

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 129
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

23.5.2.5.8. Tanques de agua sobreelevados

Los tanques de agua sobreelevados 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 sobreelevados desde una altura libre mínima de 2 m. se considerarán ubicados fuera de la planta y en consecuencia 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.

23.5.2.5.9. 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 simbología de línea de trazos discontinuos cuyo grosor depende de la característica de dominio que limita. (Fig. 124).

23.5.2.5.9.1. 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:

Indicación en la planta:

Se indicará en la planta a escala, en forma paralela al eje divisorio, con línea de trazos discontinua fina o gruesa, según se trate de superficies comunes o de dominio privativo. También en el caso que el muro divisorio existente, llegue hasta el eje divisorio, la representación del primero en trazo continuo preponderará 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 (0.15).

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 130
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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 medurado 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:

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.

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 131
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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.

23.5.2.5.9.2. Previsión de muros separativos:

a) Muro separativos 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 plano 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, tales como las que se producirían cuando las unidades deslindadas estén a diferentes niveles, o cuando den a un vacío, un aire y luz o un techo.

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:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 132
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

23.5.2.5.9.2.1. Ausencia de muro separativo

Indicación en planta:

Se representará con líneas de trazo discontinuo fina o gruesa, según se trate de superficies comunes o propias de alguna unidad, con espesor, emplazamiento y dimensiones obtenidas del plano de obra.

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.

23.5.2.5.9.2.2. Existencia de vano de comunicación:

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>.

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.

23.5.2.5.10. 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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 133
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

continuación de la letra que identifique si se trata de una unidad funcional “F” o complementaria “C” Ej: F1,F2,F3 para unidades funcionales y C1,C2,C3 para unidades complementarias.. (Fig. 52 y 54.)

23.5.2.5.10.1. 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 enfrente 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.)

23.5.2.5.10.2. 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.

23.5.2.5.10.3. 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 enfrente 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.

23.5.2.5.10.4. Cambio de Nomenclatura en Modificación de División en Propiedad Horizontal

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 134
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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.

23.5.2.5.11. 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

23.5.2.5.11.1. 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 partes comunes que sirvan a unidades de dominio privativo.

23.5.2.5.11.2. 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 común no indispensable del edificio tal como SUM, Gimnasio, Pileta, Quincho, etc. por medio de servidumbres de paso a través de otras unidades, independientemente del uso de estas últimas.

Tampoco podrán constituirse servidumbres de paso para acceso de unidades de dominio privativo.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 135
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

23.5.2.5.11.3. 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:

23.5.2.5.11.3.1. 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 > inscrita 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 transcrita 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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 136
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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 transcrita 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 transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio.”

23.5.2.5.11.3.2. 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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 137
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

pudiendo ser utilizado para otro uso hasta tanto no se obtenga el permiso de obra civil que lo habilite.

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.

23.5.2.5.11.4. 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.

23.5.2.5.11.5. Servidumbres administrativas de uso público

En forma previa al ingreso de la mensura y división en propiedad horizontal, la misma, deberá estar constituida. Se volcará una nota en carátula que indique el carácter de la servidumbre y el número de inscripción.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 138
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

23.5.2.5.12. 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 discontinuos, 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. 125)

23.6. 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.

23.7. Planillas

23.7.1. Planilla de superficies Comunes

En caso de que existan superficies comunes “en construcción”, “a

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 139
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

construir” o “sujetas a regularización” deberán distinguirse de aquellas que se dan de alta en la planilla de superficies. (Fig. 119)

23.7.2. Planillas de Unidades

Se confeccionará una planilla para unidades funcionales y una para unidades complementarias, la suma de los porcentuales fiscales de todas las unidades incorporadas en ambas deberá ser exactamente 100.00%.

23.7.2.1. Planilla de Unidades Funcionales

Dicha planilla contendrá la nomenclatura de cada unidad, y para cada uno de los pisos que componen a dicha unidad el valor de las distintas superficies, en m², que la componen esa unidad en ese piso (cubierta, semicubierta, descubierta, balcón semicubierto, balcón descubierta, superpuertas interiores, superpuertas 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. 118)

Debajo de la planilla se insertará la siguiente leyenda: “Los porcentuales fiscales detallados en esta planilla han sido calculados por el profesional y la exactitud de los mismos queda bajo su exclusiva responsabilidad”.

23.7.2.2. Planilla de Unidades Complementarias

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 140
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

Se procederá de la misma manera que en la planilla de unidades funcionales.

Debajo de la planilla se insertarán las siguientes leyendas:

“Los porcentuales fiscales detallados en esta planilla han sido calculados por el profesional y la exactitud de los mismos queda bajo su exclusiva responsabilidad”.

“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. 118)

23.7.3. Planilla de Superficies en contravención

En caso de existir superficies en contravención se indicará 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. 120)

23.7.4. Cómputo de superficies y Cálculo de Porcentuales

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 141
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

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, superpuertas interiores y exteriores cubiertas. Las superficies en contravención no serán tenidas en cuenta para el cálculo del porcentual fiscal.

23.7.4.1. 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:

$$PF U_i = VFH U_i / VFH Total$$

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).

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 142
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

23.7.4.2. Cálculo de porcentuales fiscales en Mensura y División en Propiedad Horizontal Modificatorio.

23.7.4.2.1. 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.

23.7.4.2.2. 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 determinar para cada unidad el coeficiente "Ci" que relaciona la superficie de la unidad computable para dicho porcentual y el VFH de la unidad previo a la operación que se pretende realizar con la presentación del plano.

$$\text{Porcentual Fiscal Unidad N}^\circ i = (\text{PFp } U_i / \text{PFp } T) * 100$$

Donde:

PFp U_i = Porc Fiscal Previo Unidad número i y se calcula con la siguiente formula: $\text{PFp } U_i = \text{PFR } U_i / \text{PEA } U_i * \text{PEN } U_i$

Donde:

PFR U_i es el porcentual fiscal del reglamento de propiedad horizontal vigente para esa unidad.

PEA U_i es el porcentaje de edificación previo a la modificación y se calcula como $\text{VFH } U_i / \text{VFH total}$ (tomando las edificaciones y superficies previas a la modificación y depreciando por antigüedad y estado constructivo actual)

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 143
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 1

PEN Ui es el porcentaje de edificación teniendo en cuenta las edificaciones y construcciones al momento de la modificación y se calcula como VFH_{Ui} / 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.

23.8. Detalles

Si la claridad del plano lo hiciera necesario se podrá representar aparte, algún detalle especial, con un máximo de dos detalles por planta. En tal caso el detalle deberá ser perfectamente correlacionado con la representación general de la planta.

23.9. 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 144
	ANEXOS	Versión: 1

ANEXOS

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 145
	ANEXOS	Versión: 1

ANEXO I

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]** de la parcela/se cita en calle **[nombre de la calle]** número de puerta **[todos los números de puerta sin abreviar]** 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 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 mi total y exclusiva responsabilidad profesional, incluyendo la medición en terreno y los cálculos técnicos.

[nombre del profesional]

Matricula

Consejo Profesional

Inscripción Catastro

DNI

[nombre de los propietarios/poseedores]

Carácter

DNI

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 146
	ANEXOS	Versión: 1

ANEXO II

Declaración Jurada solicitud de copia de Planos A LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO - SUBSECRETARÍA DE REGISTROS, INTERPRETACIÓN Y CATASTRO.

Quien suscribe, DNI: en mi carácter de Propietario/Profesional/Apoderado/Autorizado (tachar lo que no corresponde), del inmueble sito en de esta ciudad, me presento a los fines de solicitar copia de plano de Obra/Mensura de los inmuebles colindantes cuya Nomenclatura Catastral es S M P..... y S M P..... Acompañando a tales fines autorización expedida por el propietario petionario 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 (aclarar).....para el Inmueble sito en 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 de Obras/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 N° 25.326) como en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley N° 1845 – texto consolidado por Ley N° 6017) respecto confidencialidad y protección de datos y doy cumplimiento a cada uno de sus términos.

[nombre del profesional]

Matricula
Consejo Profesional
Inscripción Catastro
DNI

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 147
	ANEXOS	Versión: 1

ANEXO III

FICHA DE DEMARCACIÓN DE OBJETO TERRITORIAL LEGAL

EX-20XX-NNNNN- -GCABA-DGROC

M-XXXX--20XX

Nomenclatura de la parcela: XXX--XXX--XXX

<p>Nombre del Punto: Coordenadas: X,Y</p>	
---	---

ANEXO IV

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 148
	ANEXOS	Versión: 1

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 cito 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 mi total y exclusiva responsabilidad profesional, incluyendo la medición en terreno y los cálculos técnicos.

[nombre del profesional]
Matricula
Consejo Profesional
Inscripción Catastro
DNI

[nombre de los propietarios (CABA) (ENA)/apoderados]
Carácter
DNI

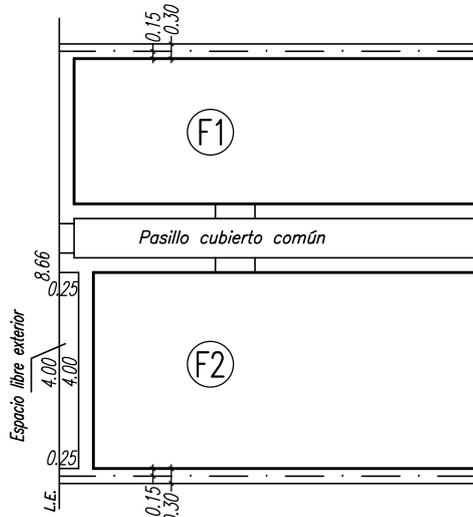


FIG. 1- ESPACIOS LIBRES EXTERIORES

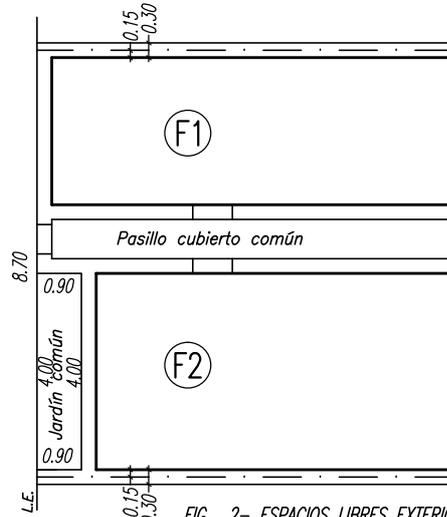


FIG. 2- ESPACIOS LIBRES EXTERIORES

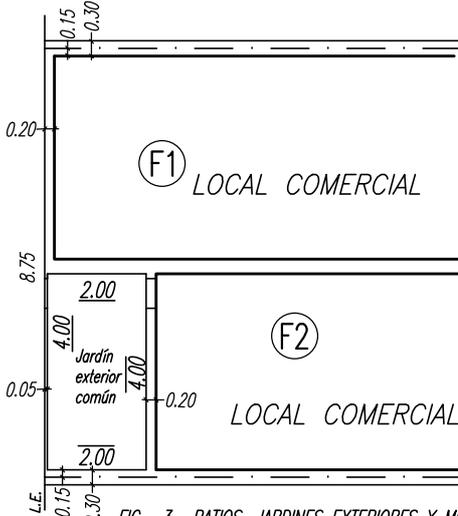


FIG. 3- PATIOS, JARDINES EXTERIORES Y MUROS EXTERIORES

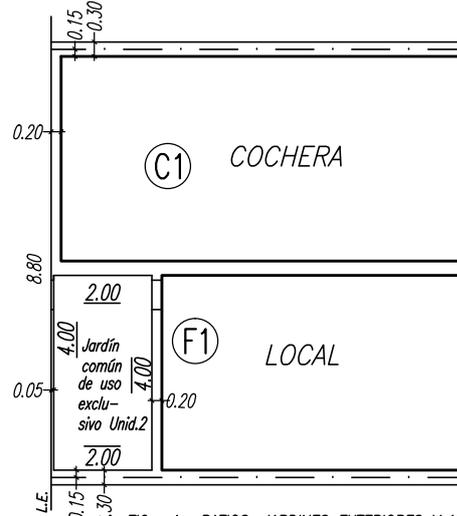


FIG. 4- PATIOS, JARDINES EXTERIORES Y MUROS EXTERIORES

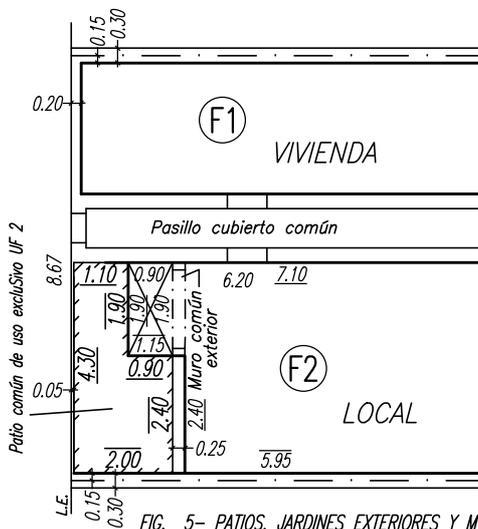


FIG. 5- PATIOS, JARDINES EXTERIORES Y MUROS EXTERIORES

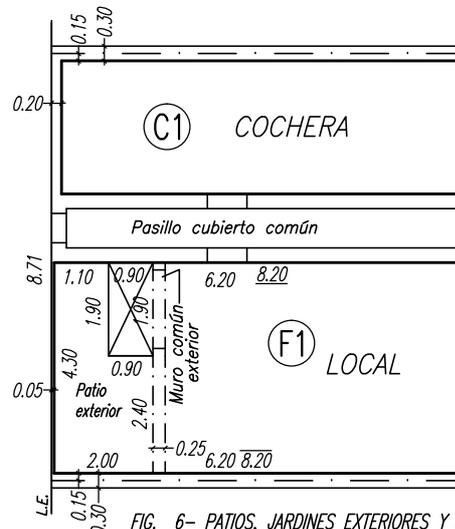


FIG. 6- PATIOS, JARDINES EXTERIORES Y MUROS EXTERIORES

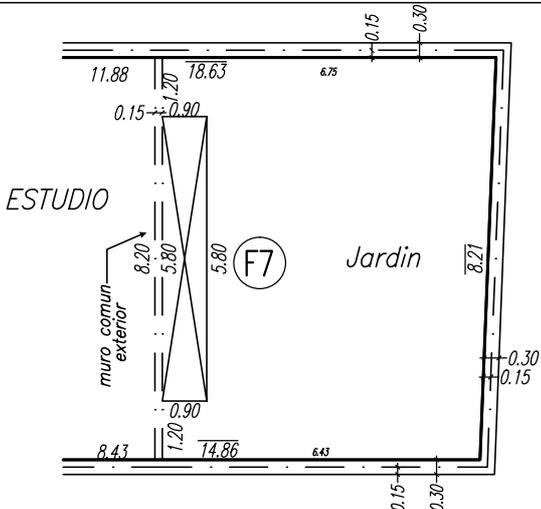


FIG. 13 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

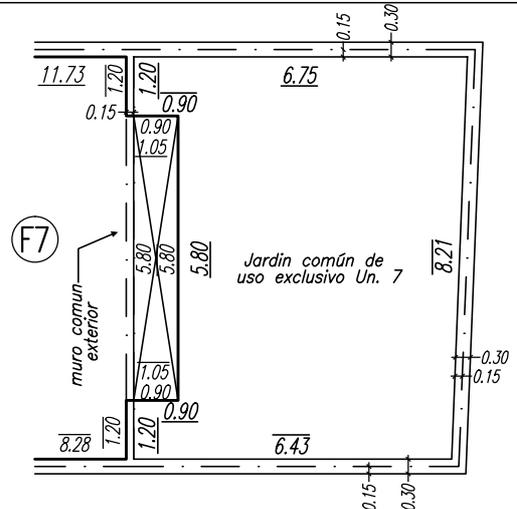


FIG. 14 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

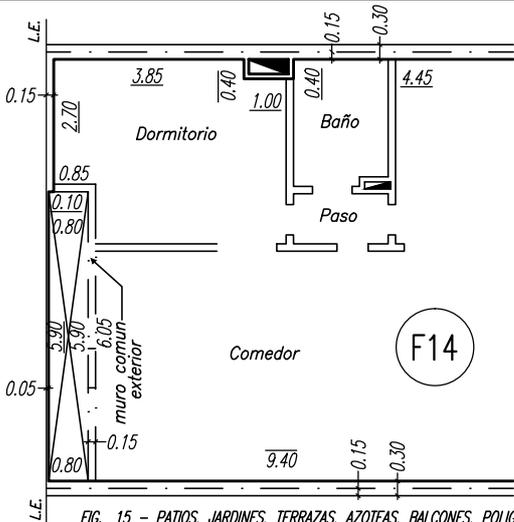


FIG. 15 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

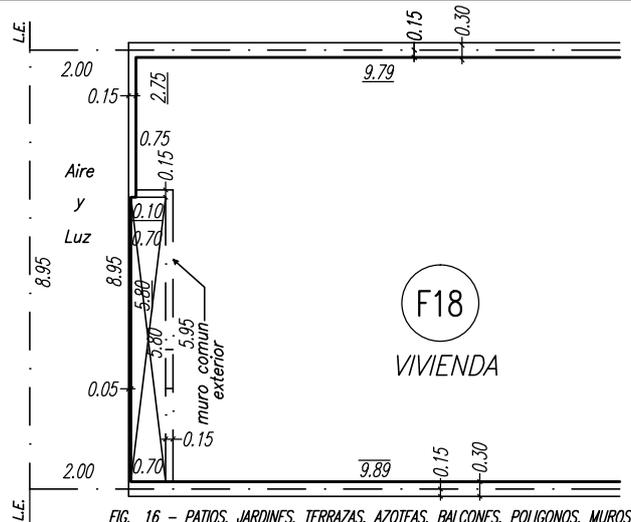


FIG. 16 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

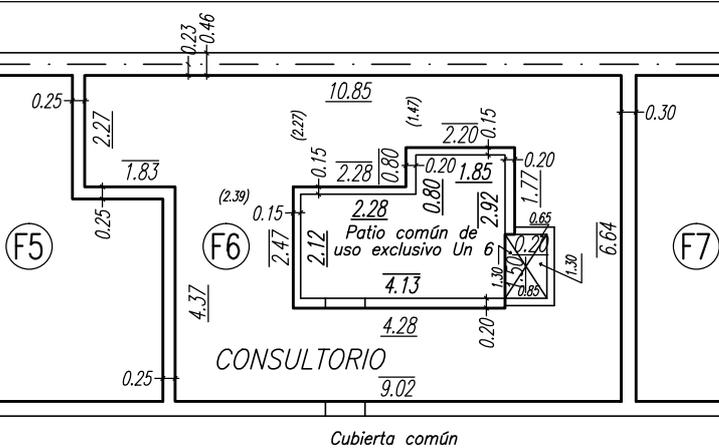


FIG. 17 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

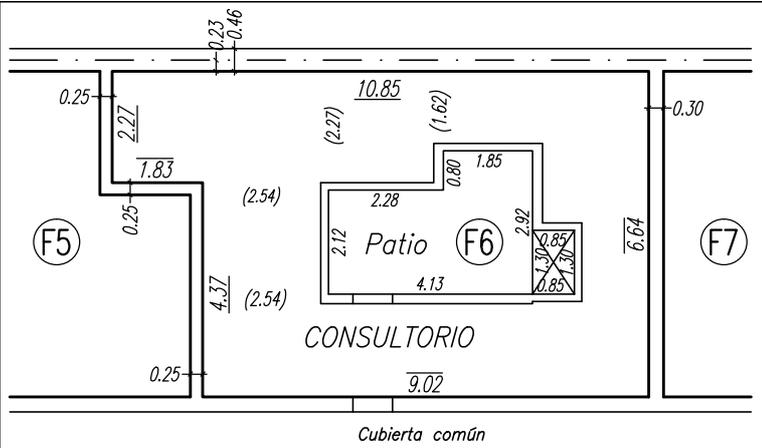


FIG. 18 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

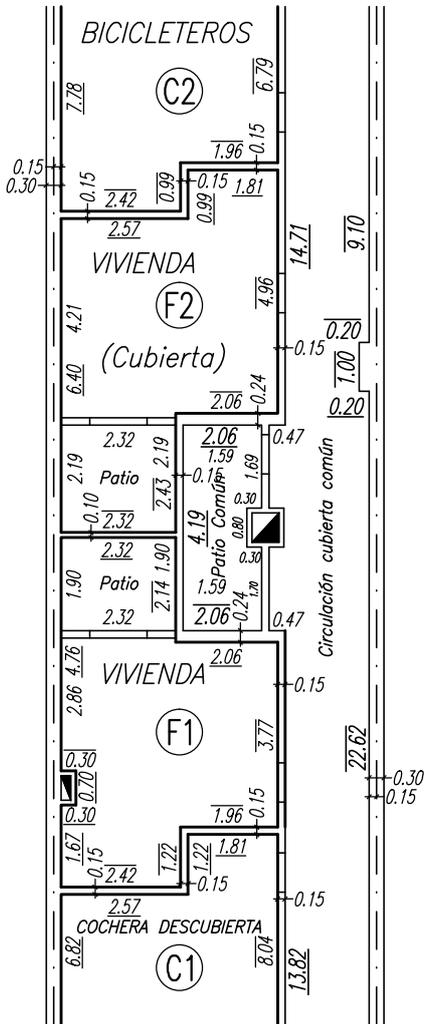


FIG. 19 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

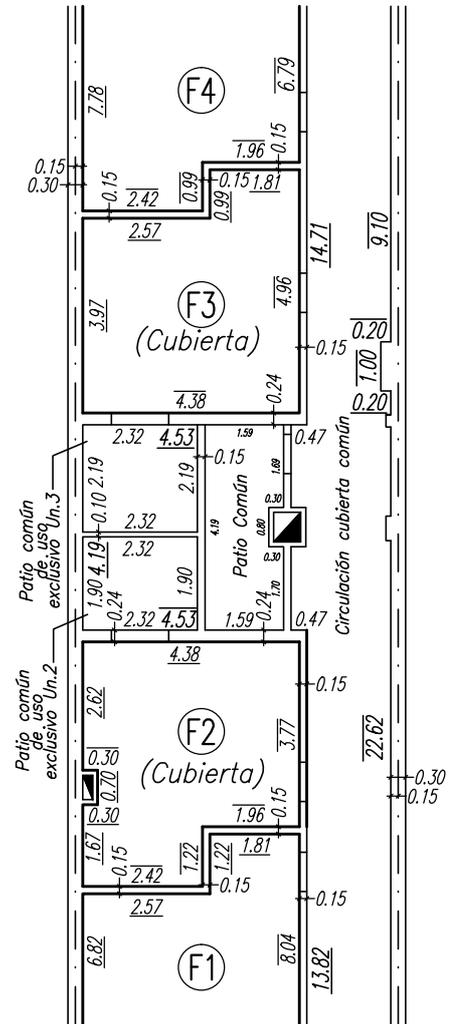


FIG. 20 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

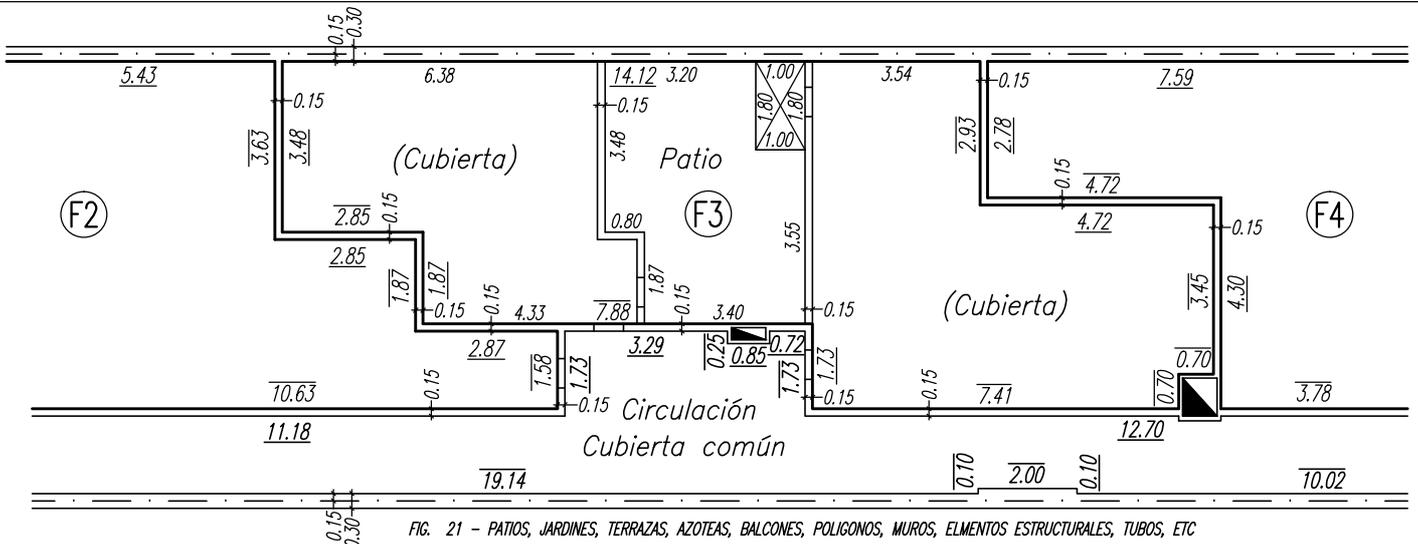


FIG. 21 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja: 155

ANEXO V

Version: 1

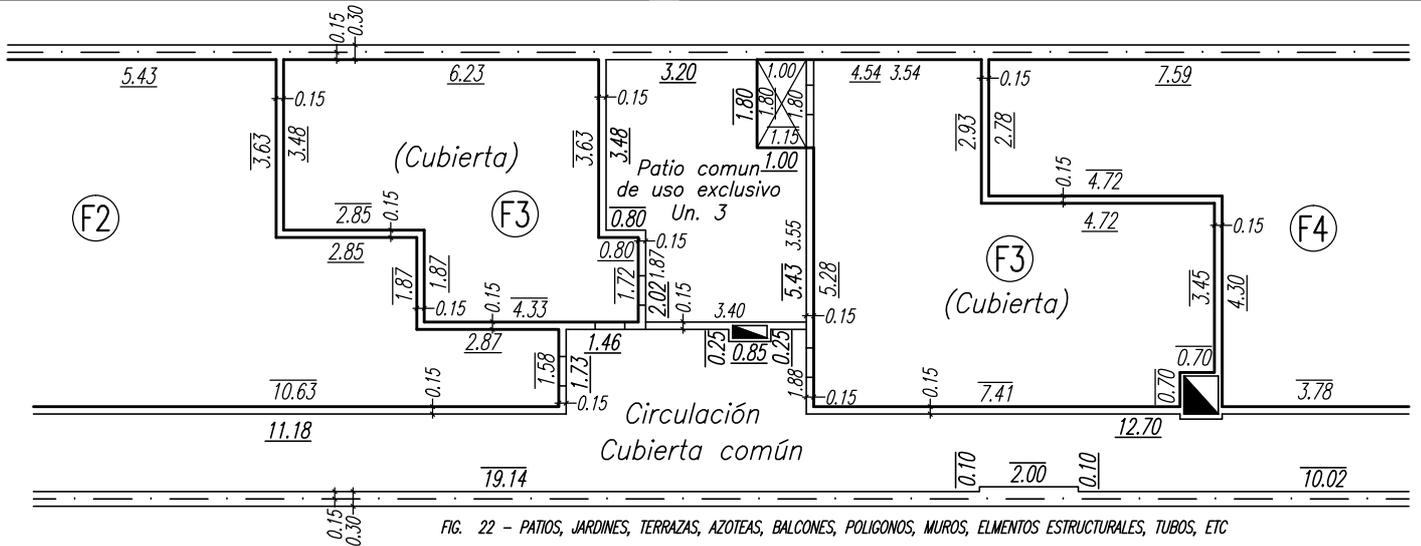


FIG. 22 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

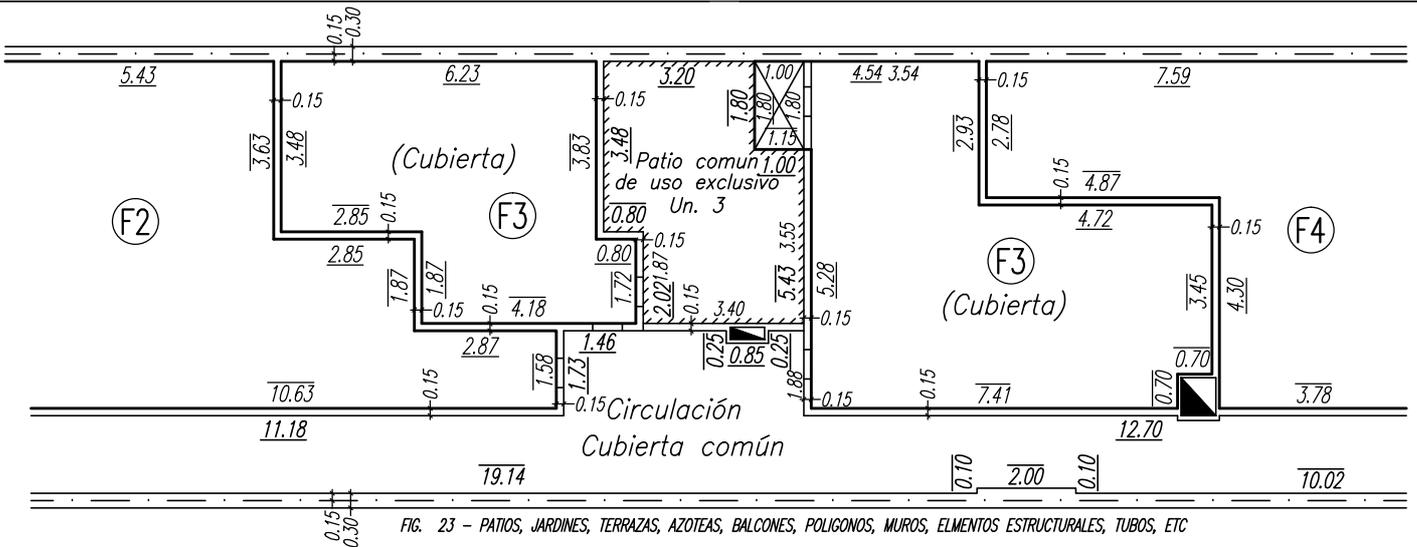


FIG. 23 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

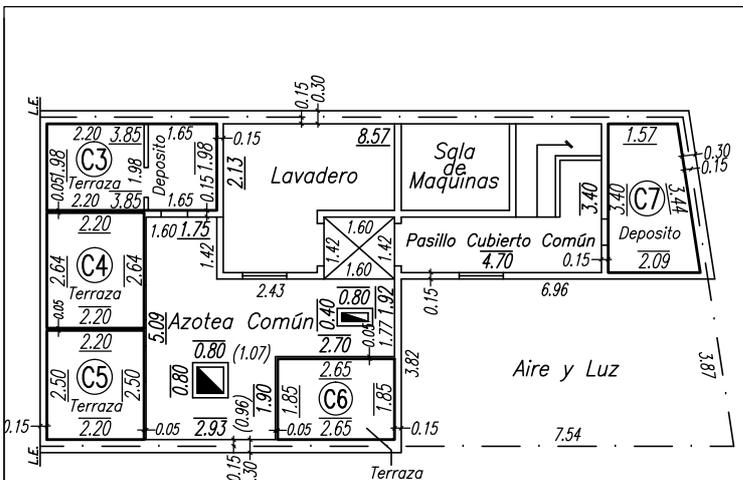


FIG. 24 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

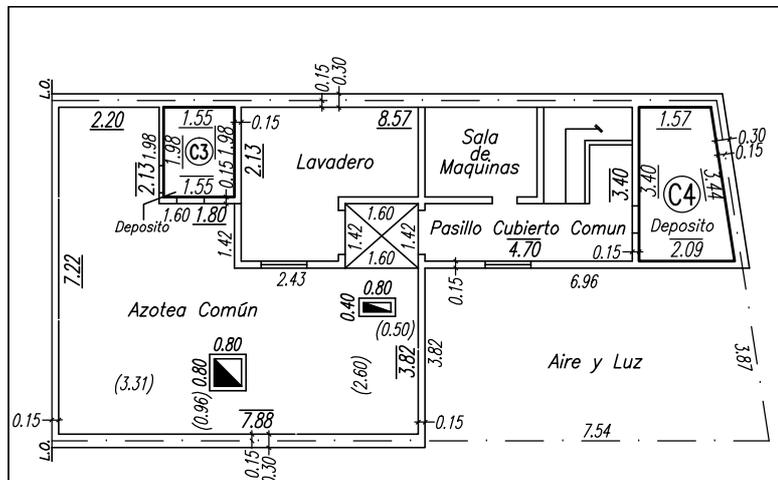
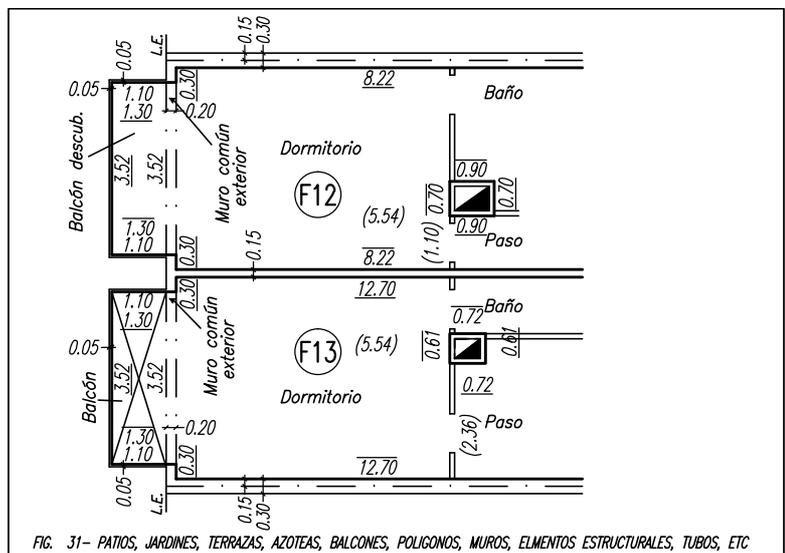
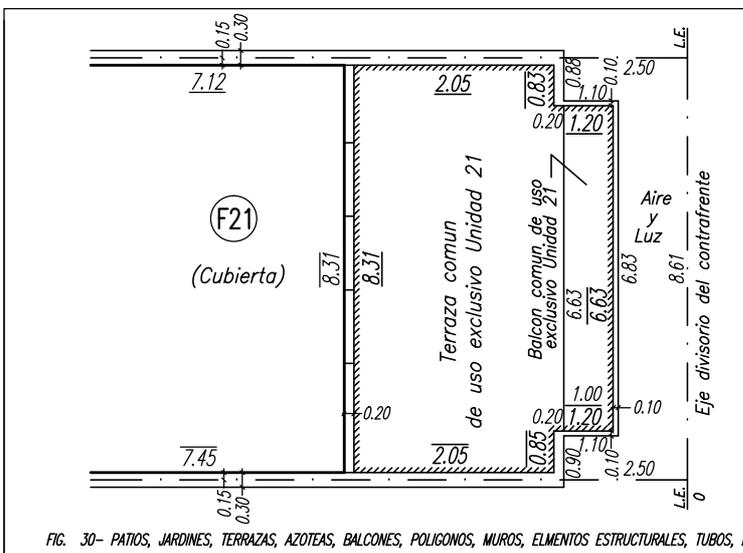
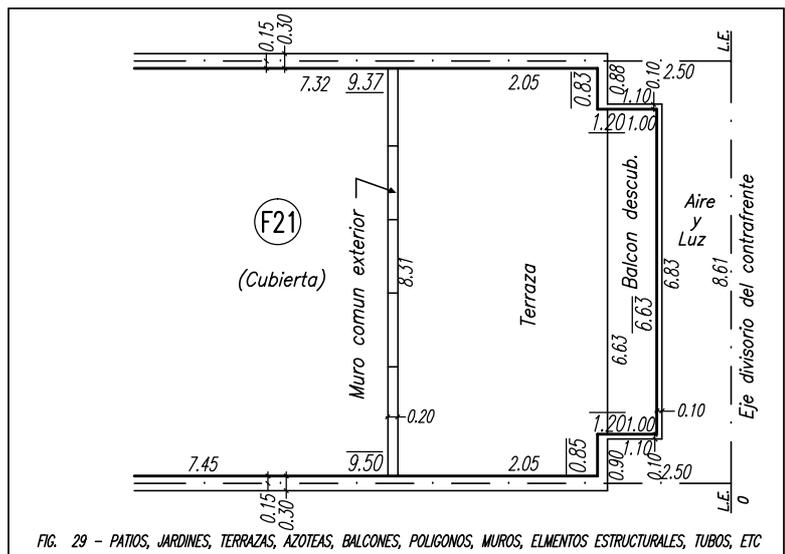
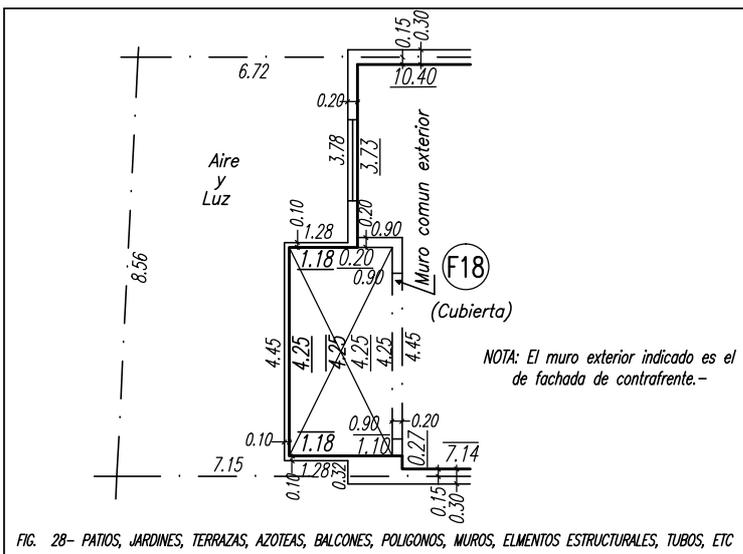
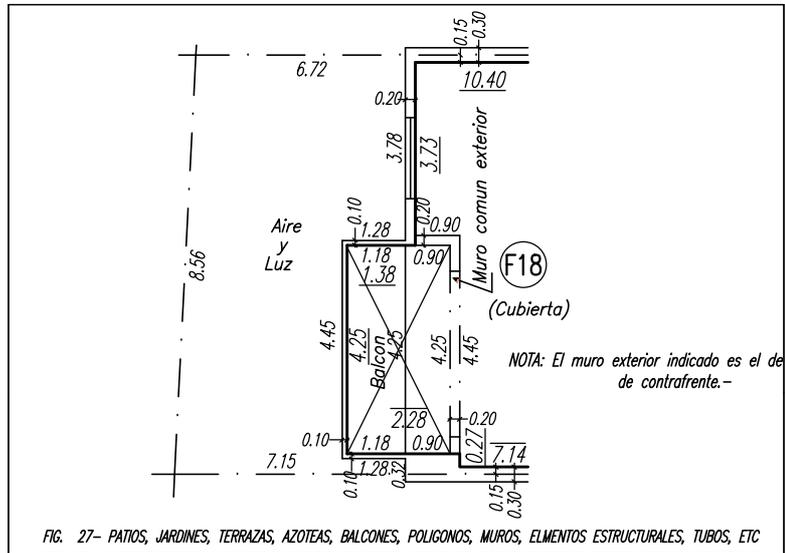
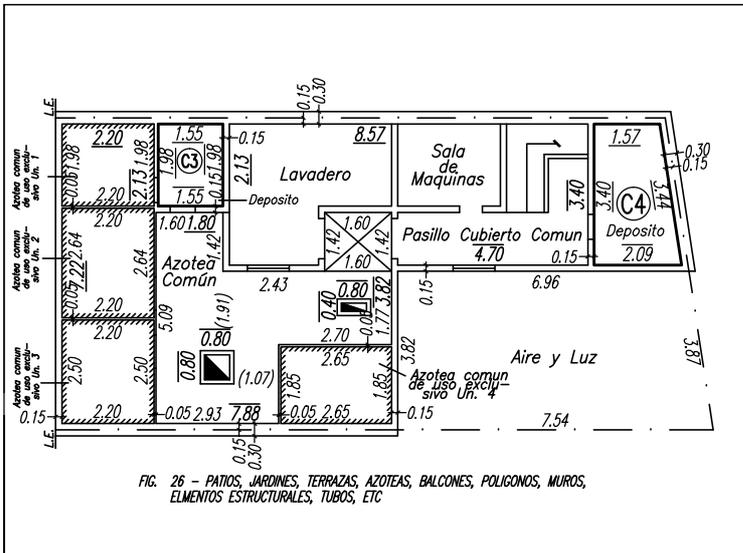
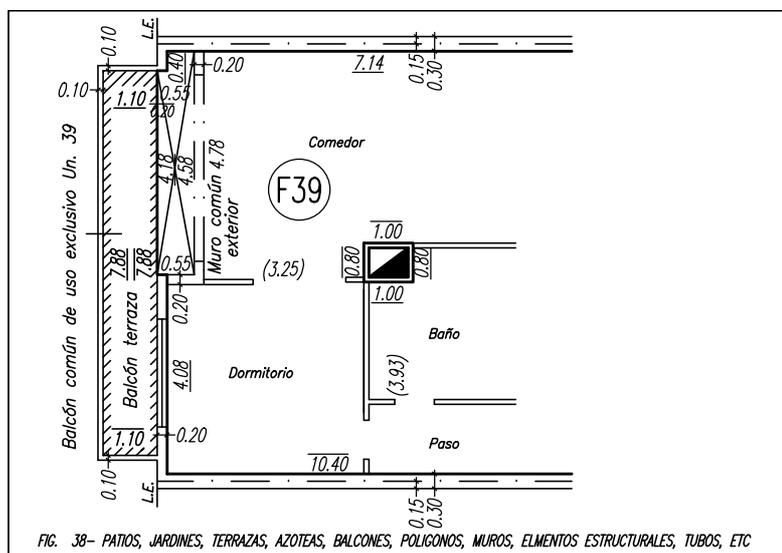
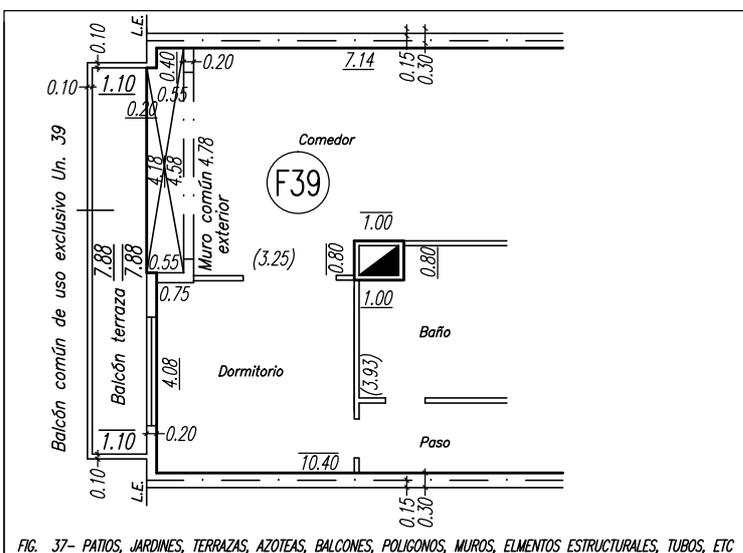
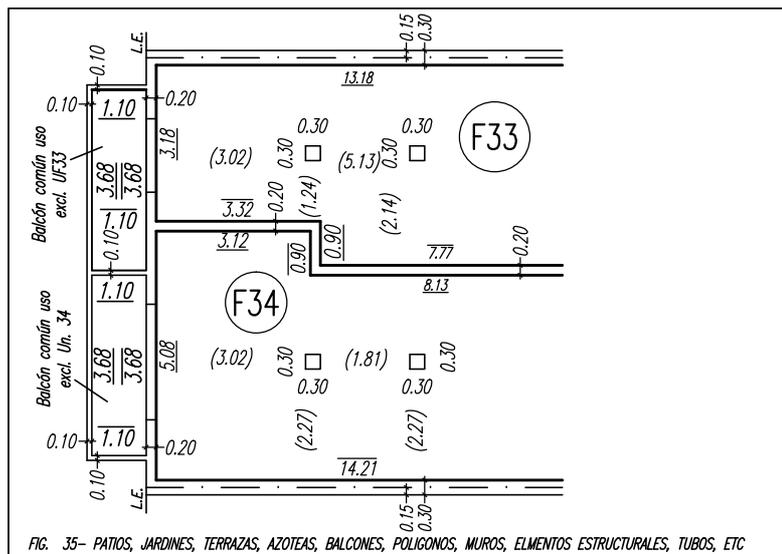
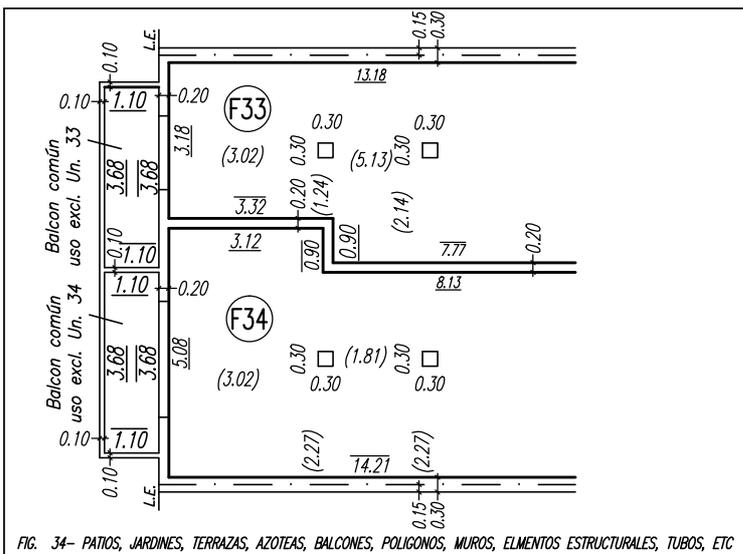
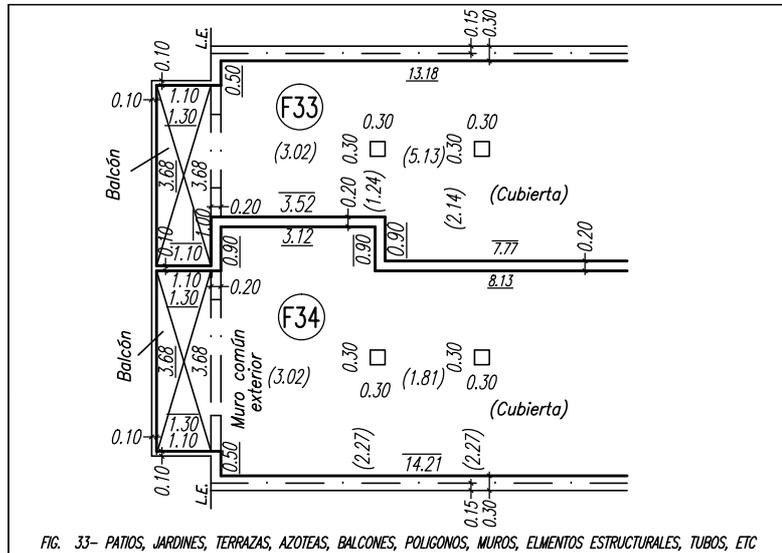
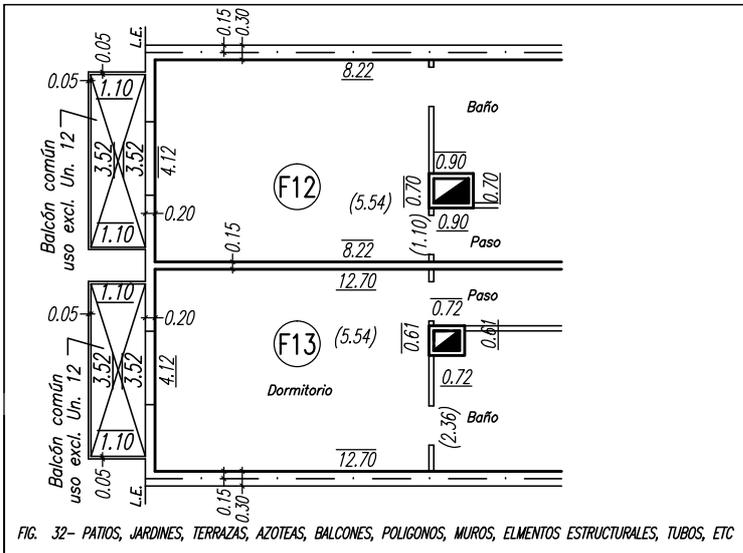
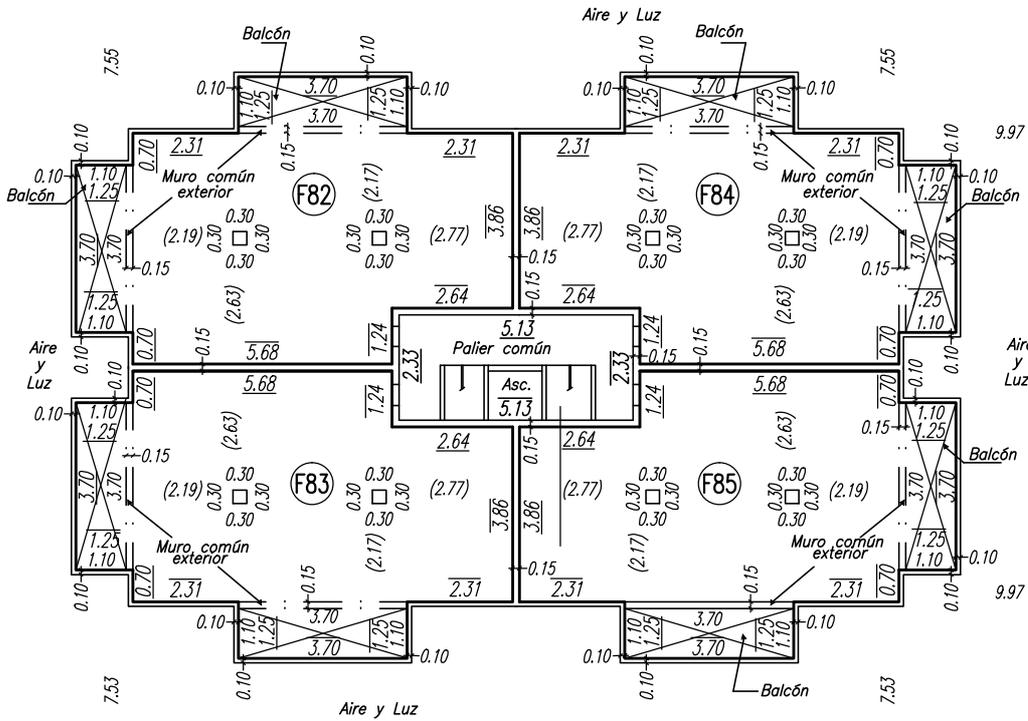


FIG. 25 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

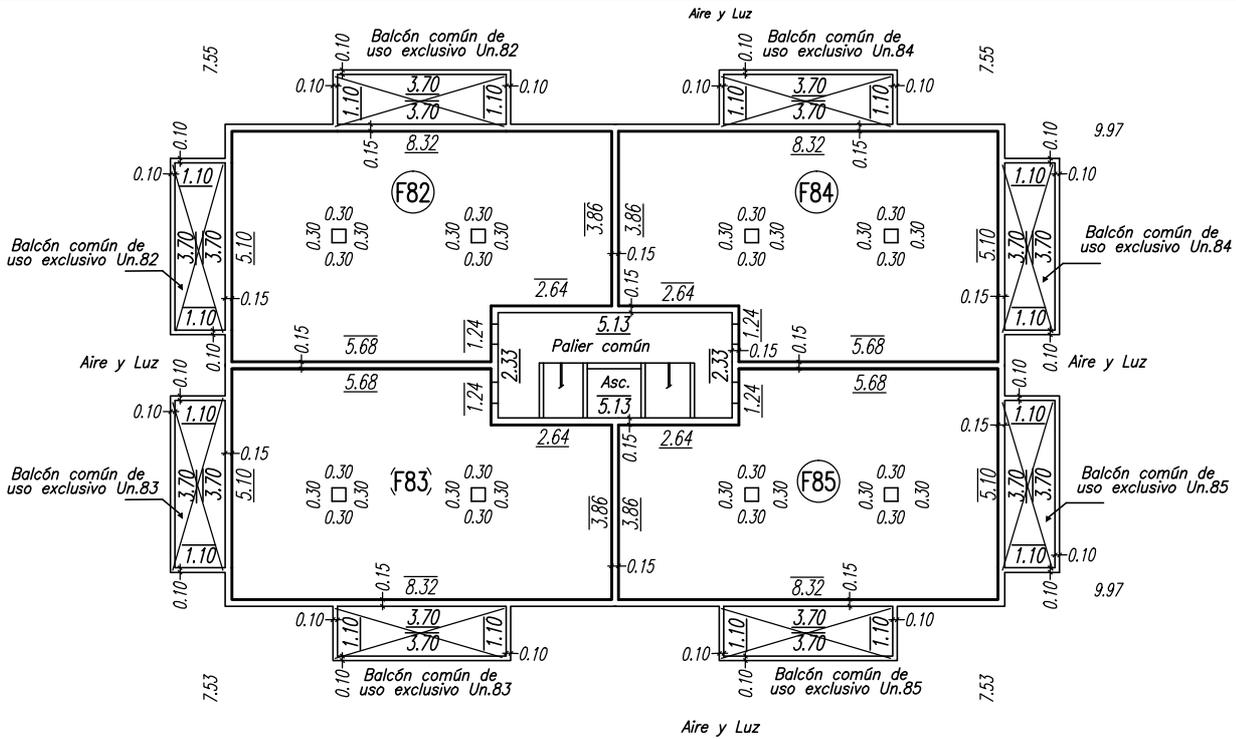






48.11

FIG. 39- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC



48.11

FIG. 40- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

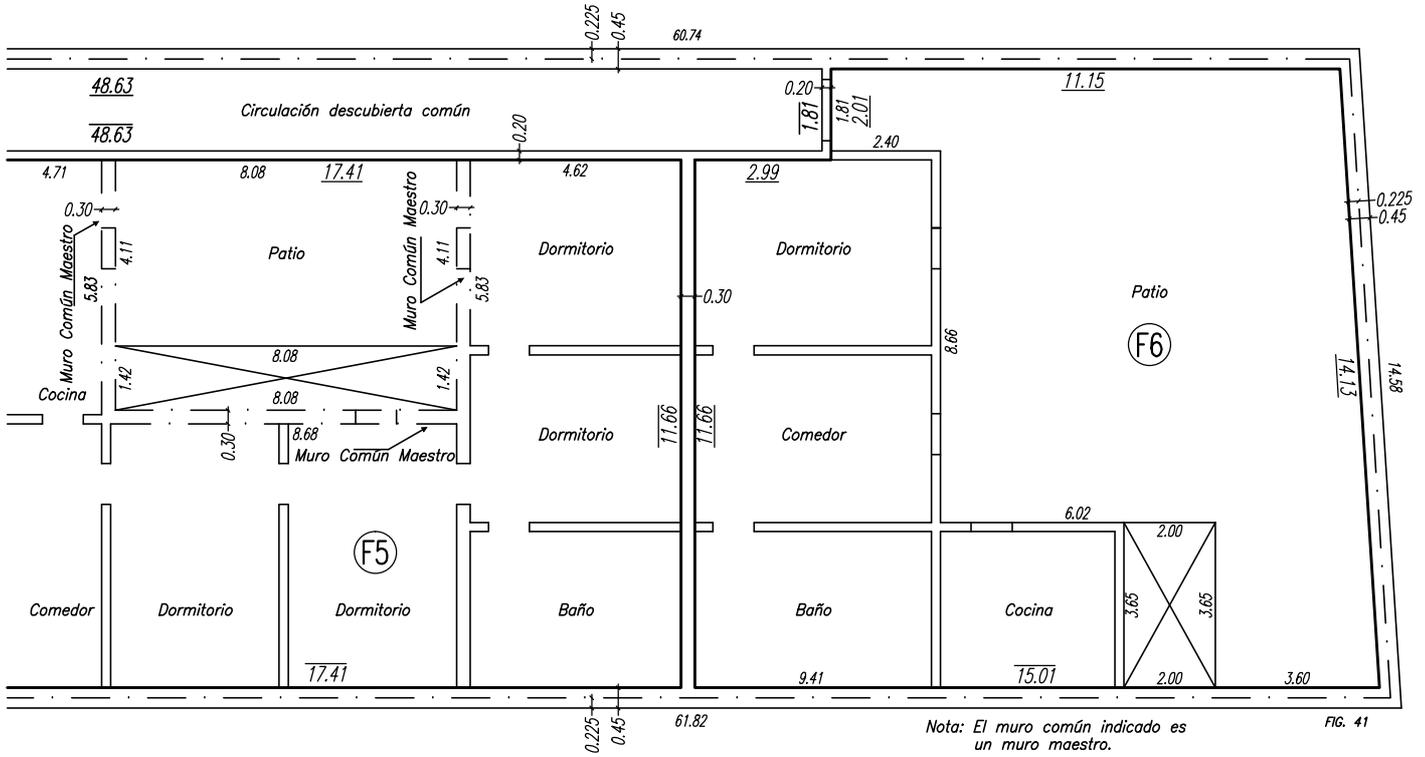


FIG. 41- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

Nota: El muro común indicado es un muro maestro. FIG. 41

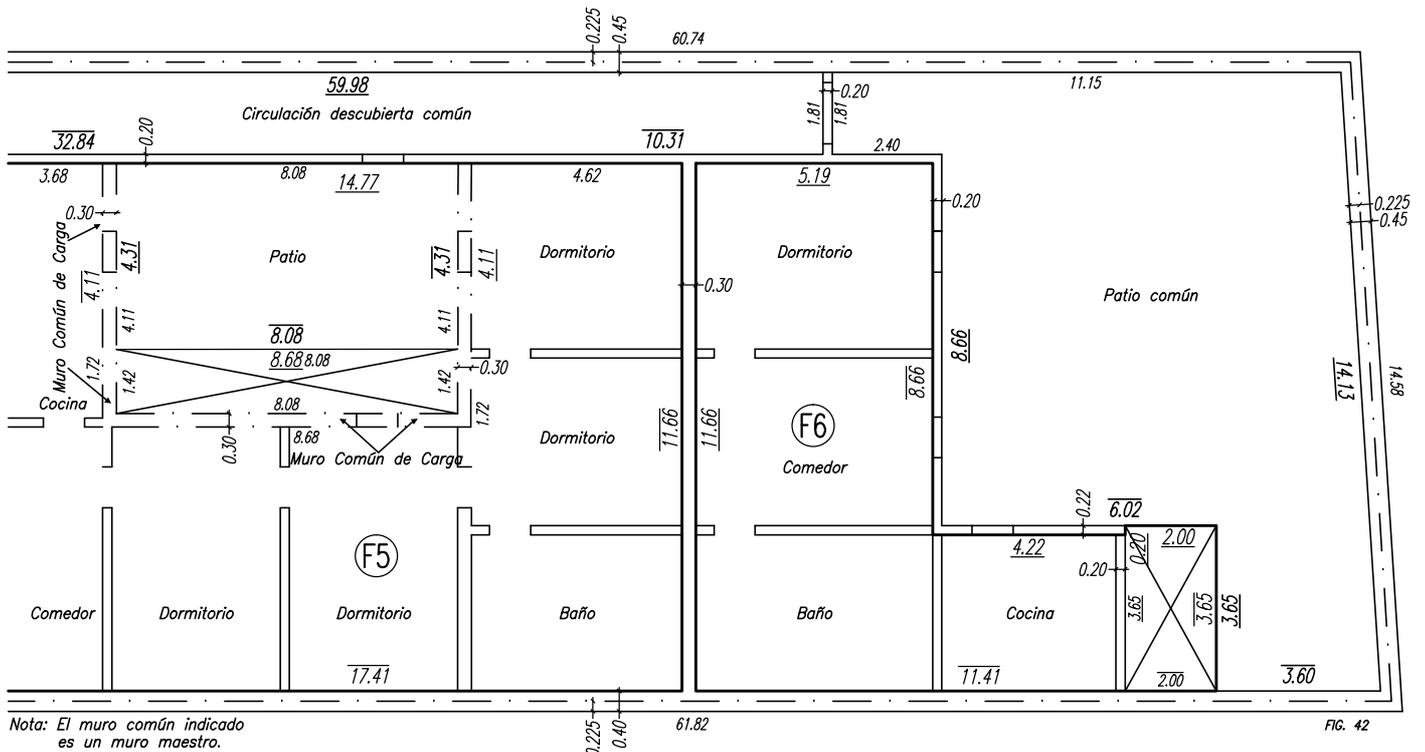
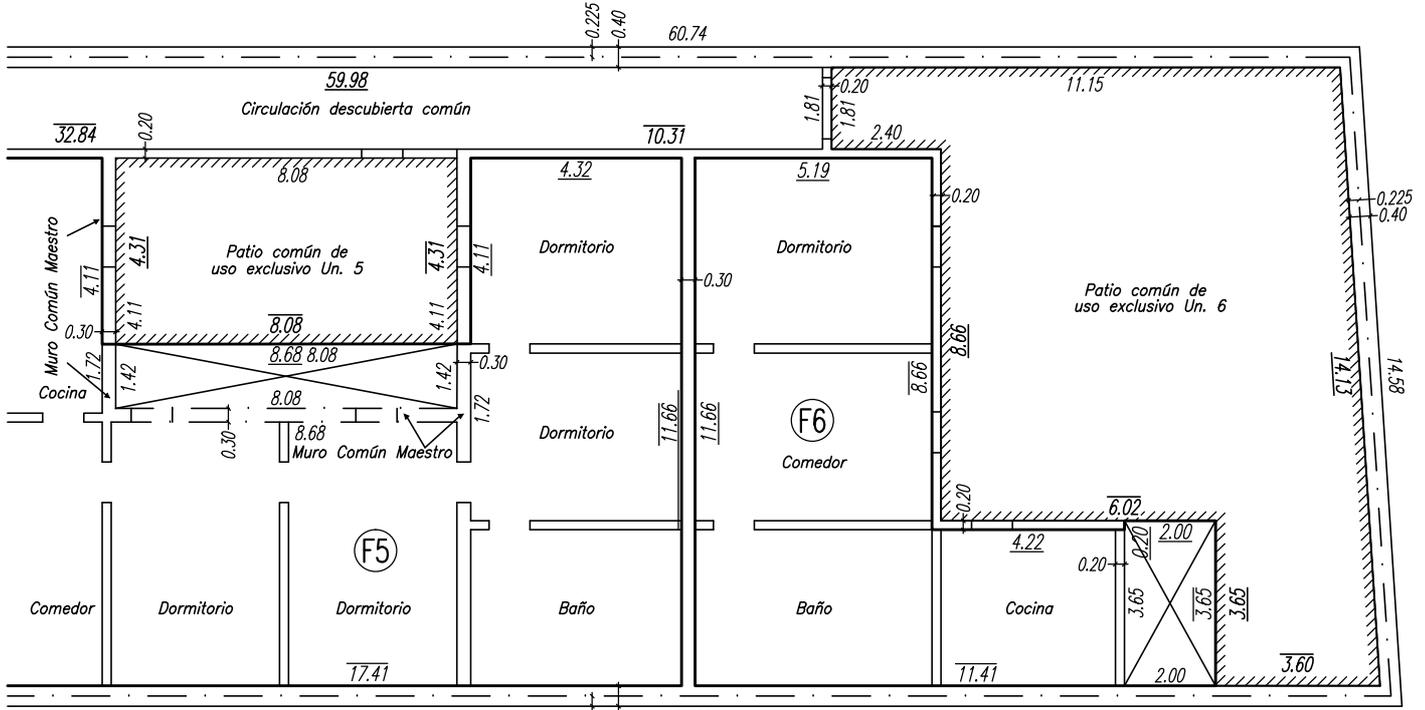


FIG. 42- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

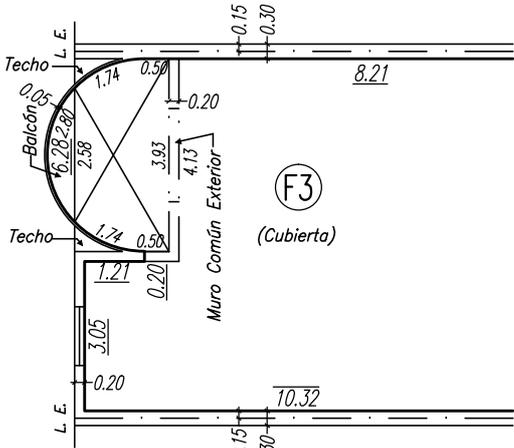
Nota: El muro común indicado es un muro maestro. FIG. 42



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

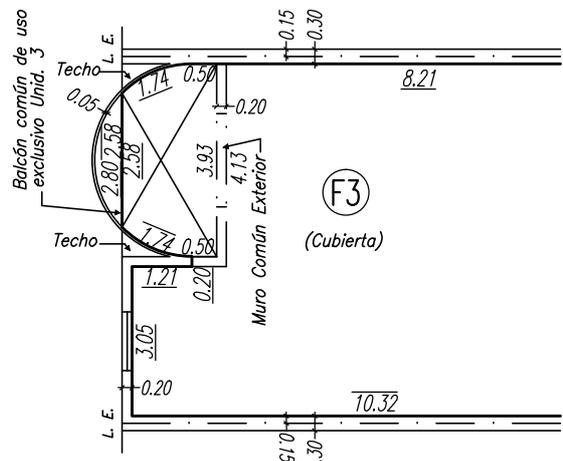


FIG. 45- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

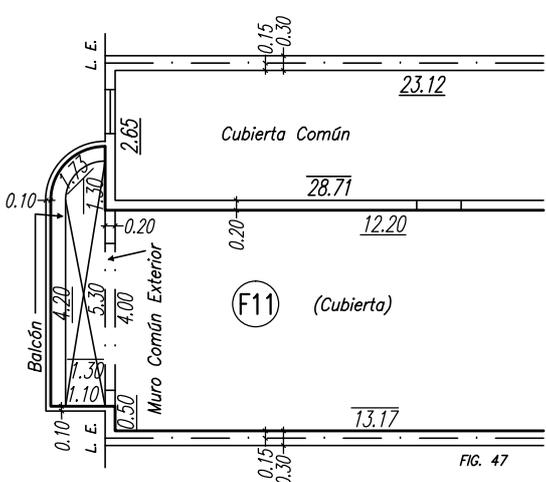


FIG. 47- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

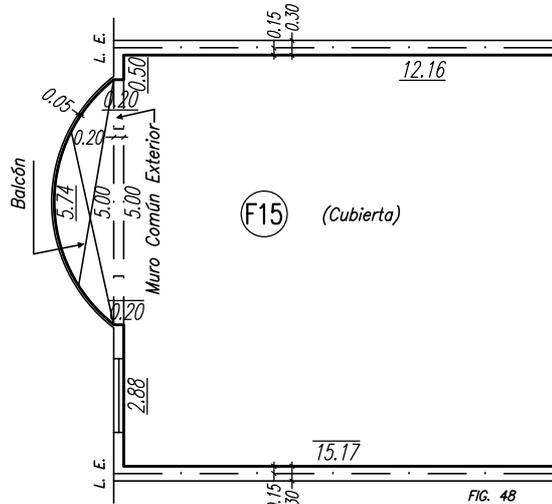


FIG. 48- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

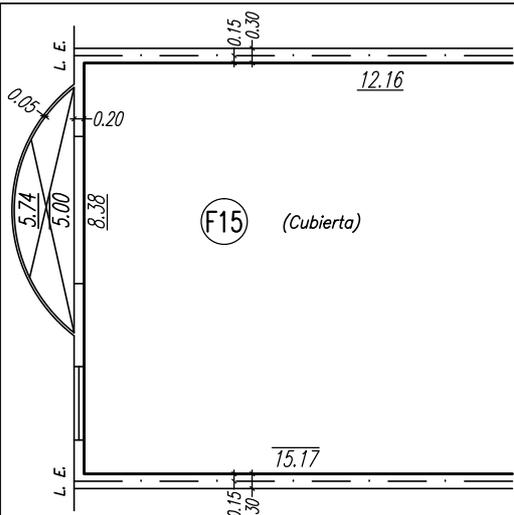
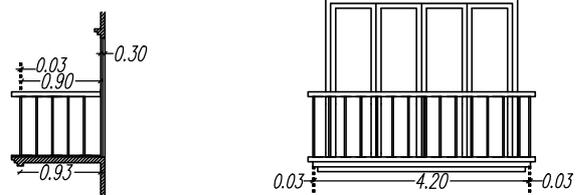


FIG. 49- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC



50 (A) CORTE

50 (B) VISTA

(NO SE REPRESENTAN)

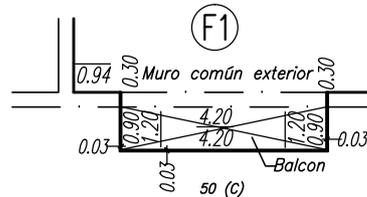
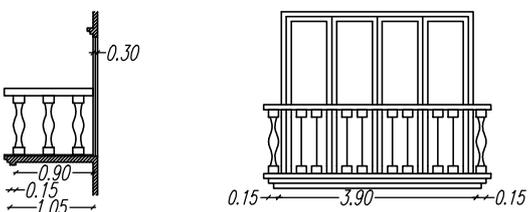


FIG. 50- BALCONES



51 (A) CORTE

51 (B) VISTA

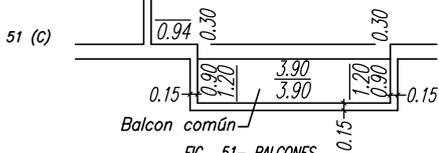


FIG. 51- BALCONES

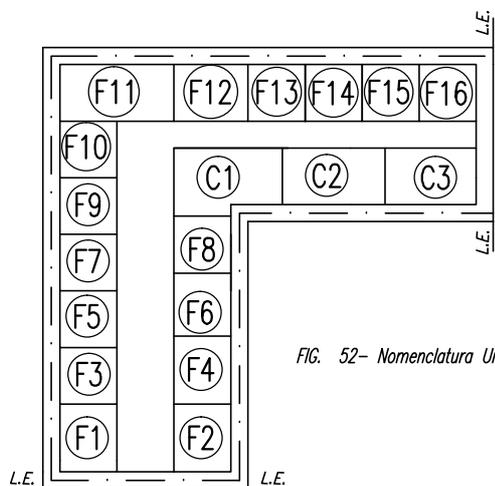


FIG. 52- Nomenclatura Unidades

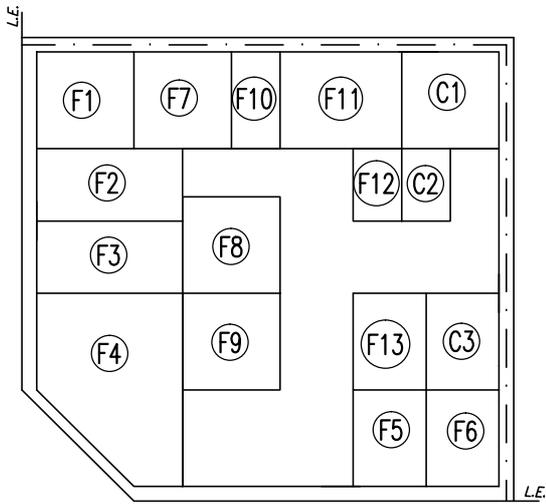


FIG. 53- Nomenclatura Unidades

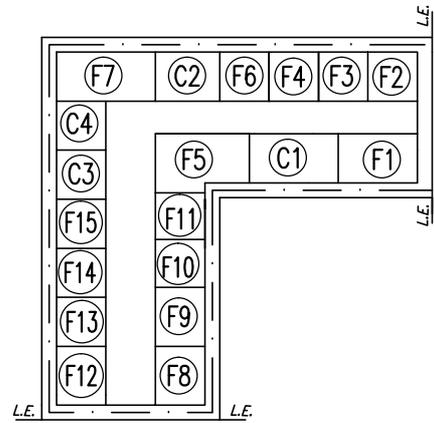


FIG. 54- Nomenclatura Unidades

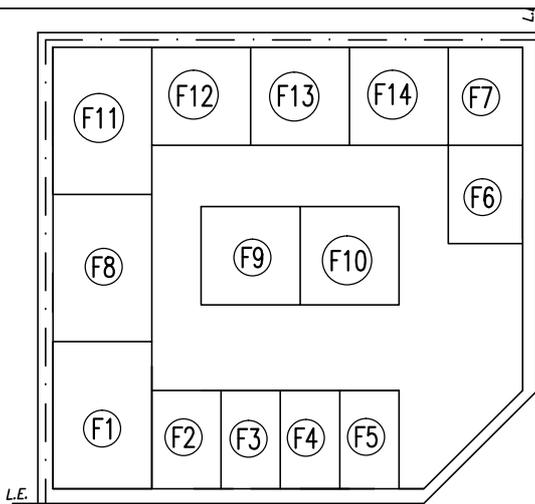
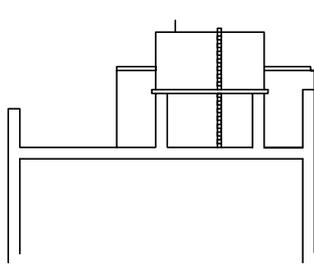
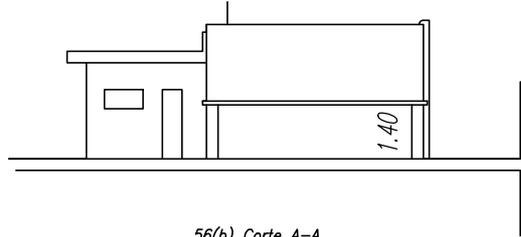


FIG. 55- Nomenclatura Unidades



56(a) Corte B-B



56(b) Corte A-A

56(c) PLANTA AZOTEA

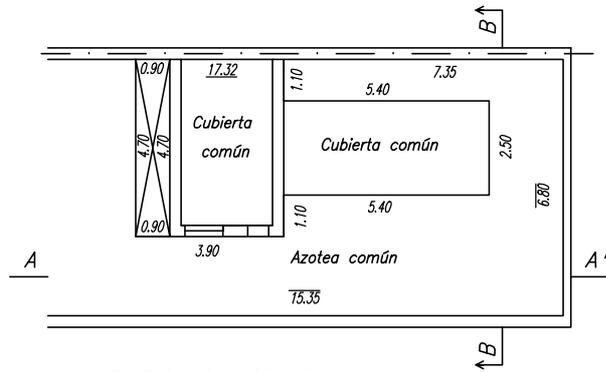
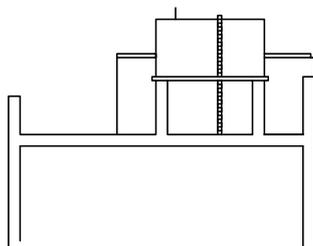
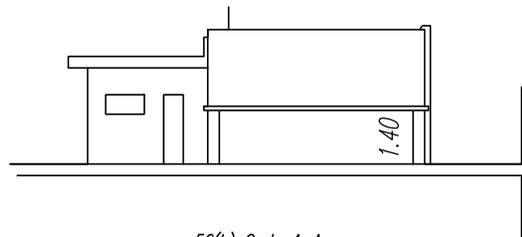


FIG. 56- tanque de Aguas Sobreelevados



56(a) Corte B-B



56(b) Corte A-A

56(c) PLANTA AZOTEA

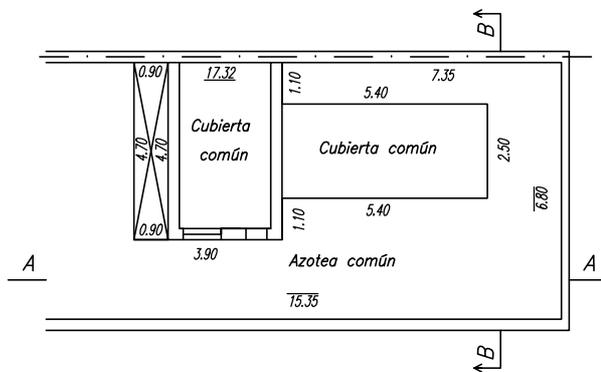


FIG. 56- tanque de Aguas Sobreelevados

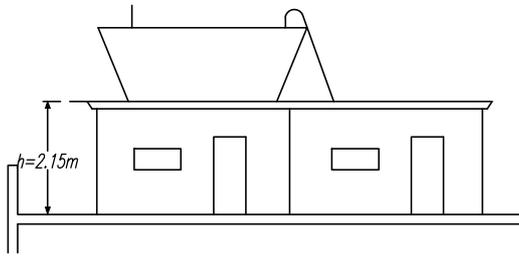


Fig. 58 (a) CORTE A-A

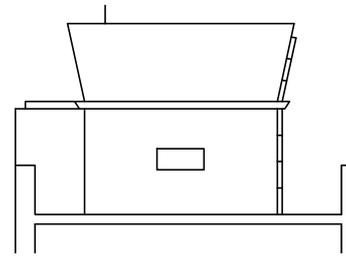


Fig. 58 (b) CORTE B-B

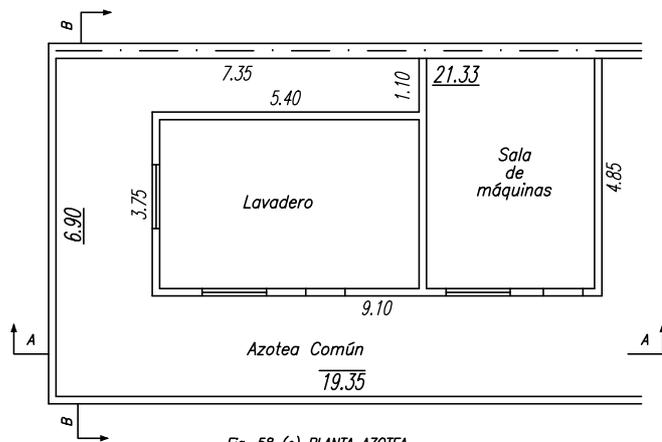


Fig. 58 (c) PLANTA AZOTEA

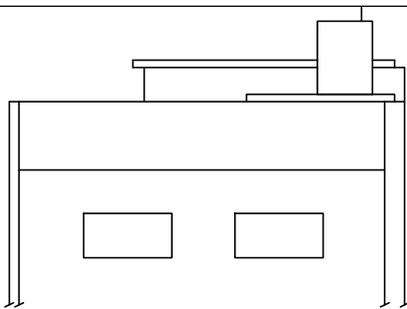


Fig. 59 (a) FRENTE (VISTA DERECHA)

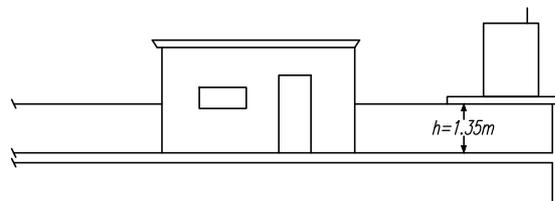


Fig. 59 (b) CORTE A-A

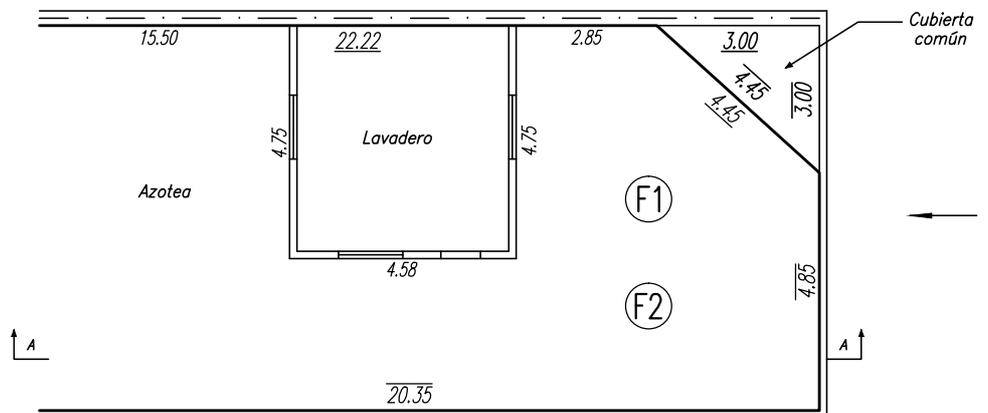


Fig. 59 (c) PLANTA AZOTEA



FIG. 60 Iluminación y ventilación vertical
CORTE VERTICAL (NO SE REPRESENTA)

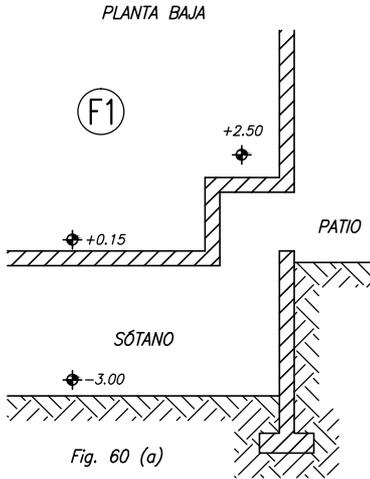


Fig. 60 (a)

PLANTA BAJA

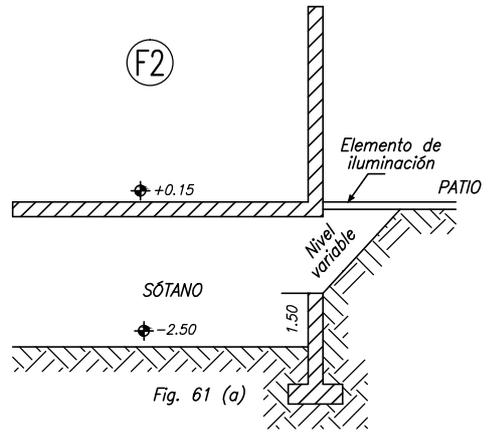


Fig. 61 (a)

FIG. 60 Iluminación y ventilación vertical
REPRESENTACION EN PLANTA SOTANO

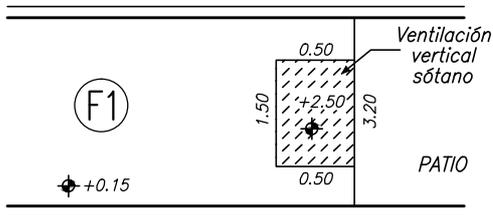


Fig. 60 (b)

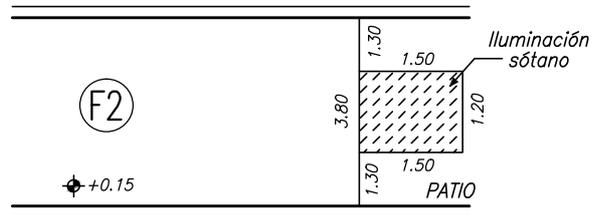


Fig. 61 (b)

FIG. 60 Iluminación y ventilación vertical
REPRESENTACION EN PLANTA BAJA

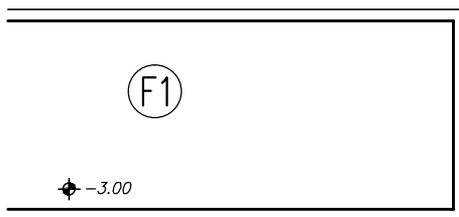


Fig. 60 (c)

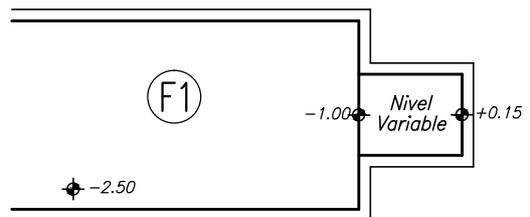
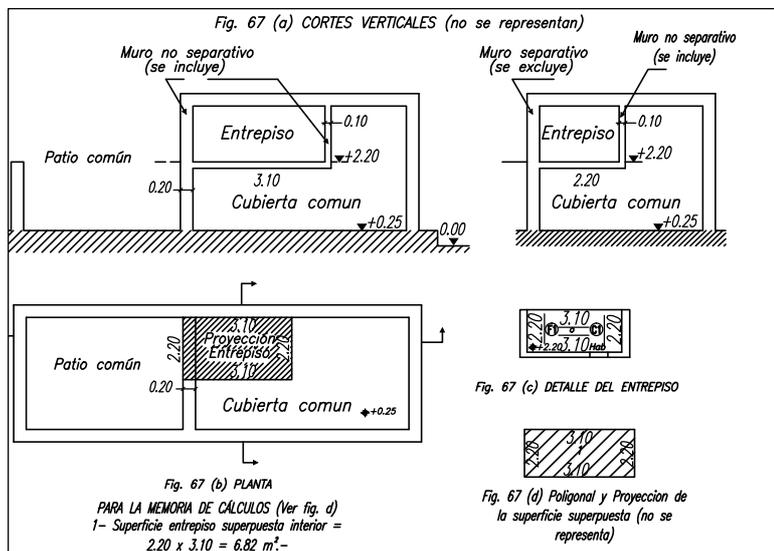
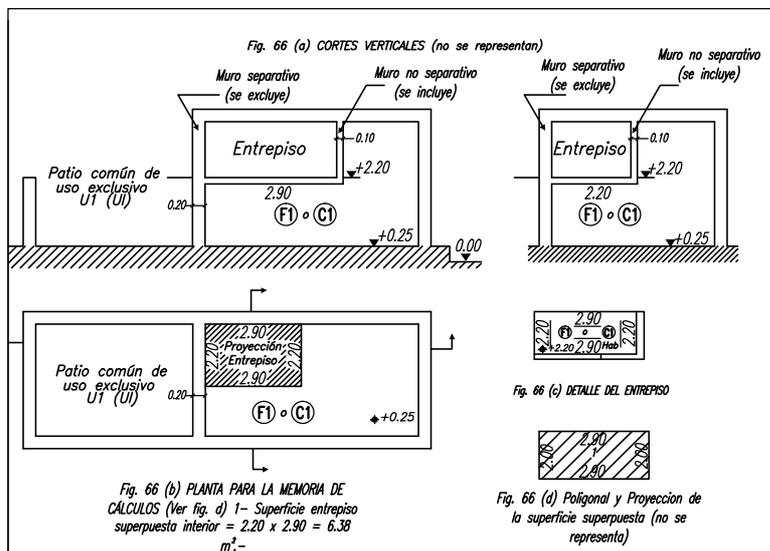
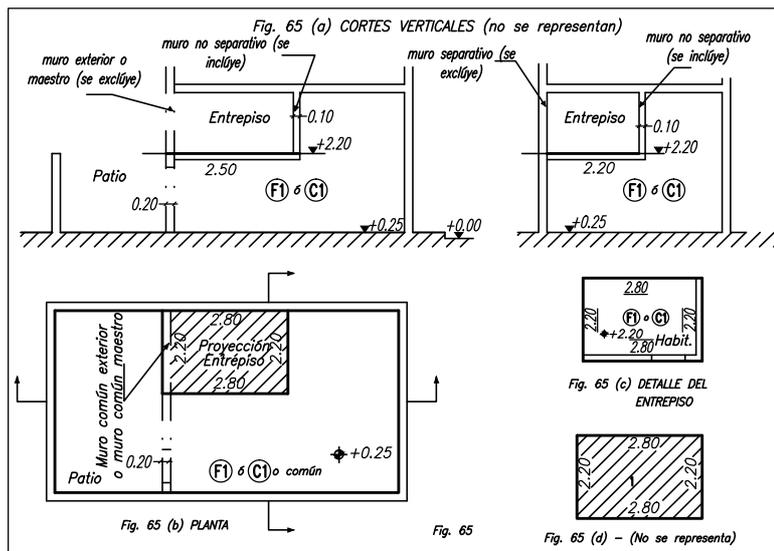
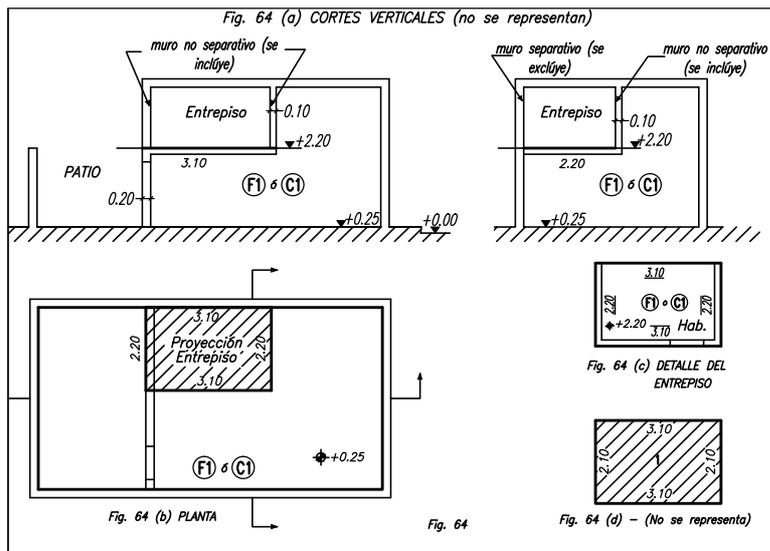
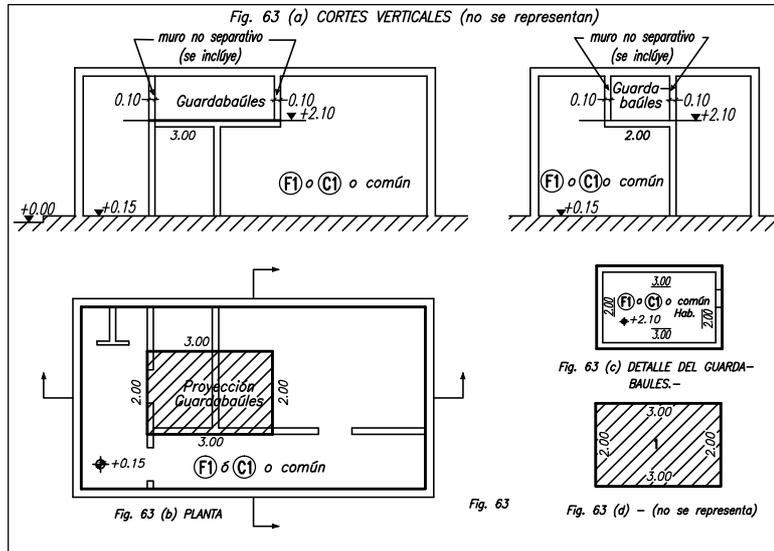
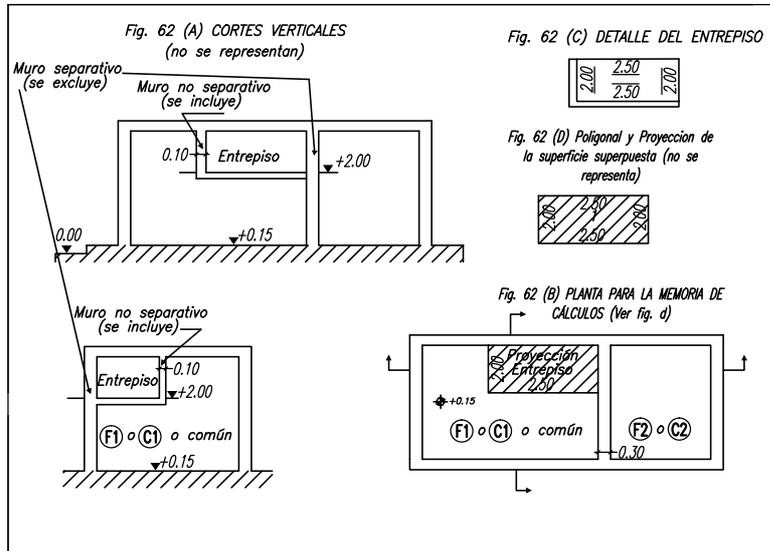


Fig. 61 (c)



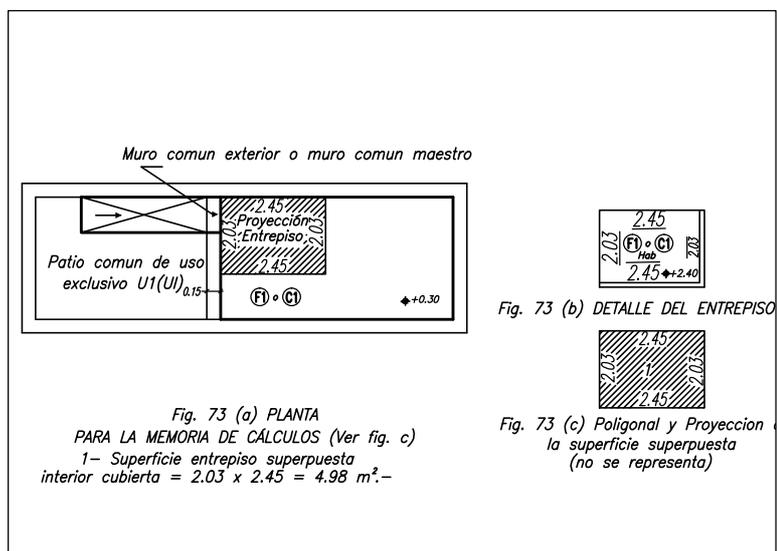
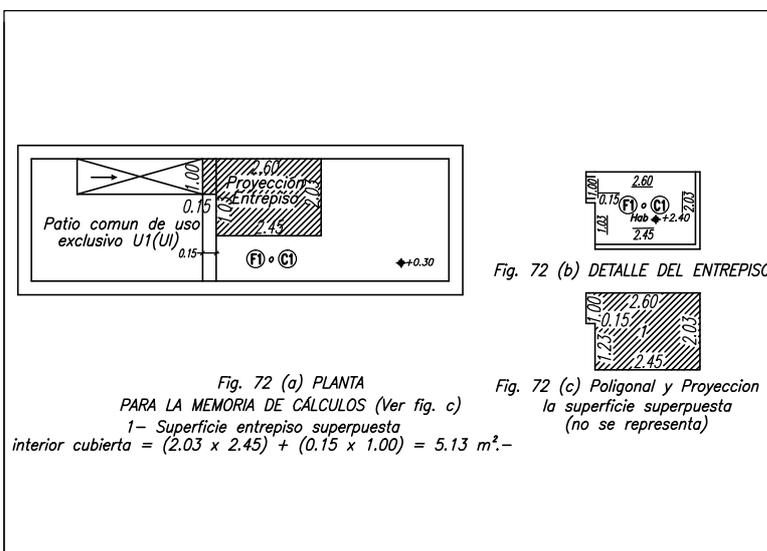
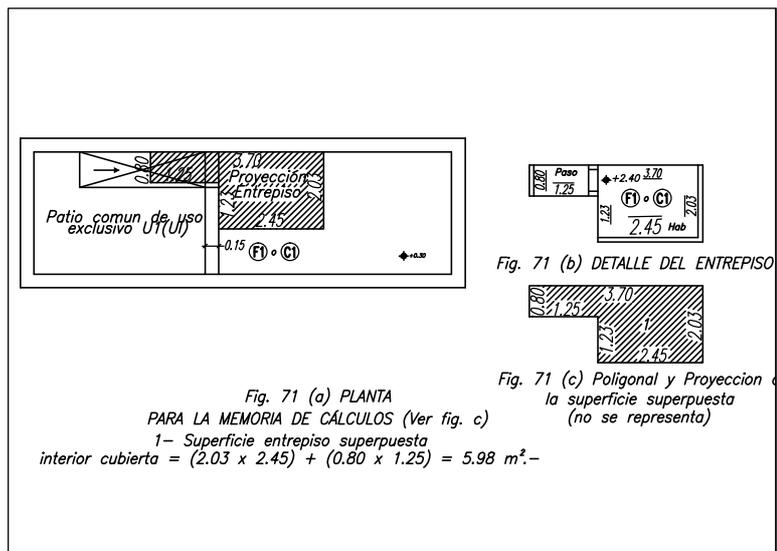
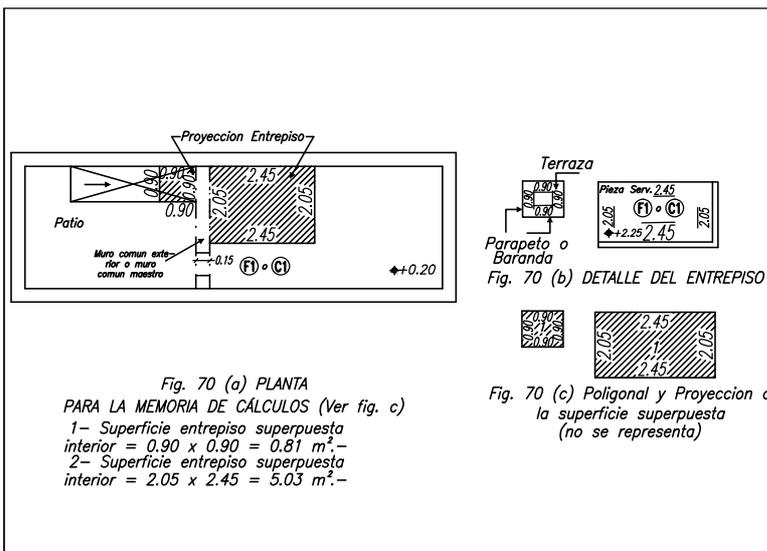
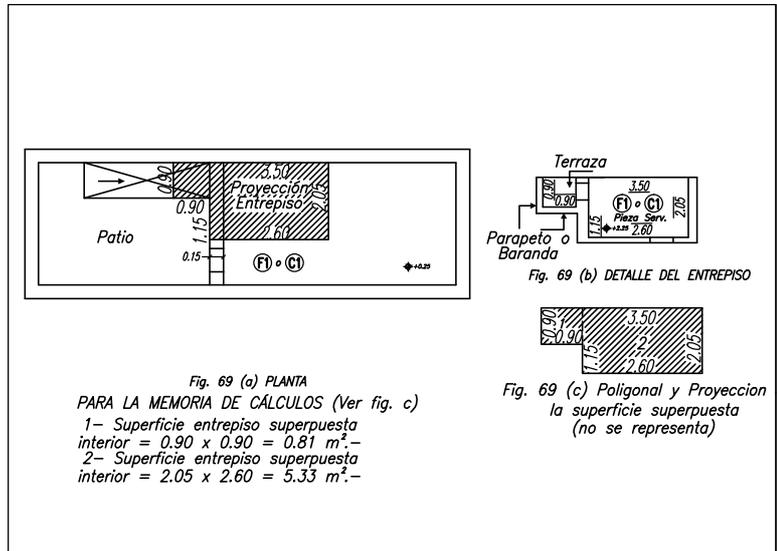
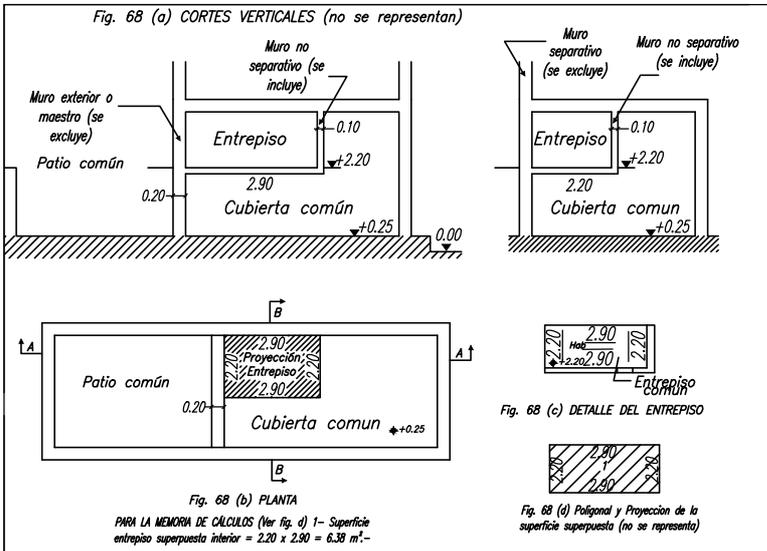




FIG.74 (a) CORTES VERTICALES (no se representan)

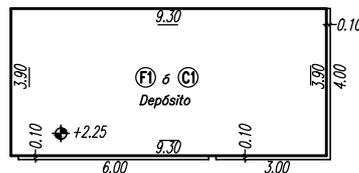
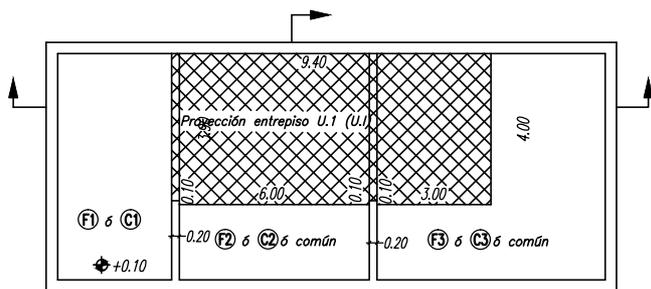
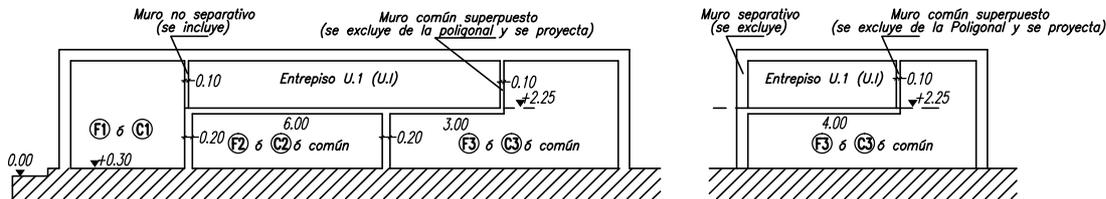


FIG.74 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

FIG.74 (b) PLANTA

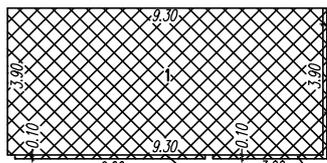


FIG.74 (d)

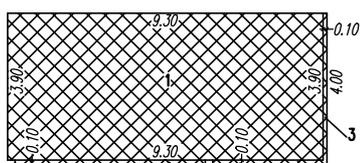


FIG.74 (e)

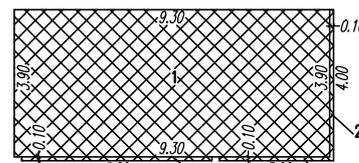


FIG.74 (f)

FIG.75 (a) CORTES VERTICALES (no se representan)

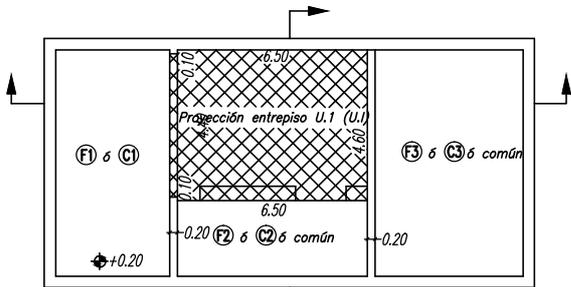
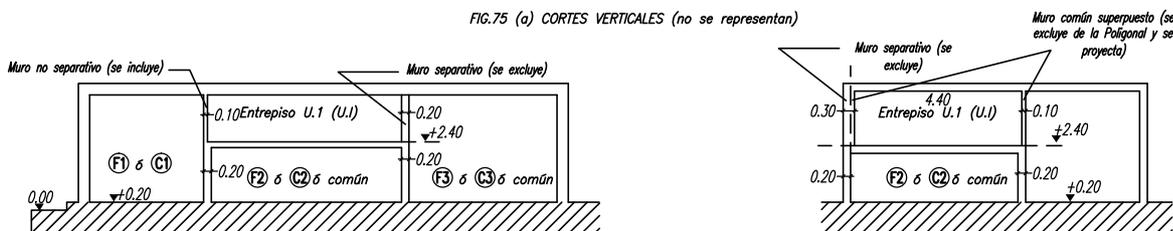


FIG.75 (b) PLANTA

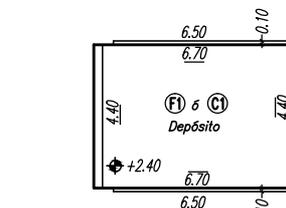


FIG.75 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

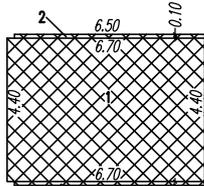


FIG.75 (d)

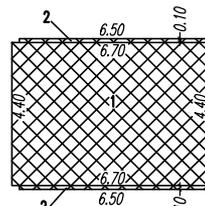


FIG.75 (e)

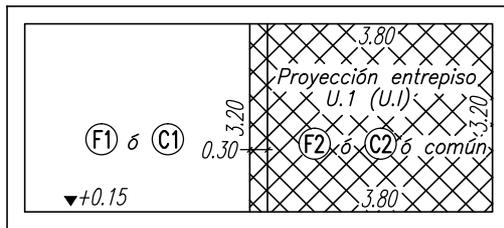


FIG. 76 (a) PLANTA

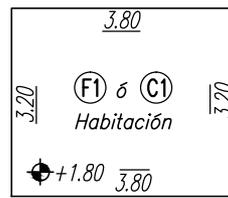


FIG. 76 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

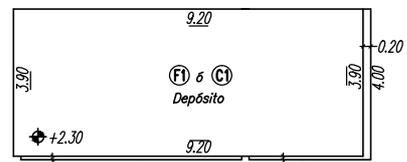
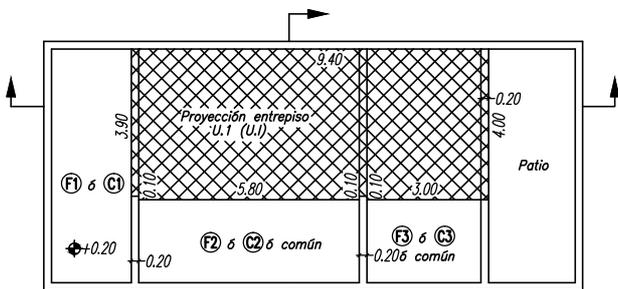
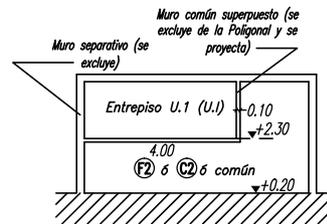
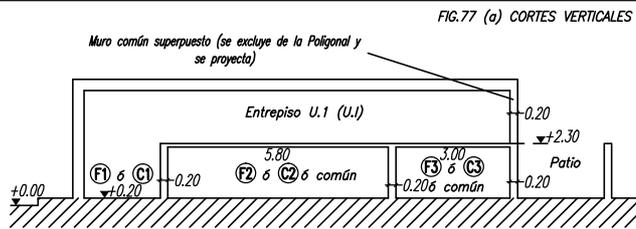


FIG. 77 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

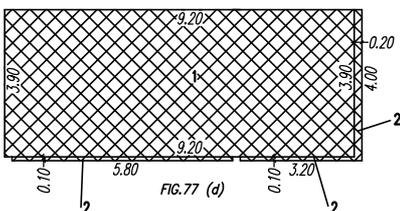


FIG. 77 (d)

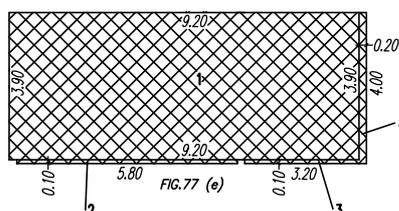


FIG. 77 (e)

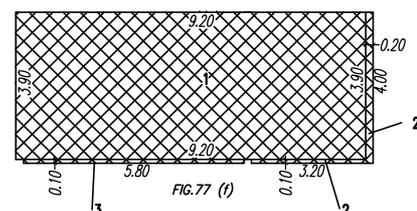


FIG. 77 (f)



FIG.78 (a) CORTES VERTICALES (no se representan)

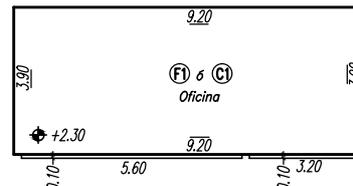
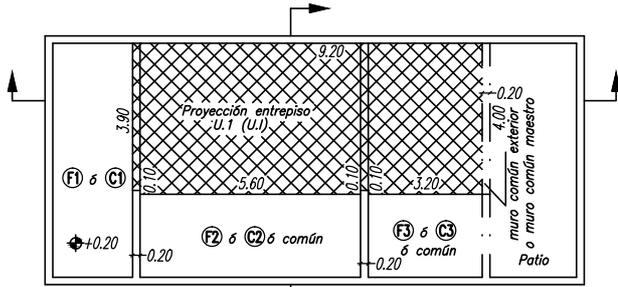
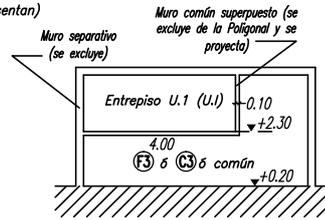
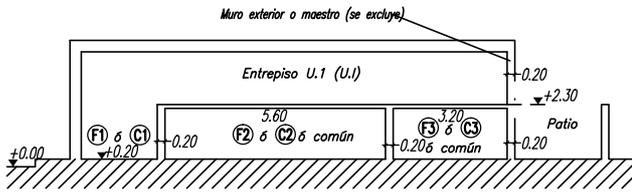


FIG.78 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

FIG.78 (b) PLANTA

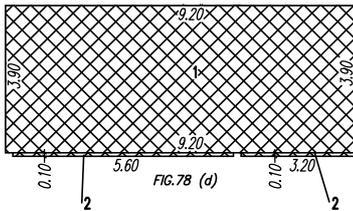


FIG.78 (d)

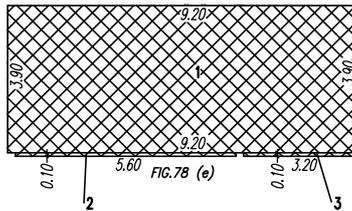


FIG.78 (e)

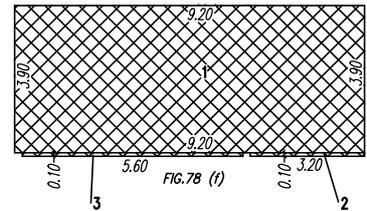


FIG.78 (f)

FIG.79 (a) CORTES VERTICALES (no se representan)

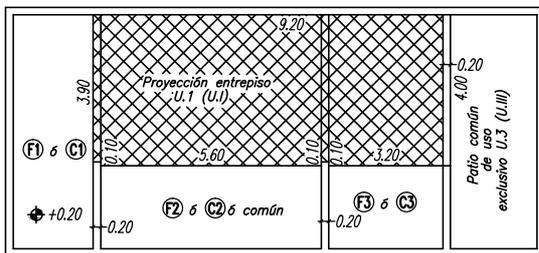
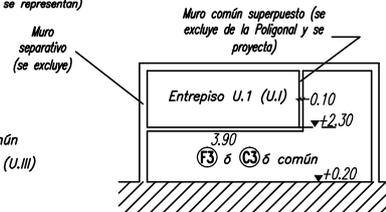
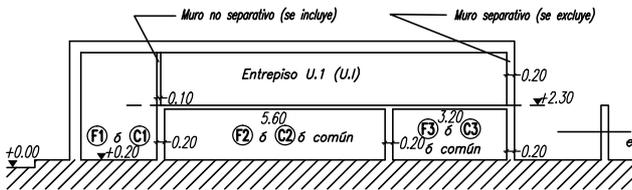


FIG.79 (b) PLANTA

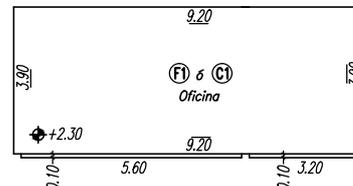


FIG.79 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

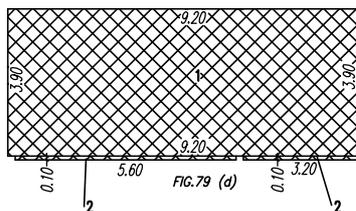


FIG.79 (d)

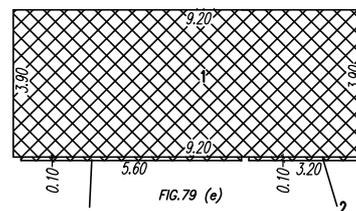


FIG.79 (e)

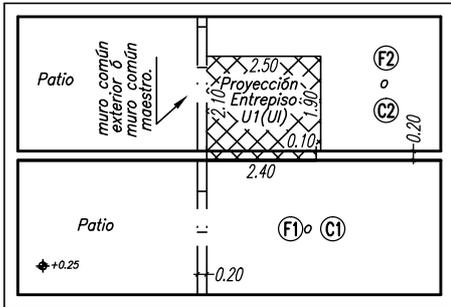


FIG. 80 (a) PLANTA PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 80

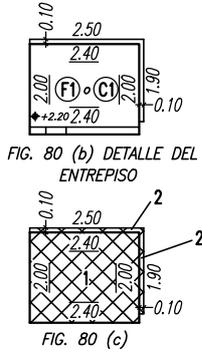


FIG. 80 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

FIG. 80 (c)

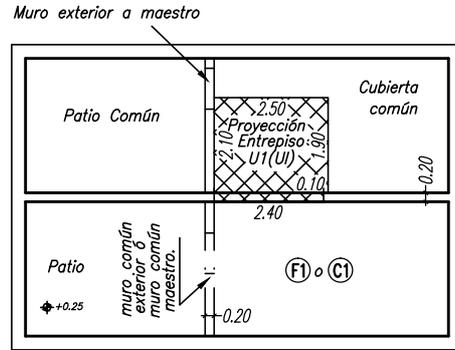


FIG. 81 (a) PLANTA PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 81

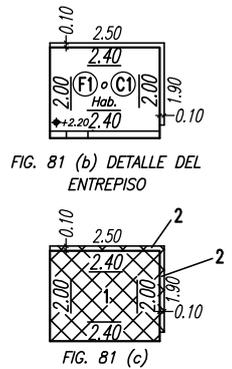


FIG. 81 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

FIG. 81 (c)

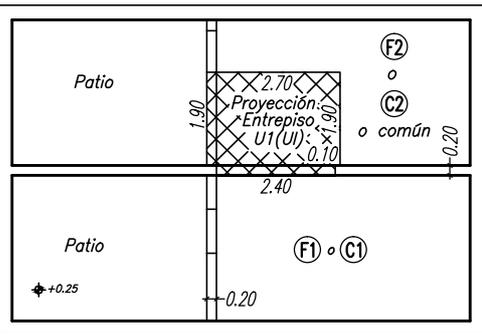


FIG. 82 (a) PLANTA PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 82

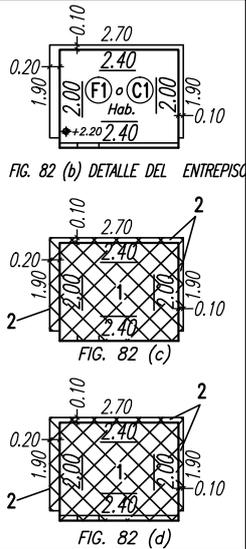


FIG. 82 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

FIG. 82 (c)

FIG. 82 (d)

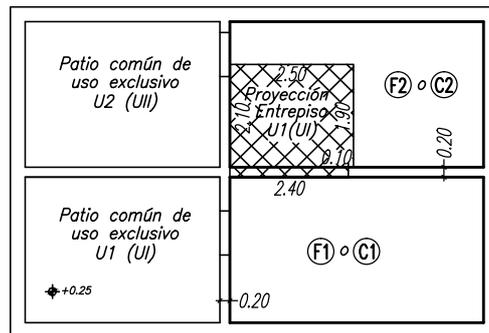


FIG. 83 (a) PLANTA PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 83

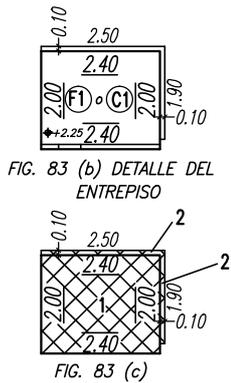


FIG. 83 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

FIG. 83 (c)

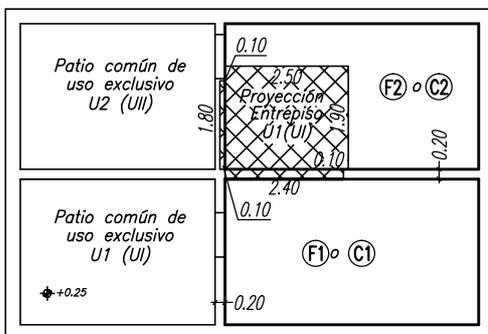


FIG. 84 (a) PLANTA PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 84

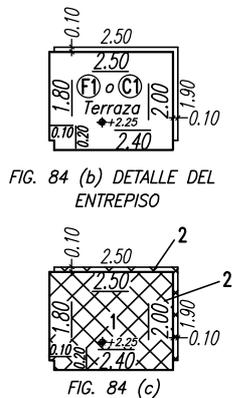


FIG. 84 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

FIG. 84 (c)

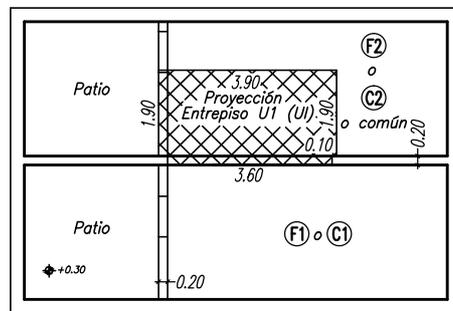


FIG. 85 (a) PLANTA PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 85

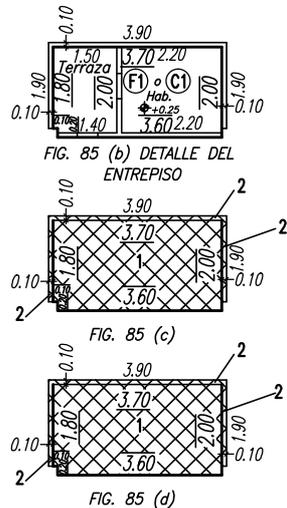


FIG. 85 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

FIG. 85 (c)

FIG. 85 (d)



FIG. 86 (a) CORTES VERTICALES A-A y B-B (no se representan)

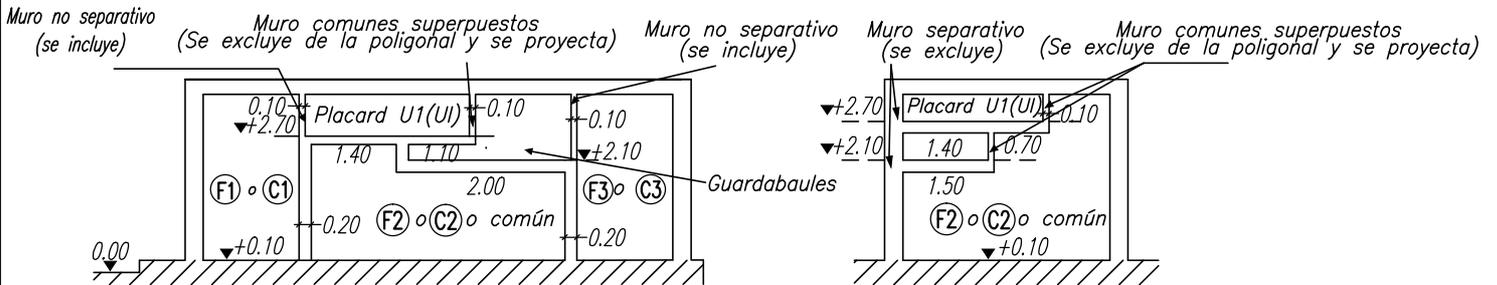
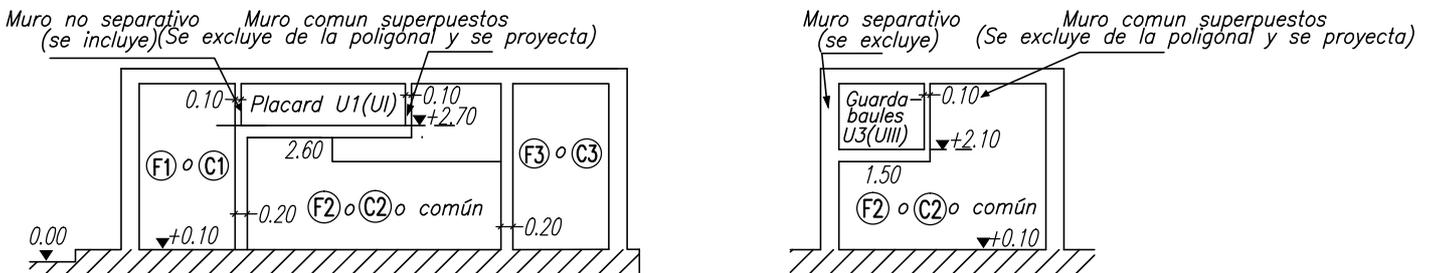


FIG. 86 (b) CORTES VERTICALES C-C y D-D (no se representan)



Proyección Placard U1(UI) y guardabaules U3(UIII)

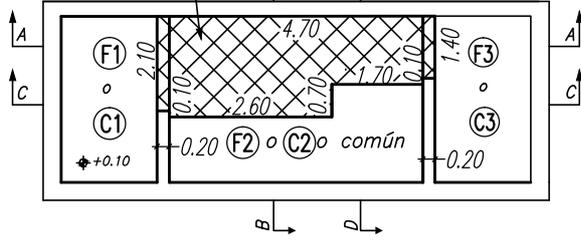
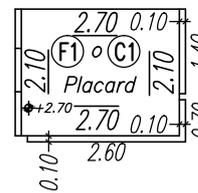


FIG. 86 (c) PLANTA



Proyección Placard U1(UI)

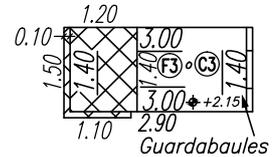


FIG. 86 (d) DETALLA DEL PLACARD DEL GUARDABAULES

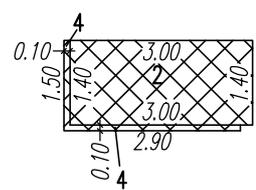
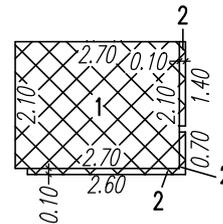


FIG. 86 (e)

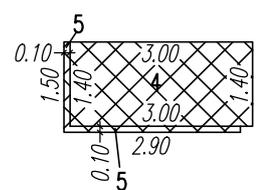
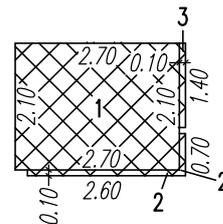


FIG. 86 (f)



SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES REPRESENTACIÓN DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.

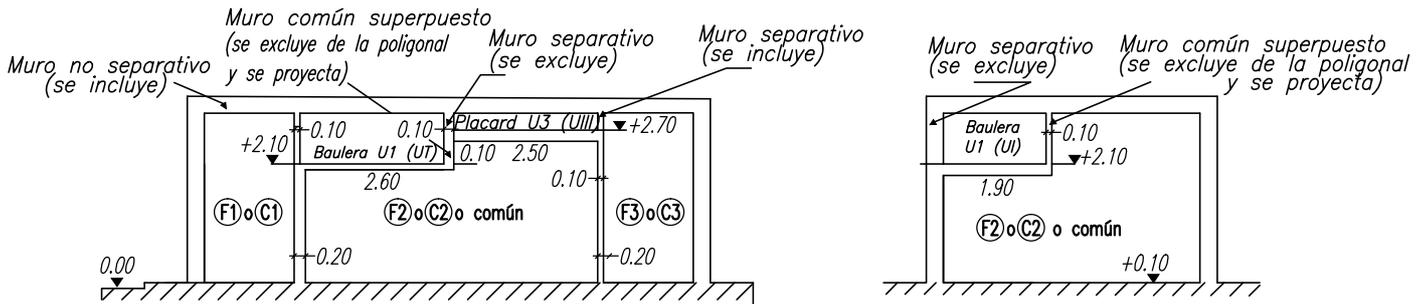


Fig. 87 (a) CORTES VERTICALES A-A y B-B (no se representan)

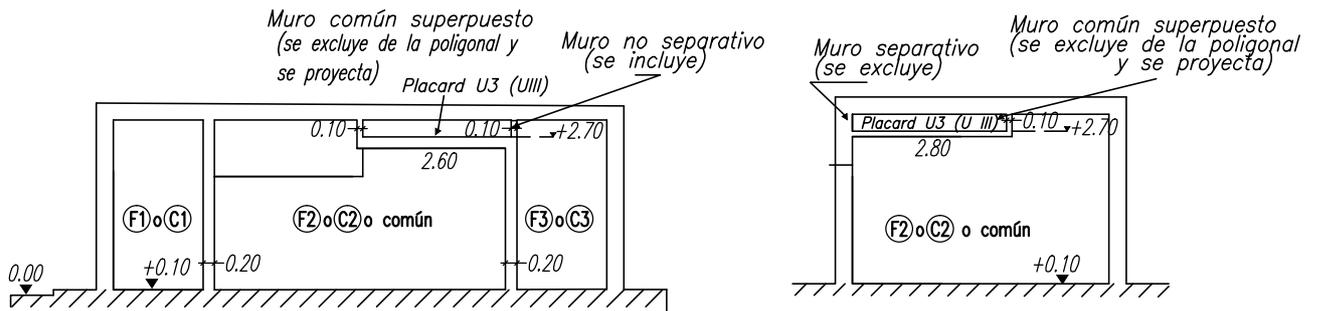


Fig. 87 (b) CORTES VERTICALES C-C y D-D (no se representan)

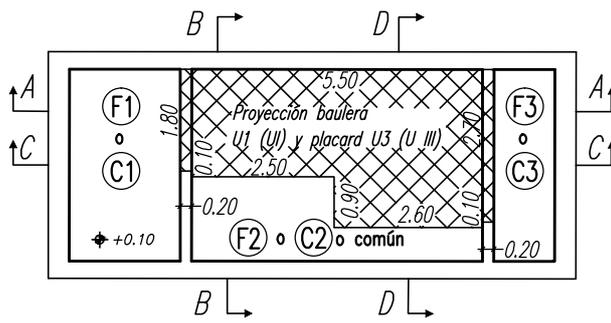


Fig. 87 (c) PLANTA

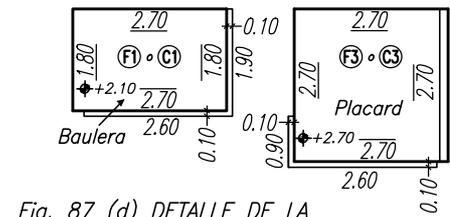


Fig. 87 (d) DETALLE DE LA BAULERA Y DEL PLACARD

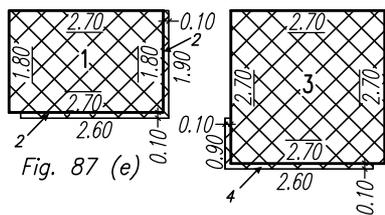


Fig. 87 (e)

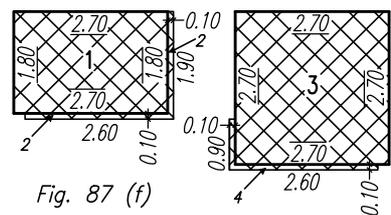


Fig. 87 (f)



PARCIALMENTE INTERIORES Y PARCIALMENTE EXTERIORES REPRESENTACIÓN DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.

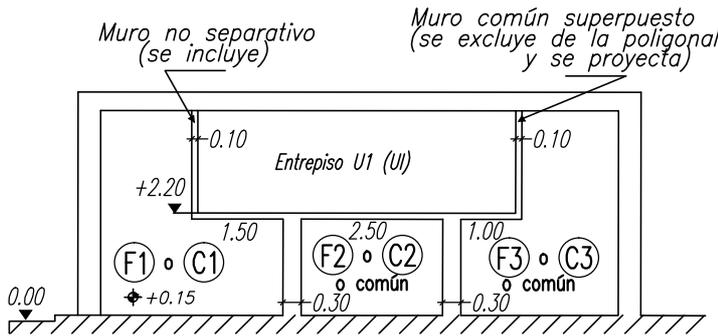


Fig. 88 (a) CORTES VERTICALES (no se representan)

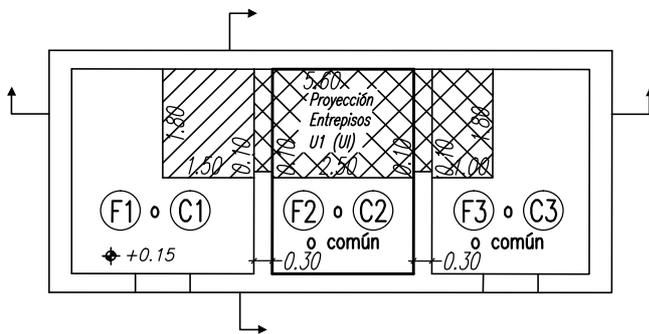
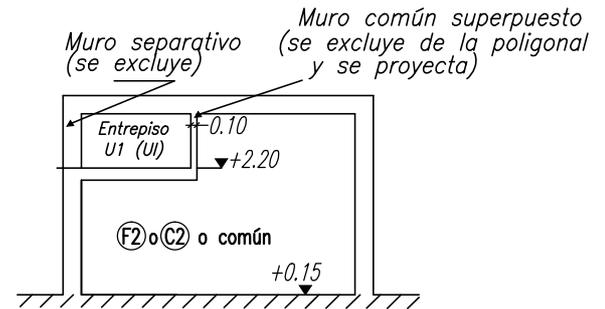


Fig. 88 (b) PLANTA
Para la memoria de cálculos (Ver figura C)

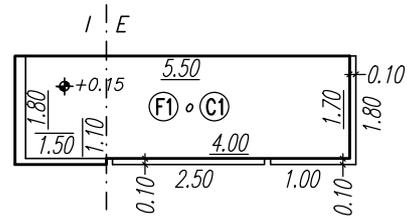


Fig. 88 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

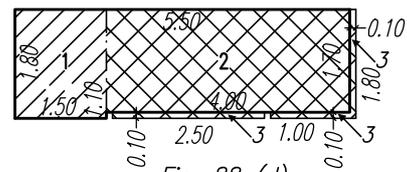


Fig. 88 (d)

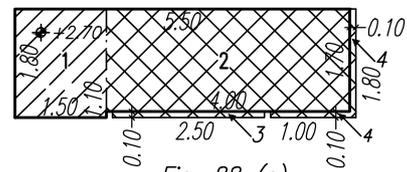


Fig. 88 (e)

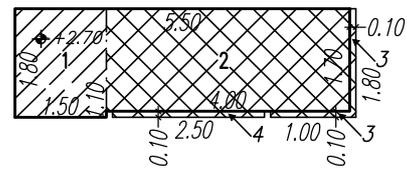


Fig. 88 (f)



SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES PARCIALMENTE INTERIORES Y PARCIALMENTE EXTERIORES REPRESENTACIÓN DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.

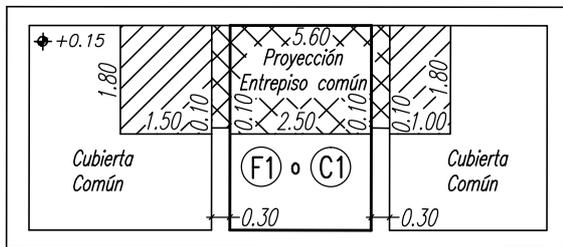


Fig. 89 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

Fig. 89



Fig. 89 (b) detalle del entrepiso

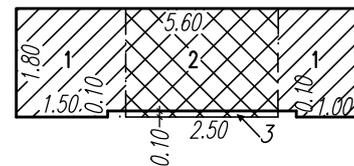


Fig. 89 (c) detalle del entrepiso



SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES PARCIALMENTE INTERIORES Y PARCIALMENTE EXTERIORES REPRESENTACIÓN DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.

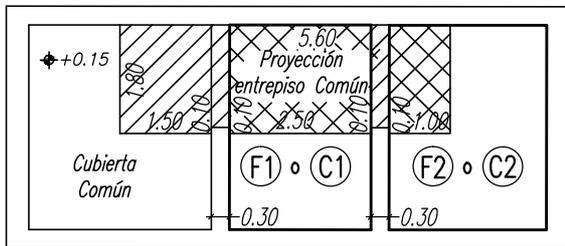


Fig. 90 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

Fig. 90

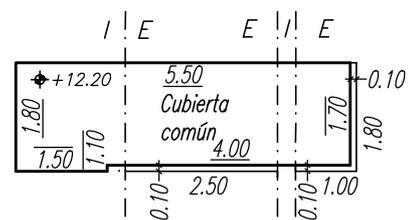


Fig. 90 (b) detalle del entrepiso

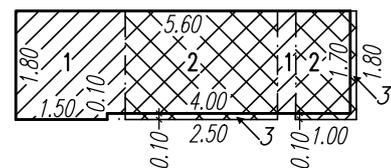


Fig. 90 (c)

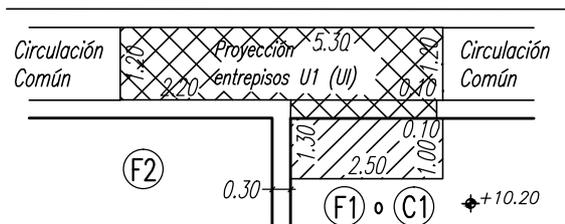


Fig. 91 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

Fig. 91

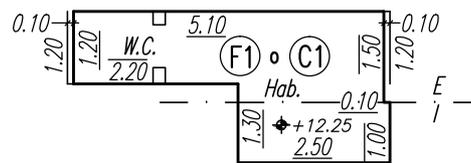


Fig. 91 (b) detalle del entrepiso

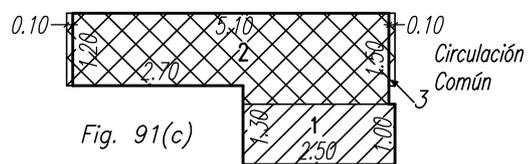


Fig. 91 (c)



*SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES
PARCIALMENTE INTERIORES Y PARCIALMENTE EXTERIORES
REPRESENTACIÓN DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.*

Proyección entreciso común de uso exclusivo U1 (U)

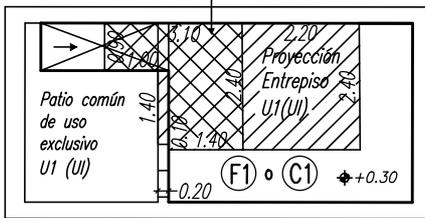


Fig. 92 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

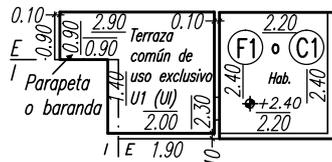


Fig. 92 (b) detalle de los entreciso

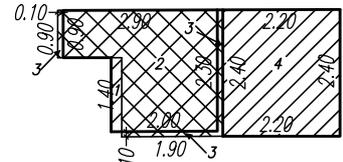


Fig. 92 (c) detalle del entreciso

Proyección entreciso común de uso exclusivo U1 (U)

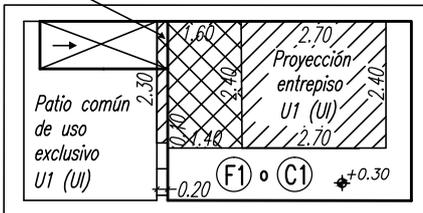


Fig. 93 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

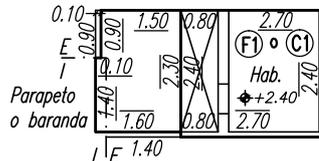


Fig. 93 (b) detalle de los entreciso

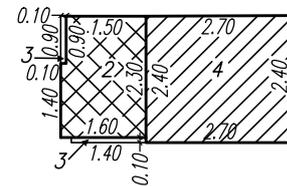


Fig. 93 (c) detalle del entreciso

Proyección entreciso común de uso exclusivo U1 (U)

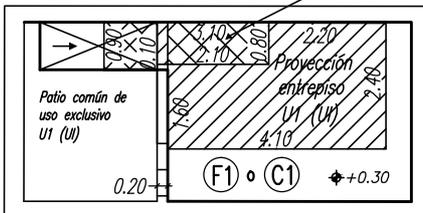


Fig. 94 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

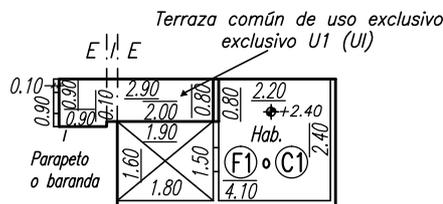


Fig. 94 (b) detalle de los entreciso

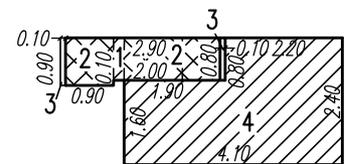


Fig. 94 (c)

Fig. 94

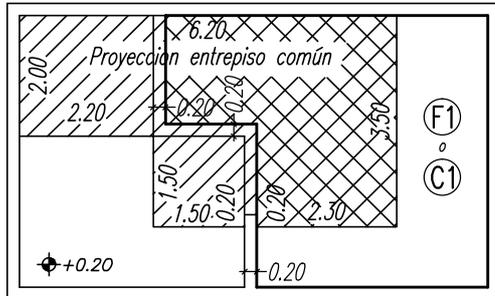


Fig. 98 (a)

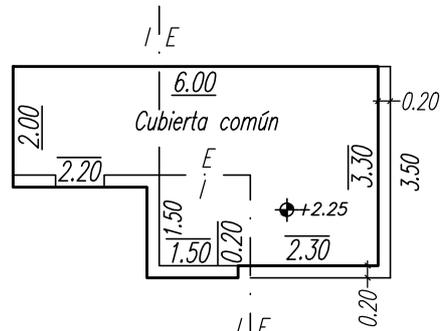


Fig. 98 (b)

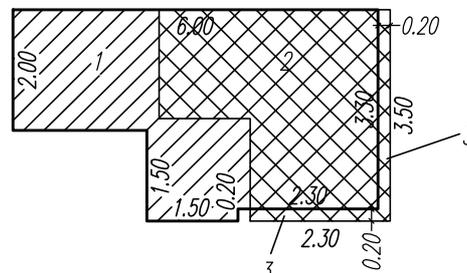


Fig. 98

Fig. 98 (c)

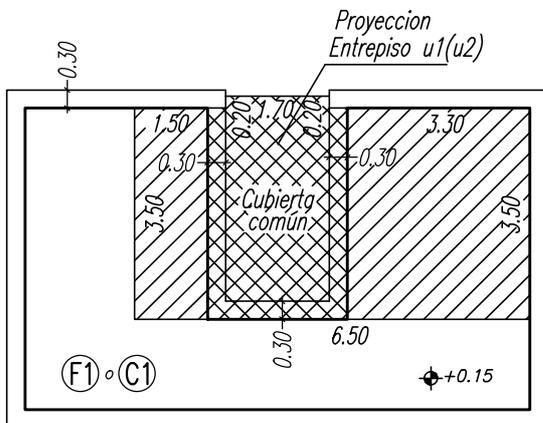


Fig. 99 (a)

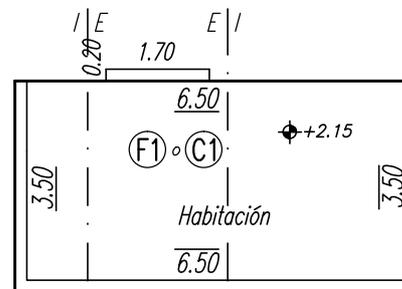


Fig. 99 (b)

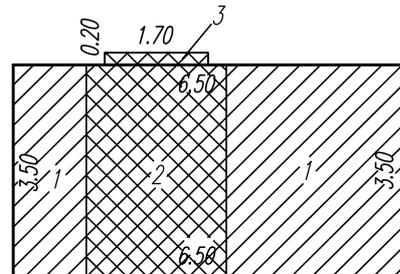


Fig. 99

Fig. 99 (c)

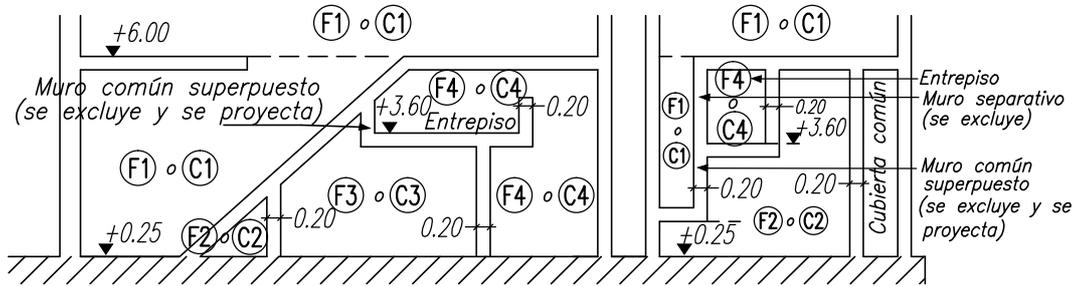


Fig. 100 (a) CORTES VERTICALES A-A y B-B (no se representan)

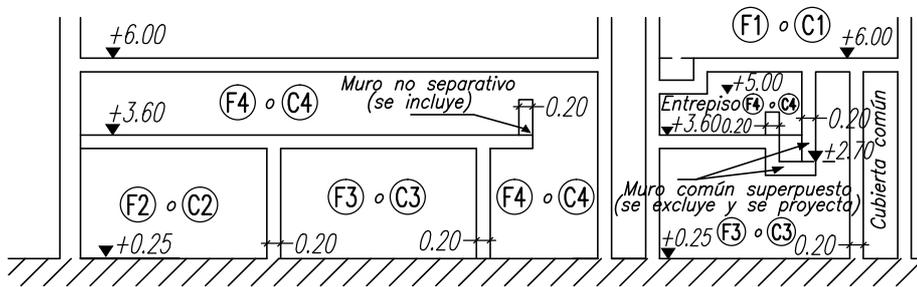


Fig. 100 (b) CORTES VERTICALES C-C Y D-D (no se representan)

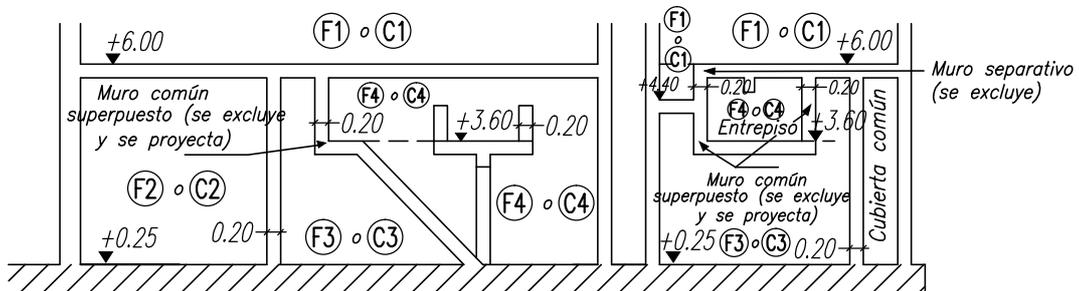


Fig. 100 (c) CORTES VERTICALES E-E y F-F (no se representan)

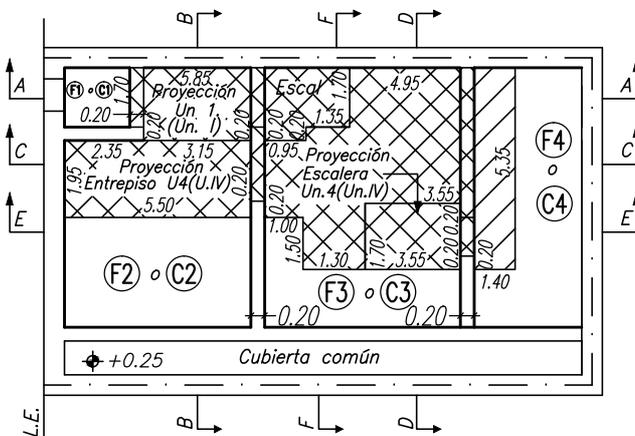


Fig. 100 (d) PLANTA BAJA

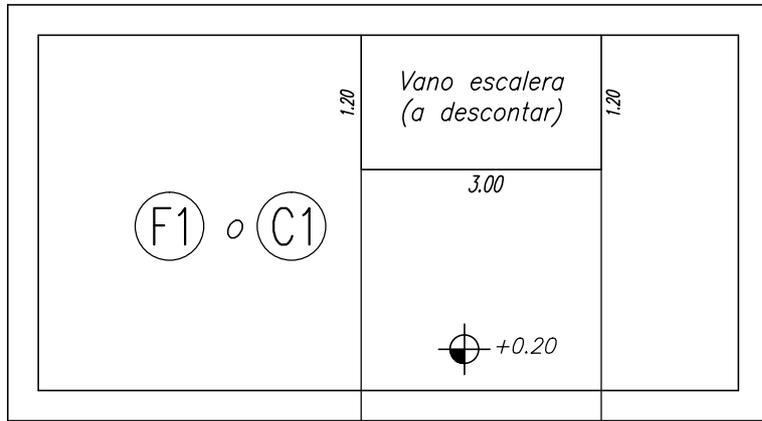


Fig. 102 (a) PLANTA SUPERIOR

Fig. 102 (b) CORTES VERTICALES A-A y B-B (no se representan)

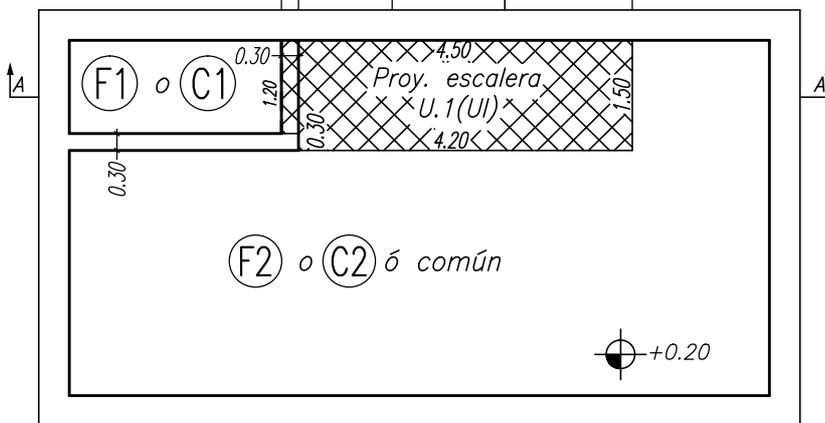
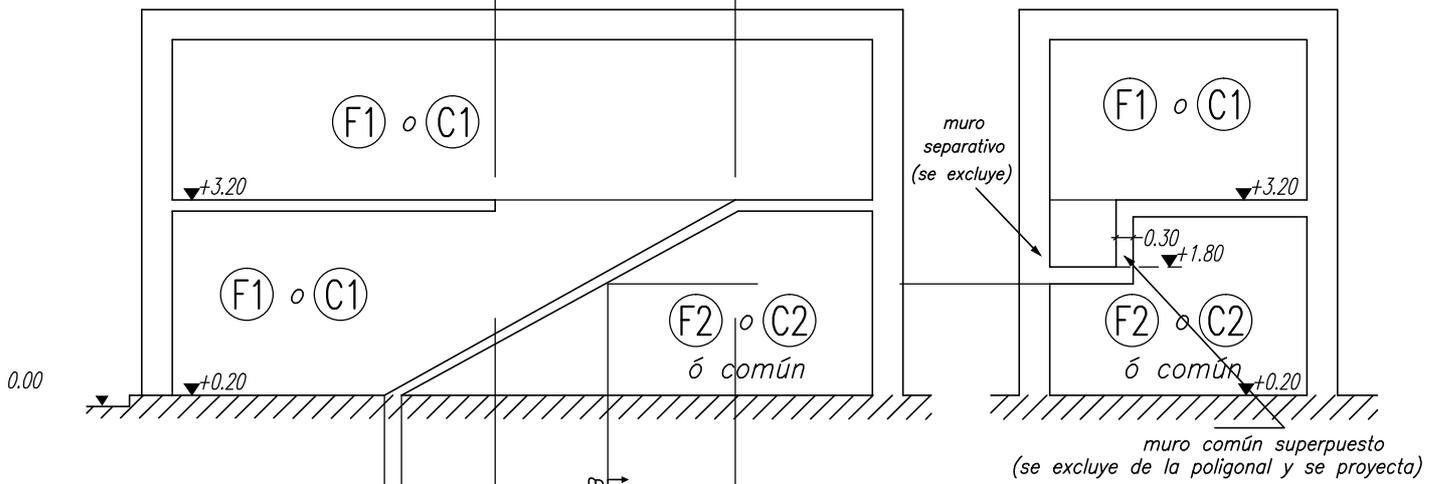


Fig. 102 (c) PLANTA

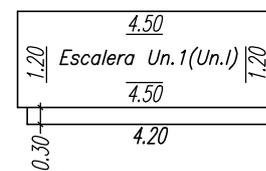


Fig. 102 (d) DETALLE DE LA ESCALERA

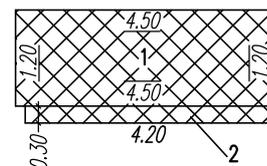


Fig. 102 (e)

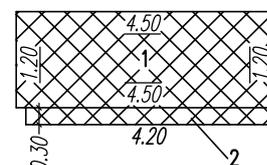


Fig. 102 (f)

Fig. 102

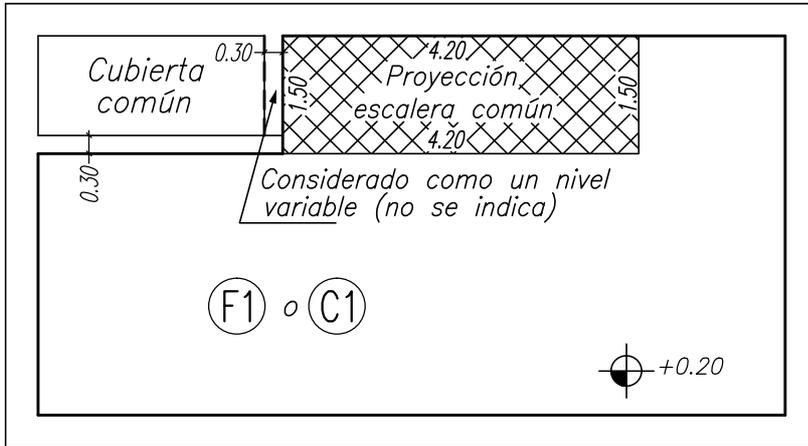


Fig. 103 (a) PLANTA

Fig. 103 (b) DETALLE DE LA ESCALERA

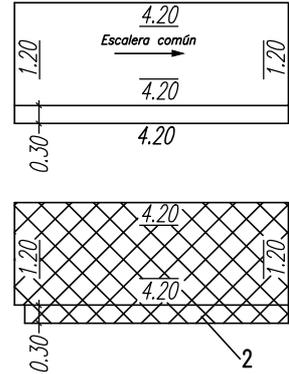


Fig. 103 (CORRESPONDE A ESCALERA COMO LA DE LA FIG.102)

Fig. 103 (c)

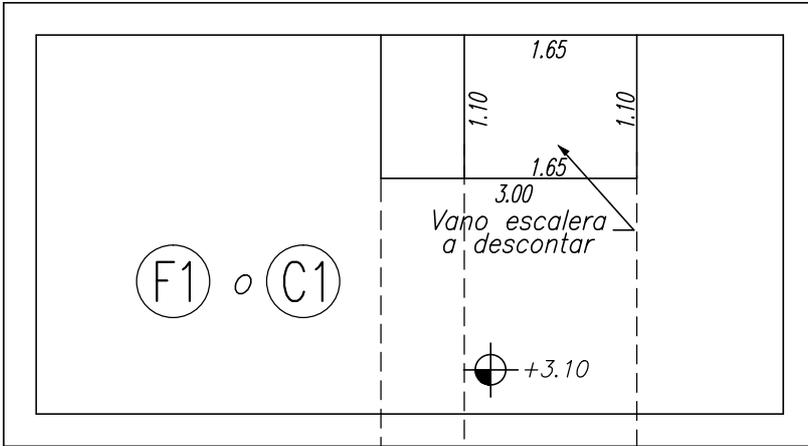


Fig. 104 (a) PLANTA SUPERIOR

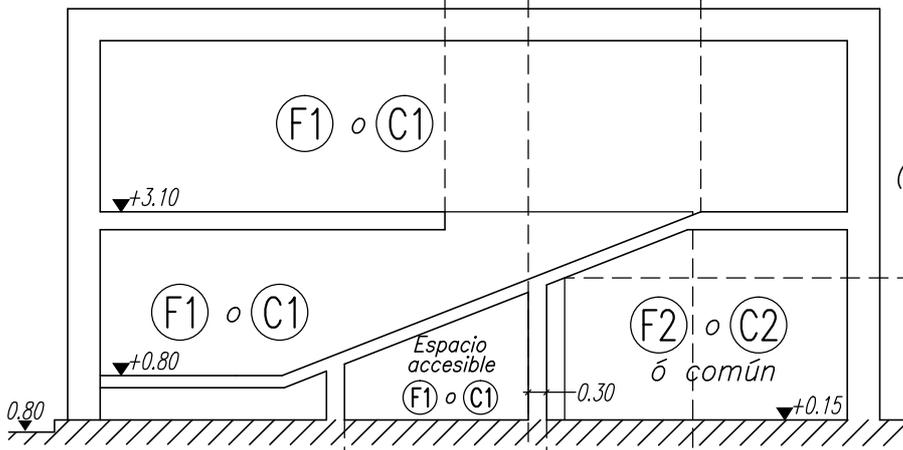
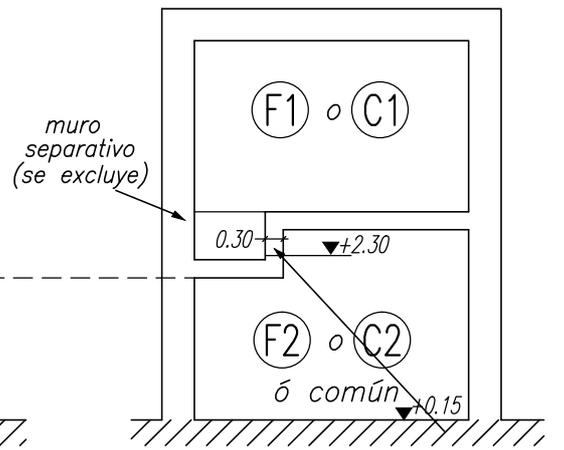


Fig. 104 (b) CORTES VERTICALES A-A y B-B (no se representan)



muro común superpuesto (se excluye de la poligonal y se proyecta)

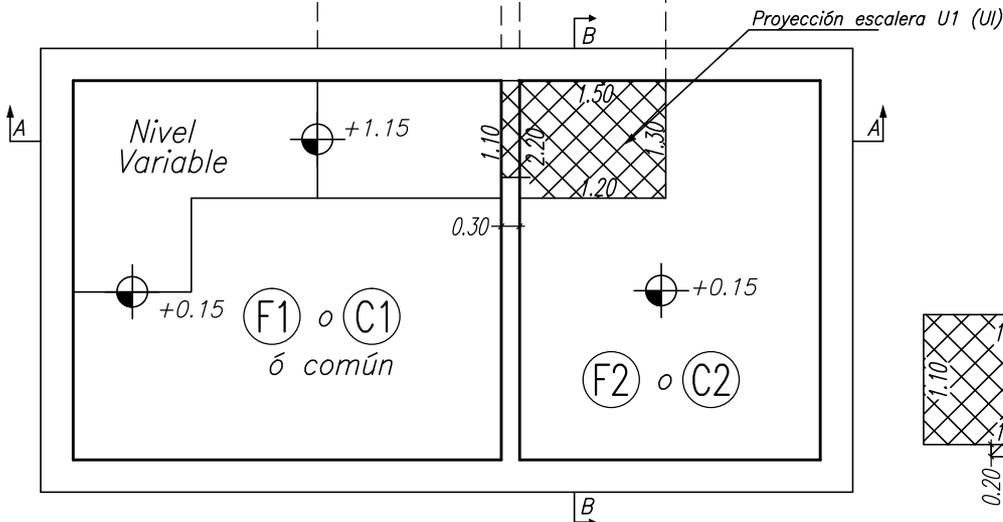


Fig. 104 (c) PLANTA

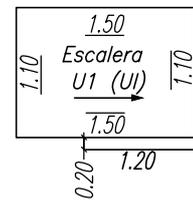


Fig. 104 (d) DETALLE DE LA ESCALERA

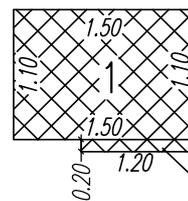


Fig. 104 (e)

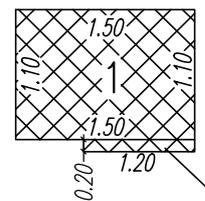


Fig. 104 (f)

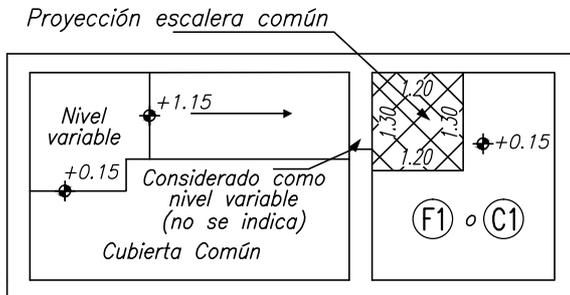


Fig. 105(a) PLANTA

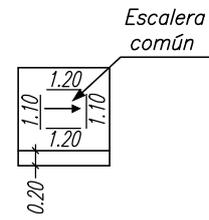


Fig. 105(b) DETALLE DE LA ESCALERA

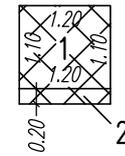


Fig. 105(c)

Fig. 105 (Corresponde a escalera como la de la Fig.104)

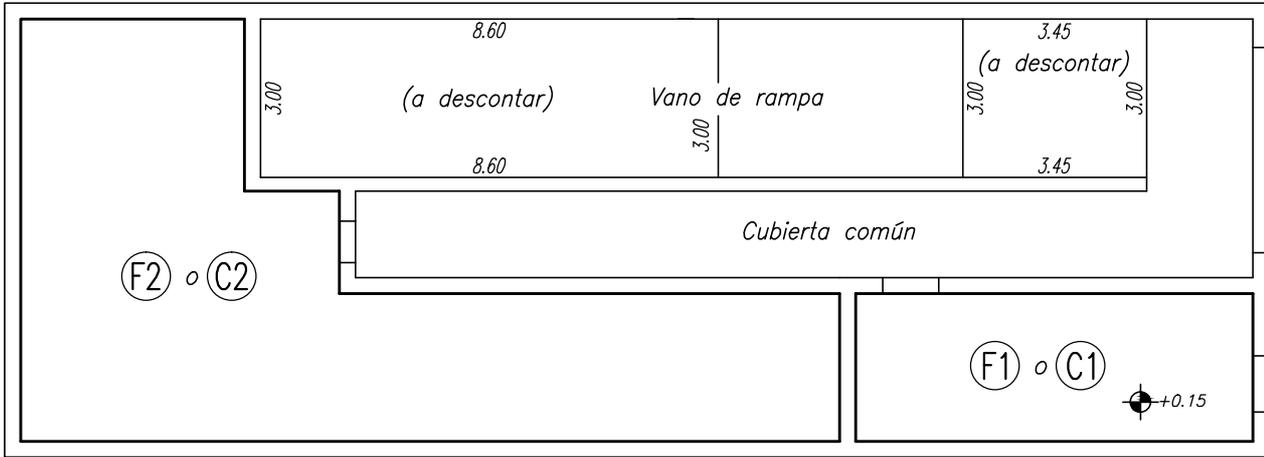


Fig. 106 (a) PLANTA BAJA

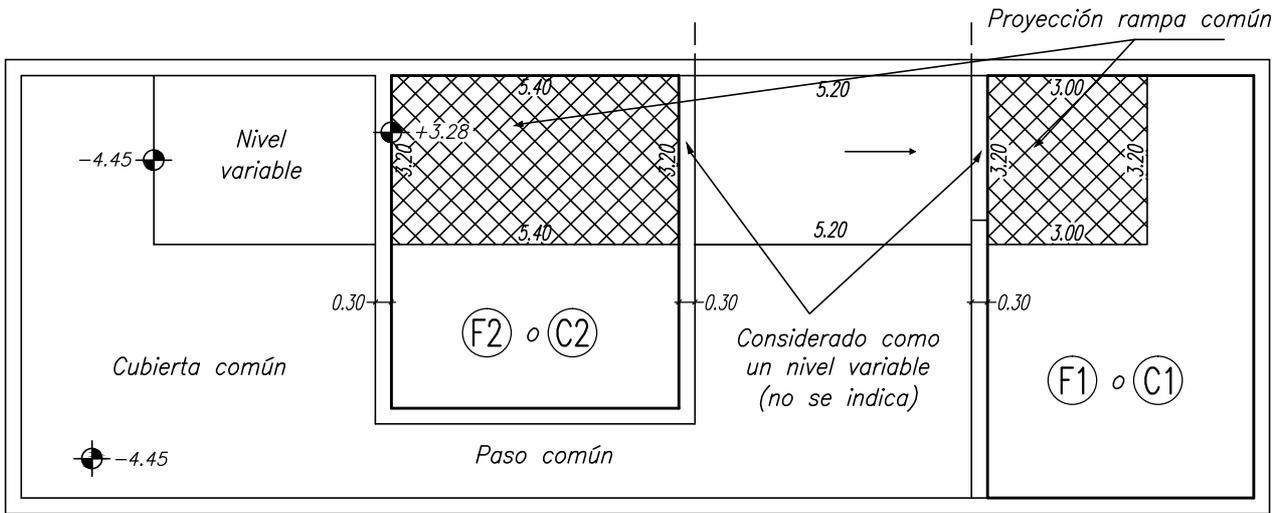


Fig. 106 (b) PLANTA SOTANO

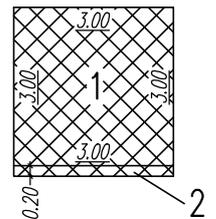
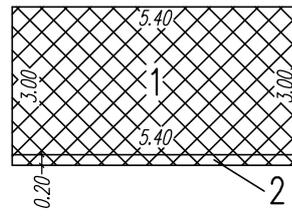
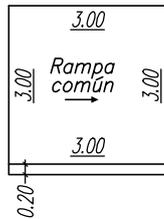
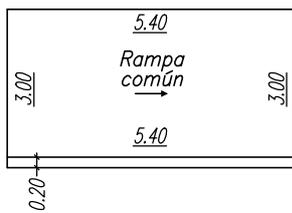


Fig. 106 (c) DETALLE DE LA RAMPA

Fig. 106

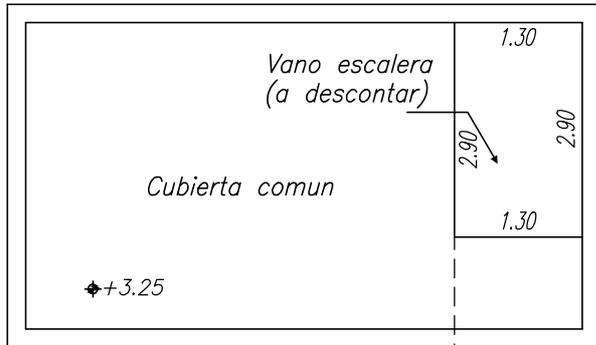


Fig. 107 (a) PLANTA SUPERIOR

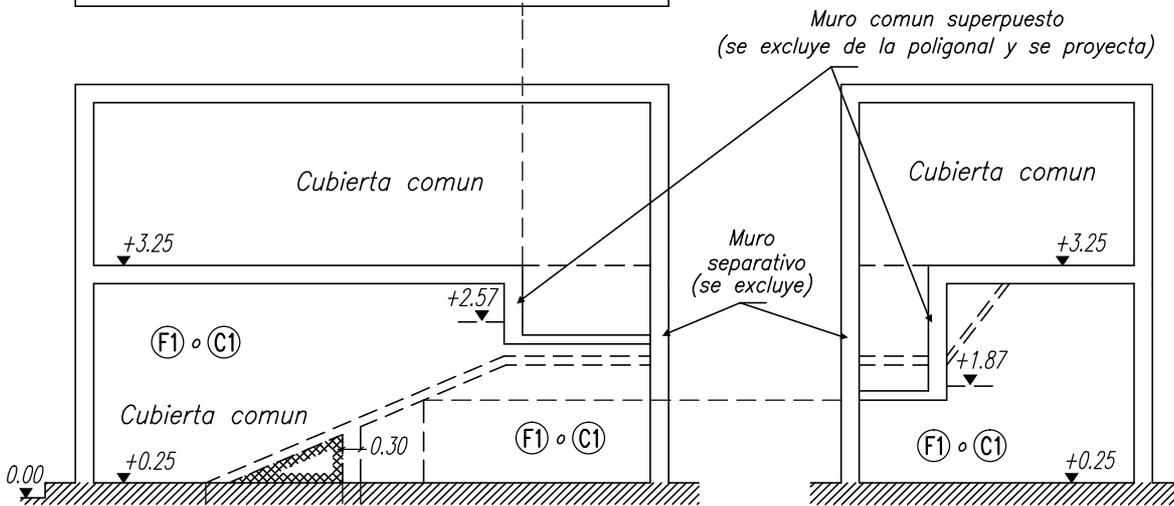


Fig. 107 (b) CORTES VERTICALES A-A (B-B) y C-C (D-D) (no se representan)

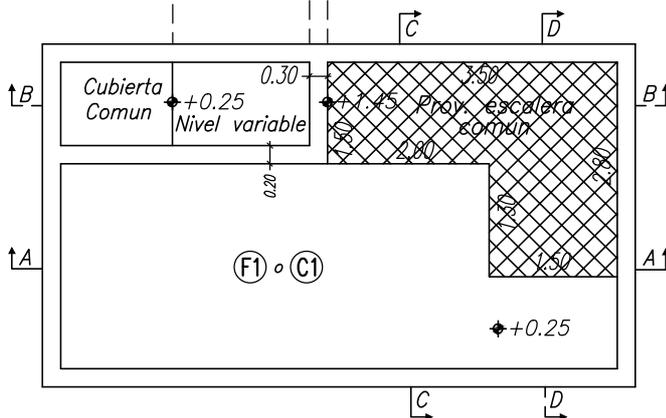


Fig. 107 (c) PLANTA SUPERIOR

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver fig. e)

- 1- Superficie escalera comun superpuesta a U1 (UI)
- 2- Superficie muros comunes superpuestos exteriores a U1 (UI)

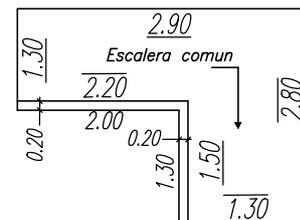


Fig. 107 (d) DETALLE DE LA ESCALERA

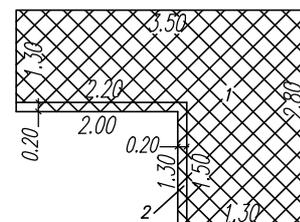


Fig. 107 (e) Poligonal y proyeccion de la superficie superpuesta y proyeccion de los muros comunes superpuestos (no se representa)

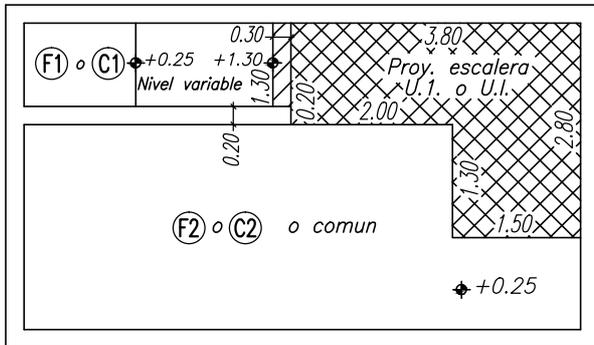


Fig. 108 (a)
PLANTA

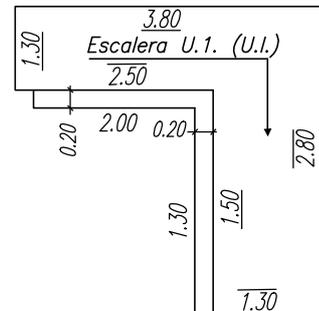


Fig. 108 (b) DETALLE DE LA ESCALERA

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

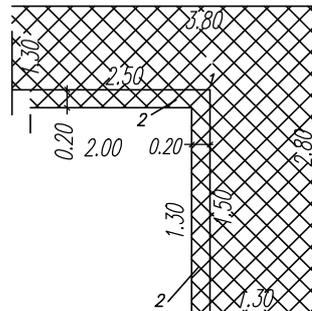


Fig. 108 (c)

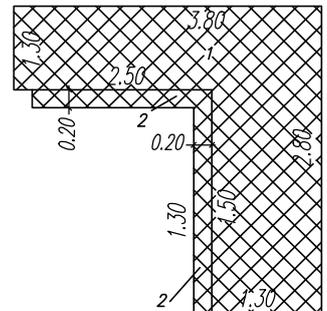


Fig. 108 (D)

FIG. 108 (corresponde a escalera como la de la FIG. 107)

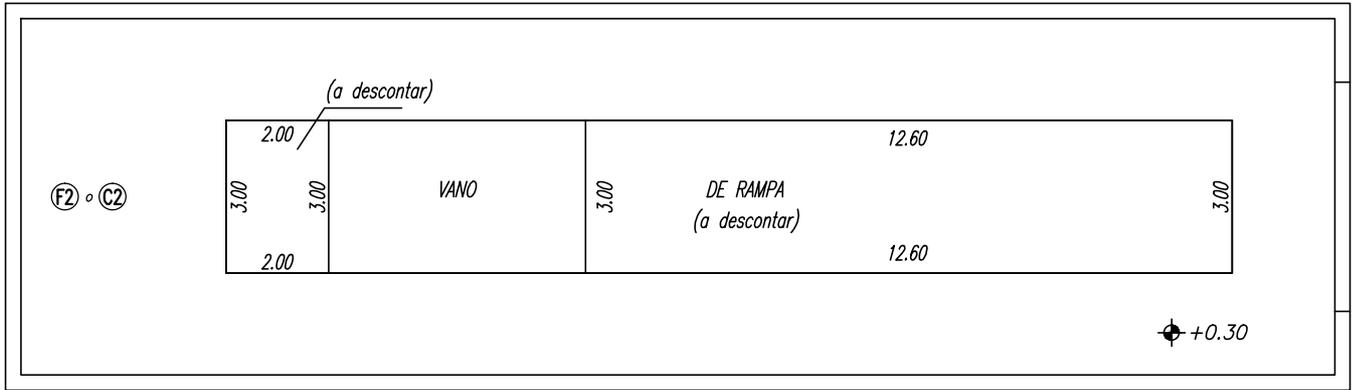


Fig. 109 (a) PLANTA BAJA

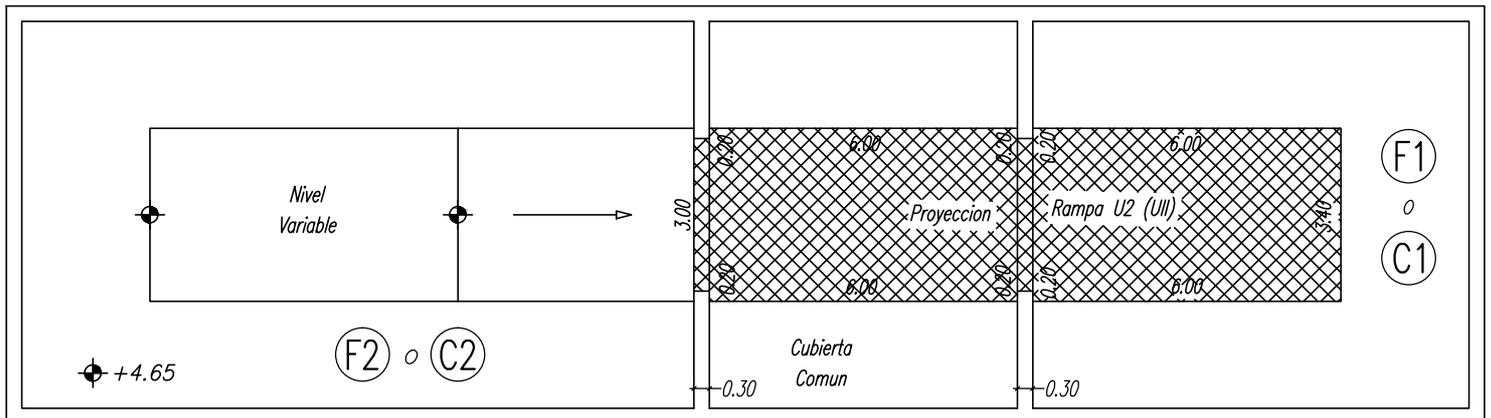


Fig. 109 (b) PLANTA

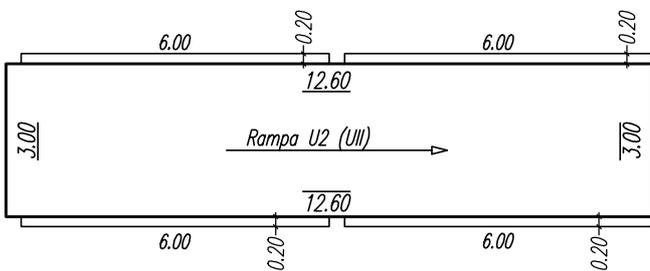


Fig. 109 (c) DETALLE DE LA RAMPA

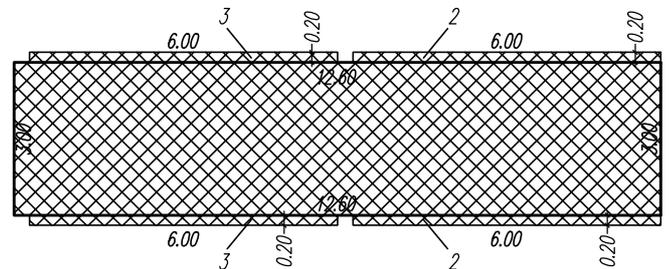


Fig. 109 (d)

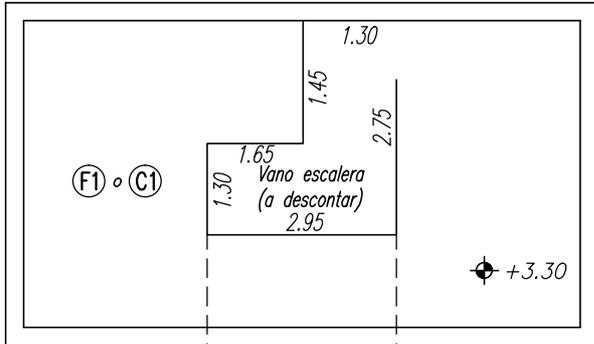


Fig. 110 (a) PLANTA SUPERIOR

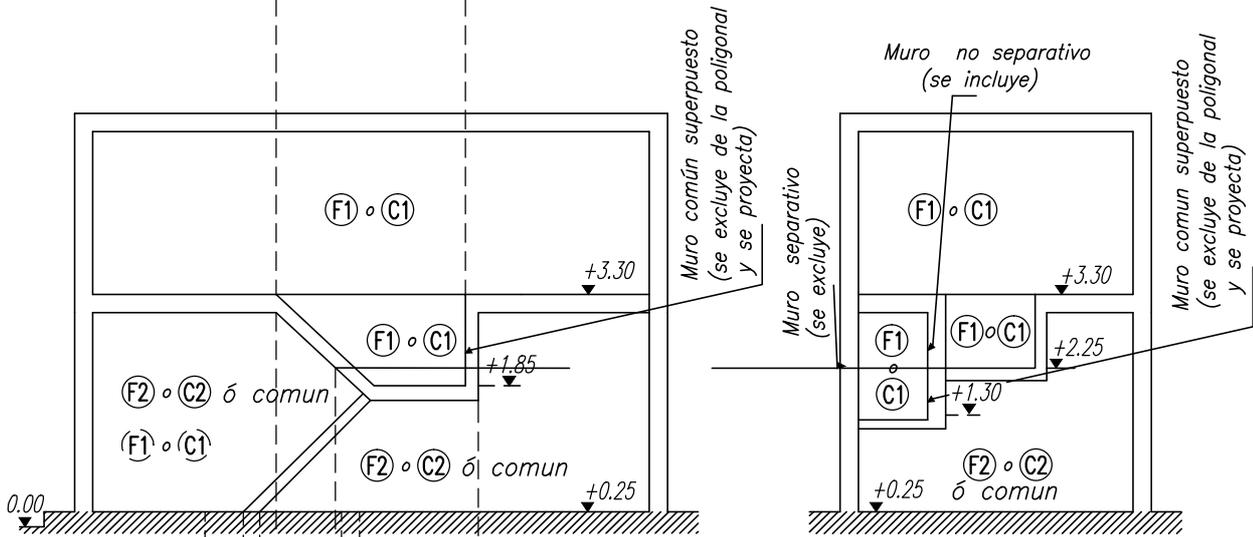


Fig. 110 (b) CORTES VERTICALES A-A (B-B) y C-C (no se representan)

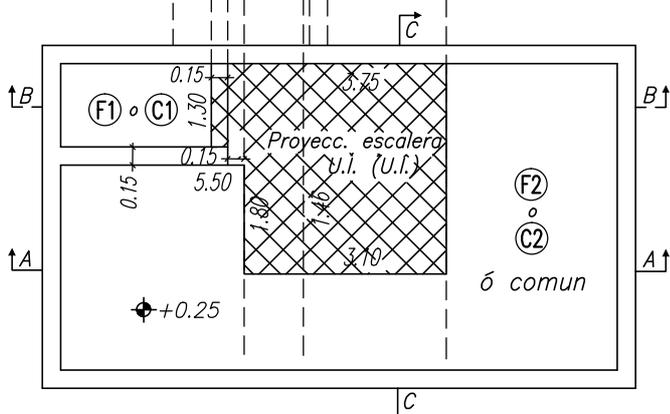


Fig. 110 (c) PLANTA

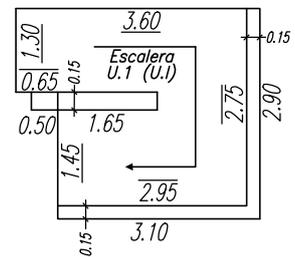
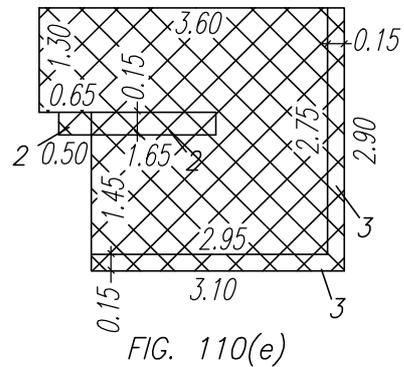


Fig. 110 (d) DETALLE DE LA ESCALERA



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)



De U.1 o U.I a común (Fig. f)

- 1 y 2 - Superficie escalera U.I. (U.I.) superpuesta a común
- 2 y 3 - Superficie muros comunes superpuestos interiores

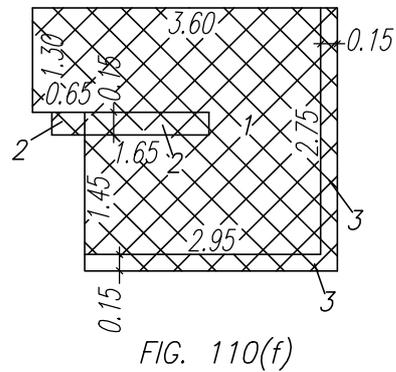
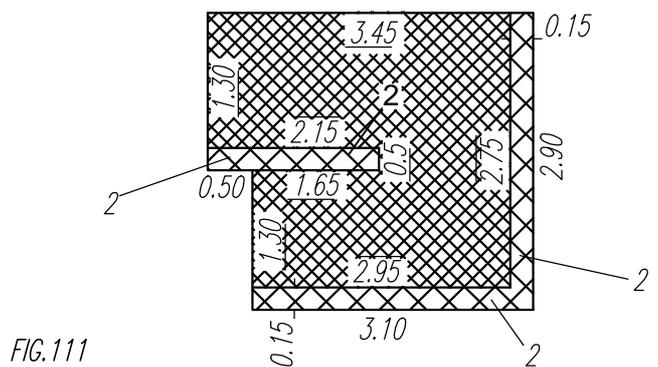
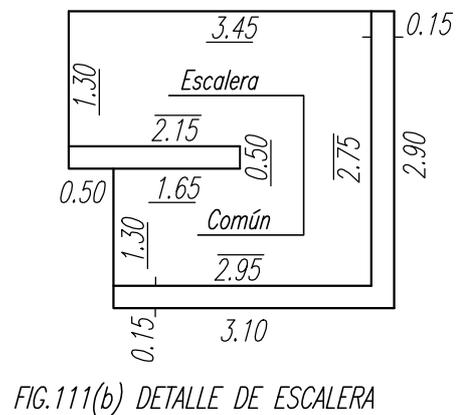
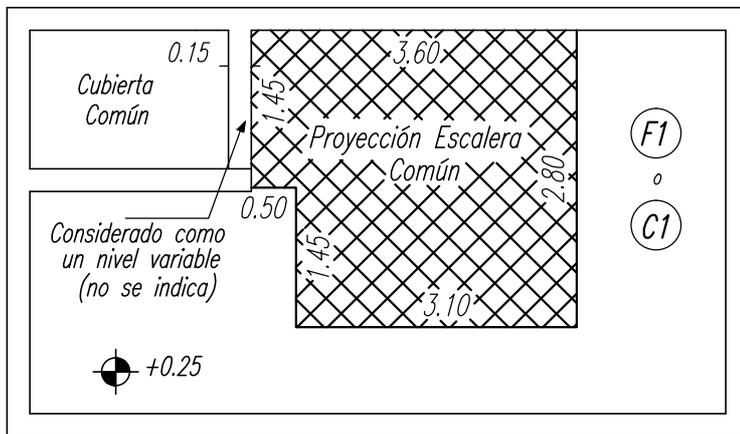


FIG. 110



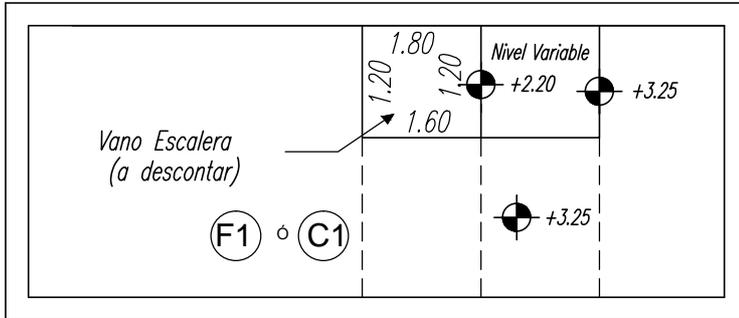


FIG. 112(a) PLANTA SUPERIOR

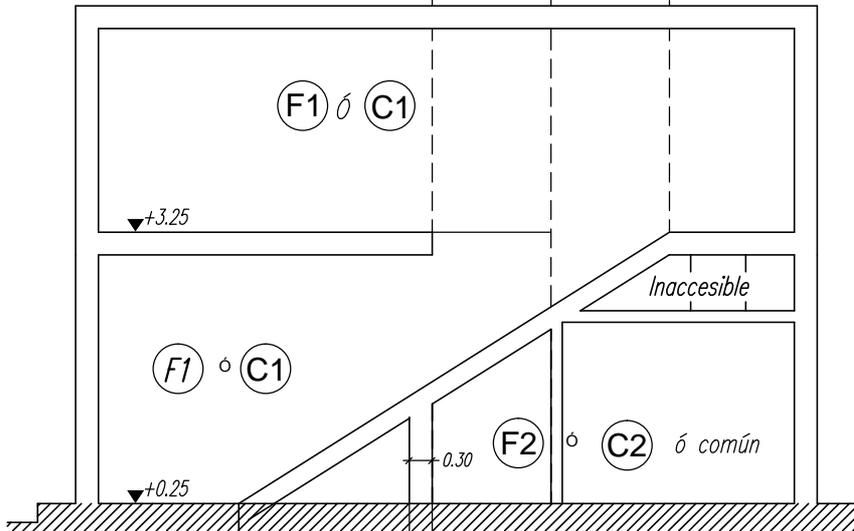


FIG. 112(b) CORTES VERTICALES AyA - B-B (No se representan)

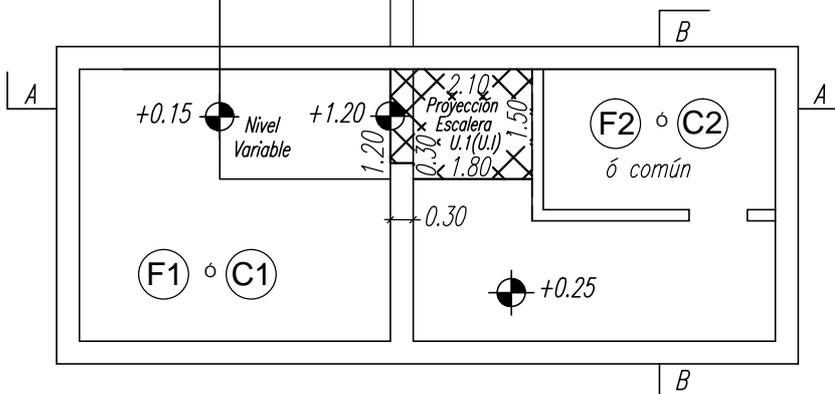
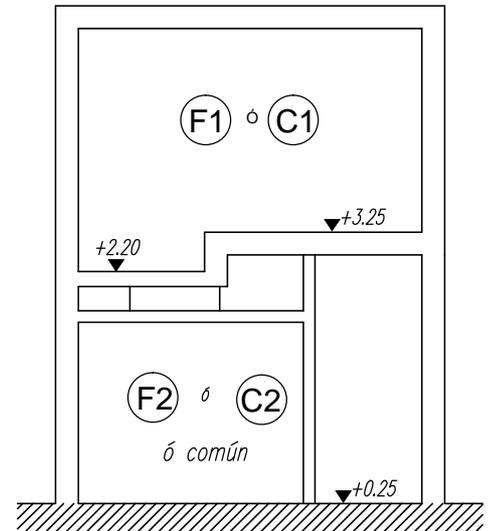


FIG. 112(c) PLANTA

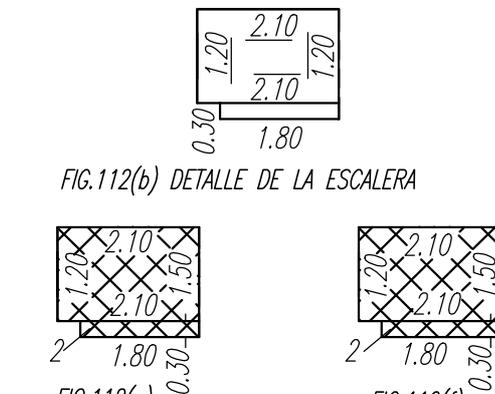


FIG. 112(d) DETALLE DE LA ESCALERA

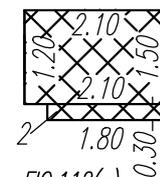


FIG. 112(e)

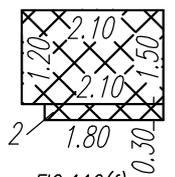


FIG. 112(f)

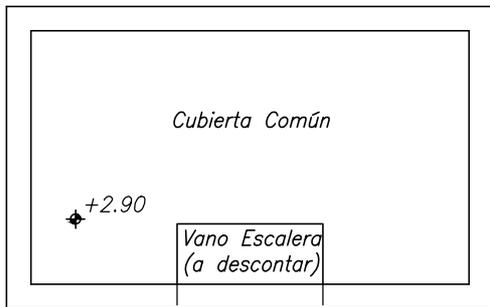


FIG. 113 (a) PLANTA SUPERIOR

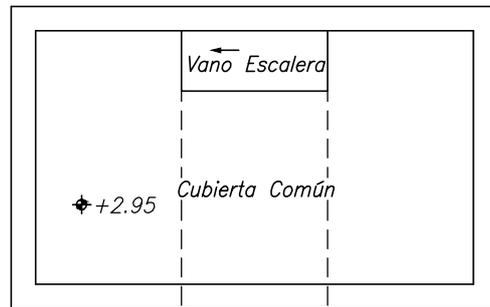


FIG. 114 (a) PLANTA SUPERIOR

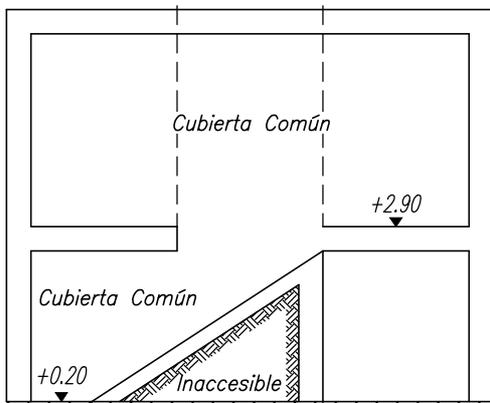


FIG. 113 (b) CORTE VERTICAL
(no se representa)

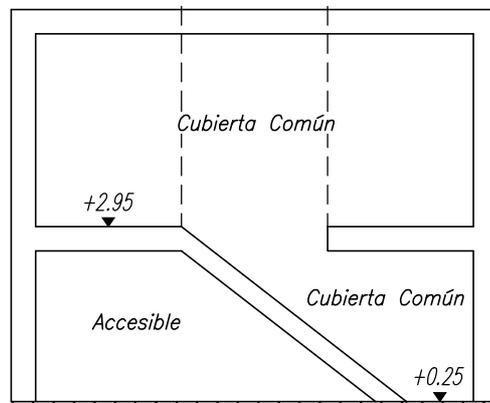


FIG. 114 (b) CORTE VERTICAL
(no se representa)

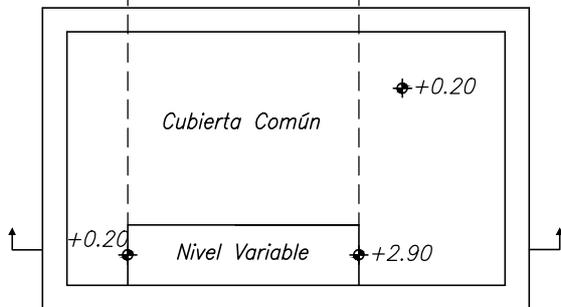


FIG. 113 (c) PLANTA
FIG. 113

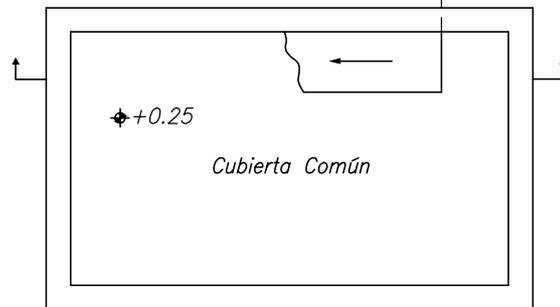


FIG. 114 (c) PLANTA
FIG. 114

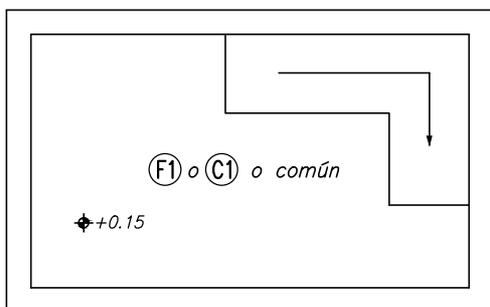


FIG. 115 (a) PLANTA SUPERIOR

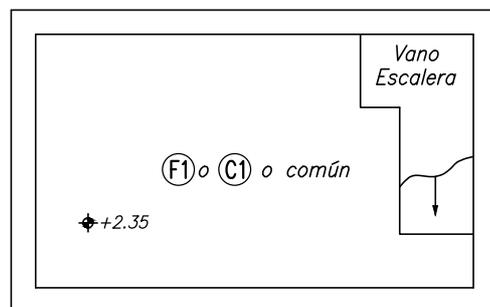


FIG. 115 (b) PLANTA SUPERIOR

FIG. 115

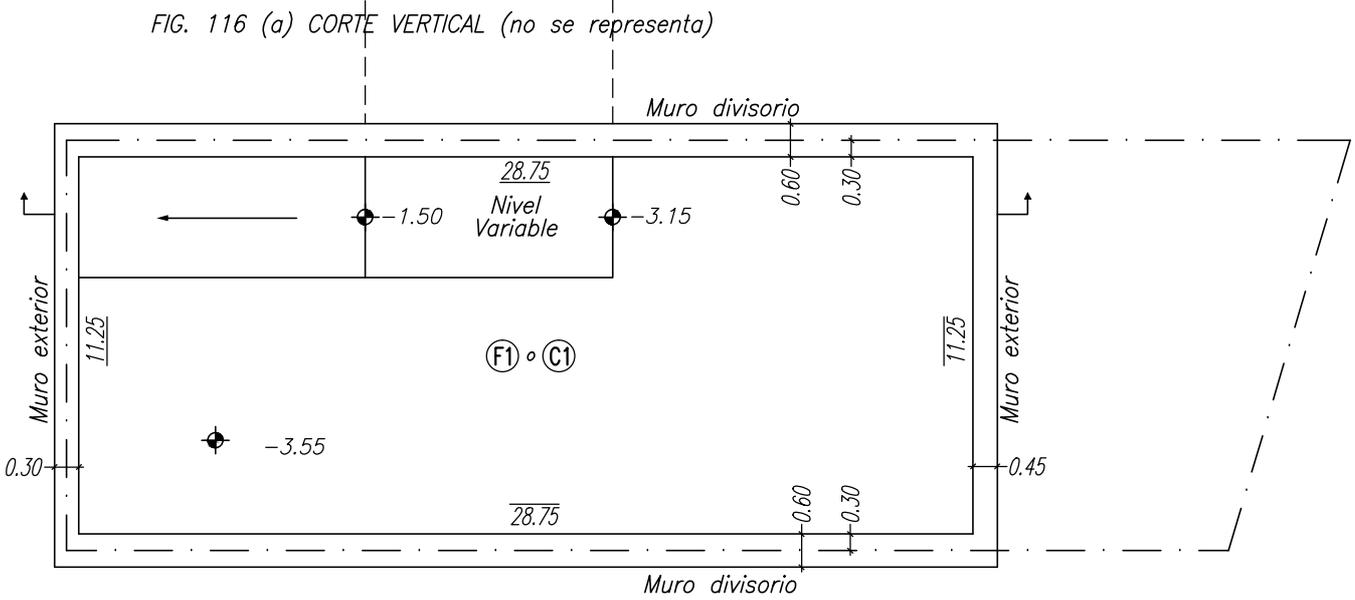
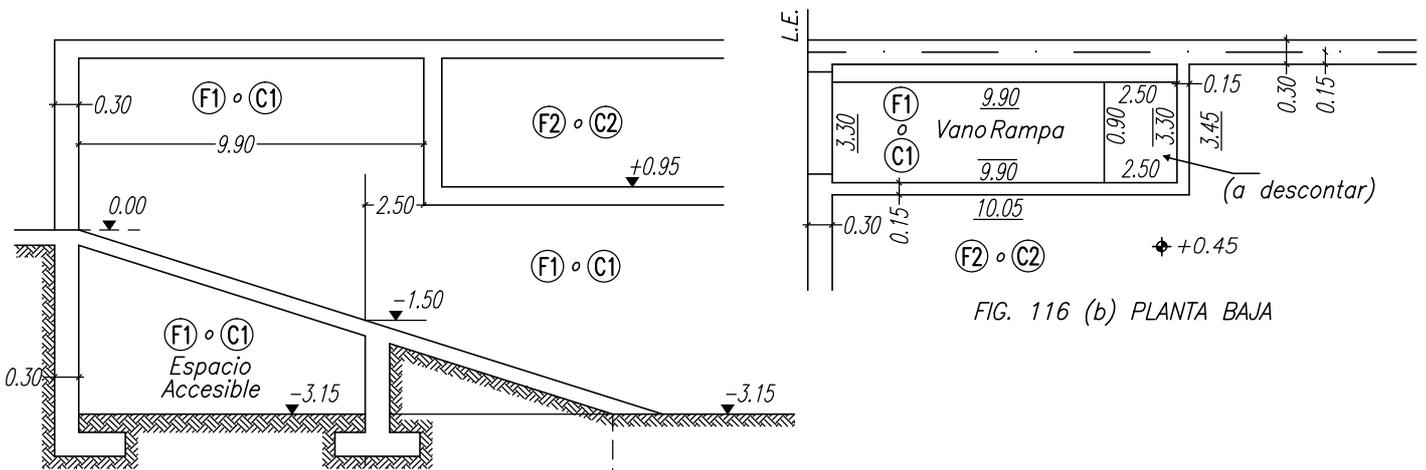


FIG. 116

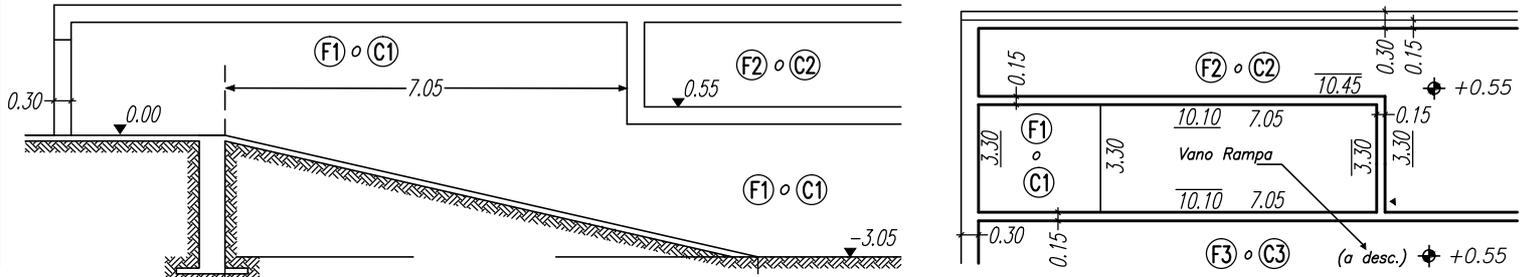


Fig. 117 (a) CORTE VERTICAL (no se representa)

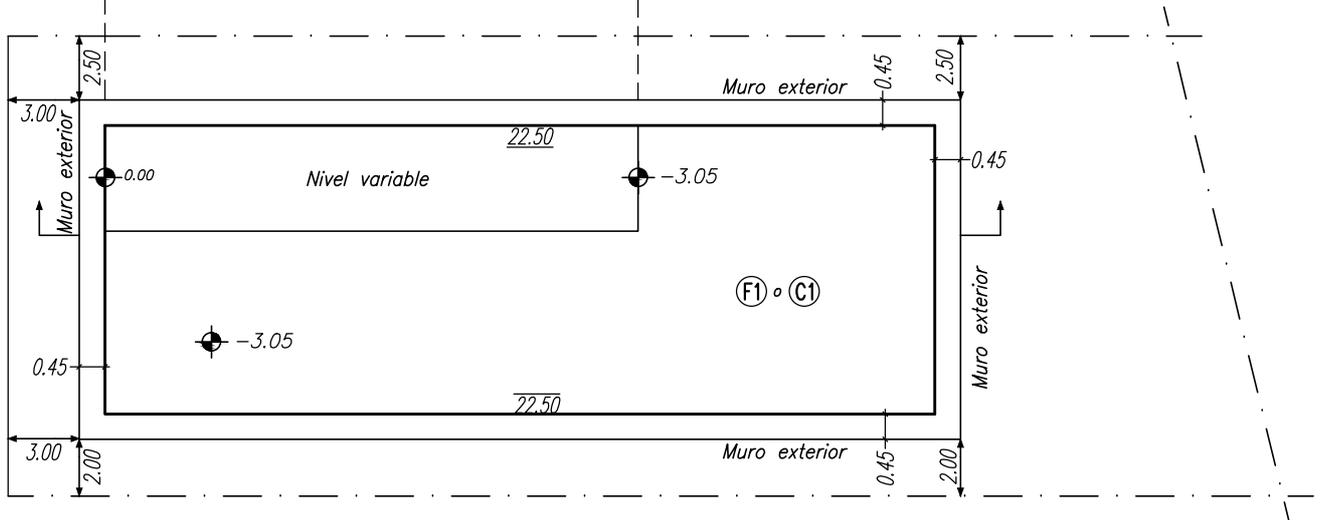


Fig. 117 (c) PLANTA SOTANO

Fig. 117



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja: 196

ANEXO V

Version: 1

Fig. 118 MODELO DE PLANILLAS DE UNIDADES FUNCIONALES / COMPLEMENTARIAS

Unidad	Piso	Superficies																			TOTAL X PISO [M2]	TOTAL X UNIDAD [M2]	Porcentual Fiscal *	Observaciones
		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]	A unidad	[m2]	Total [m2]					
TOTAL																								

* LOS PORCENTUALES FISCALES DETALLADOS EN ESTA PLANILLA HAN SIDO CALCULADOS POR EL PROFESIONAL Y LA EXACTITUD DE LOS MISMOS QUEDA BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD.

Fig. 119 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]	A unidad	[m2]	Total [m2]	
TOTAL																				

Fig. 120 MODELO DE PLANILLA DE SUPERFICIES EN CONTRAVENCIÓN

Unidad	Piso	Superficies en contravención		
		Cubierta [m2]	Semicubierta [m2]	Descubierta [m2]



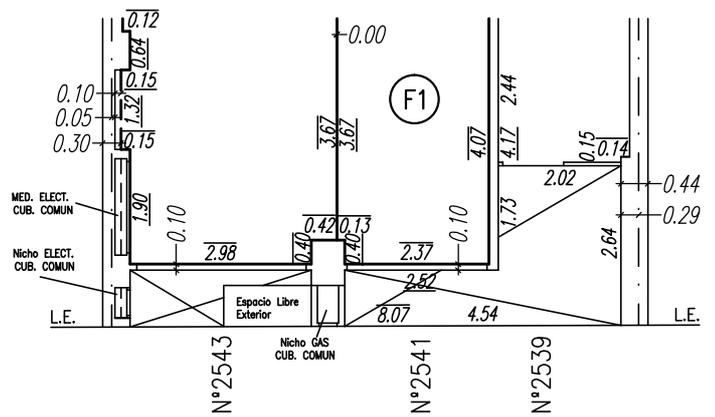
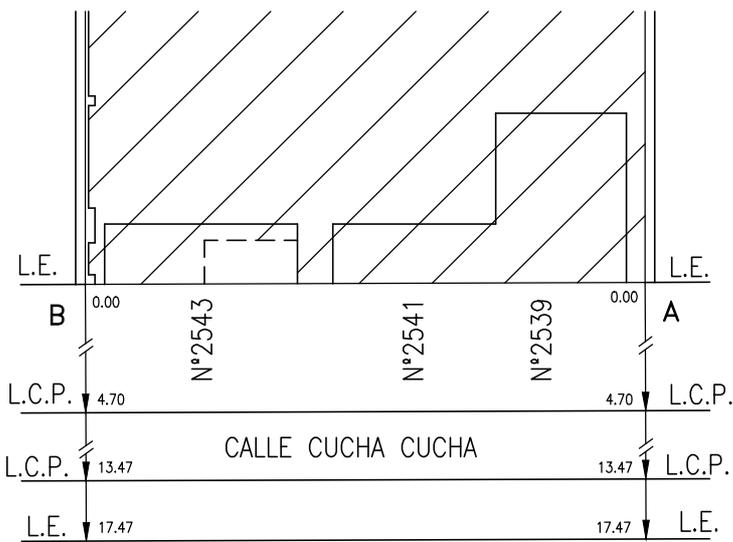
REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FISICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja: 197

ANEXO V

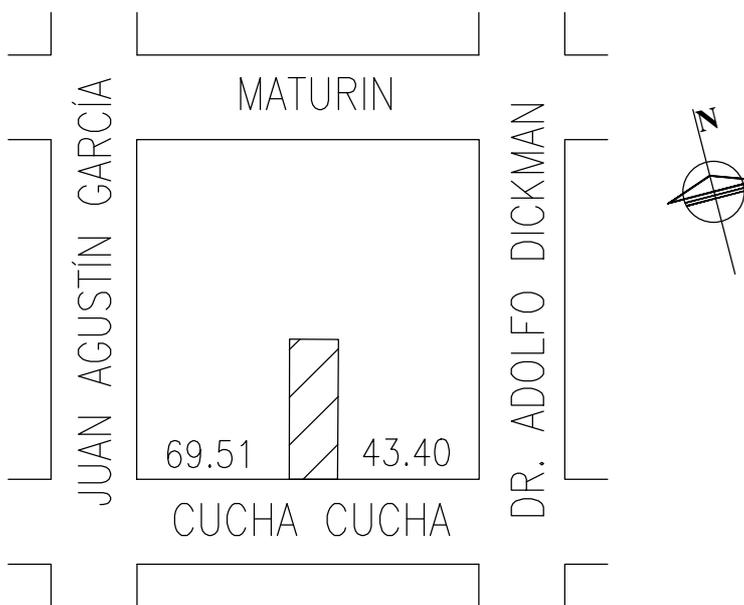
Version: 1



CALLE CUCHA CUCHA

PLANTA BAJA +0.05

CROQUIS DE LOCALIZACION



OBJETO	MENSURA PARTICULAR Y DIVISION 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: --	
N° EXPEDIENTE: EX-AAAA -NNNNNN -GCABA-DGROC			
HOJA X DE Y XX-NNNN-AAAA			

Fig. 121d



Fig. 122 – Superficie en contravención

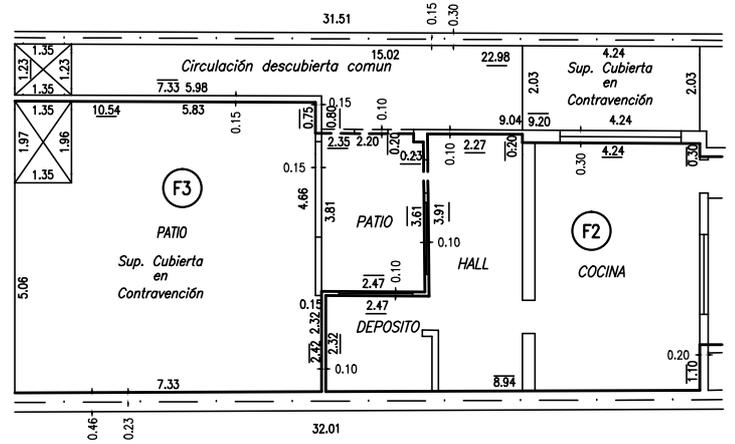
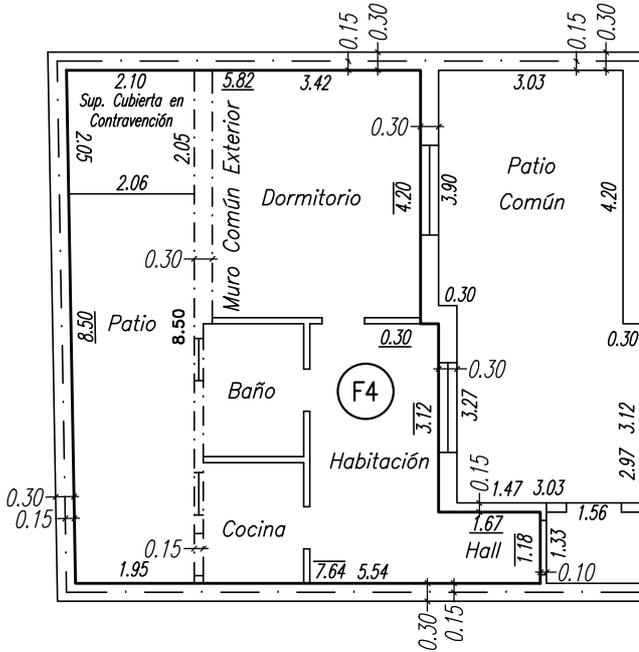


Fig. 123 – Superficie en contravención

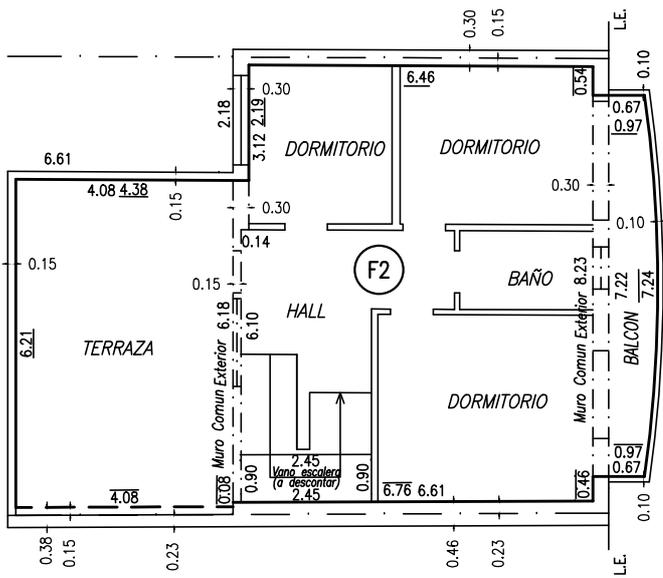


Fig. 124 – Muro Previsto

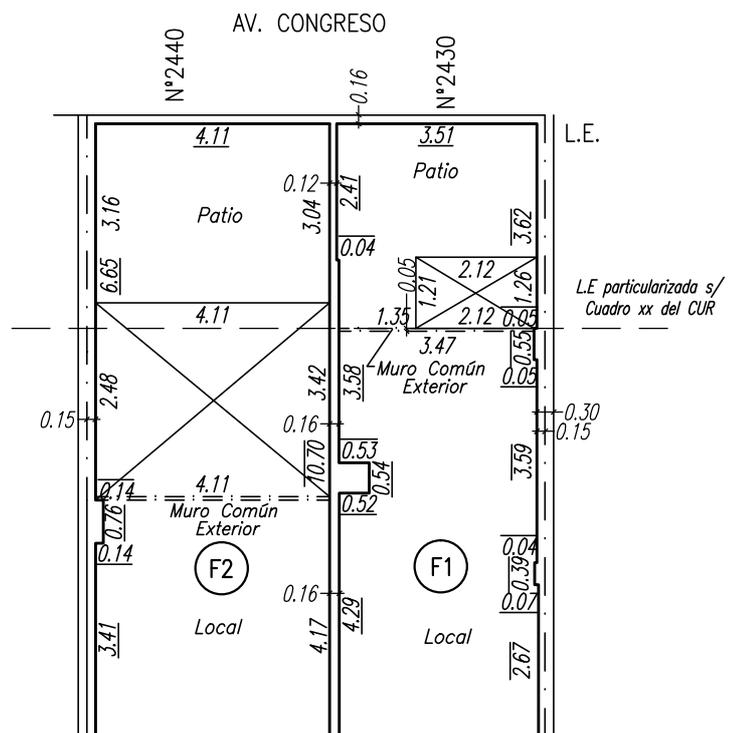
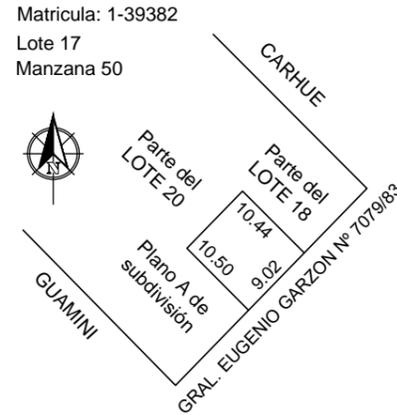


Fig. 125 – Restricciones

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA

SUP. MENSURA Poligono E-B-C-F-E (cubierta por titulo)	94.44	m2
SUP. MENSURA Poligono A-E-F-D-A (en posesion)	5.62	m2
SUP. TOTAL S/MENSURA Parcela 27b	100.06	m2

CROQUIS SEGUN TITULO



NOTA: El titulo no consigna superficie.

PROPIETARIOS

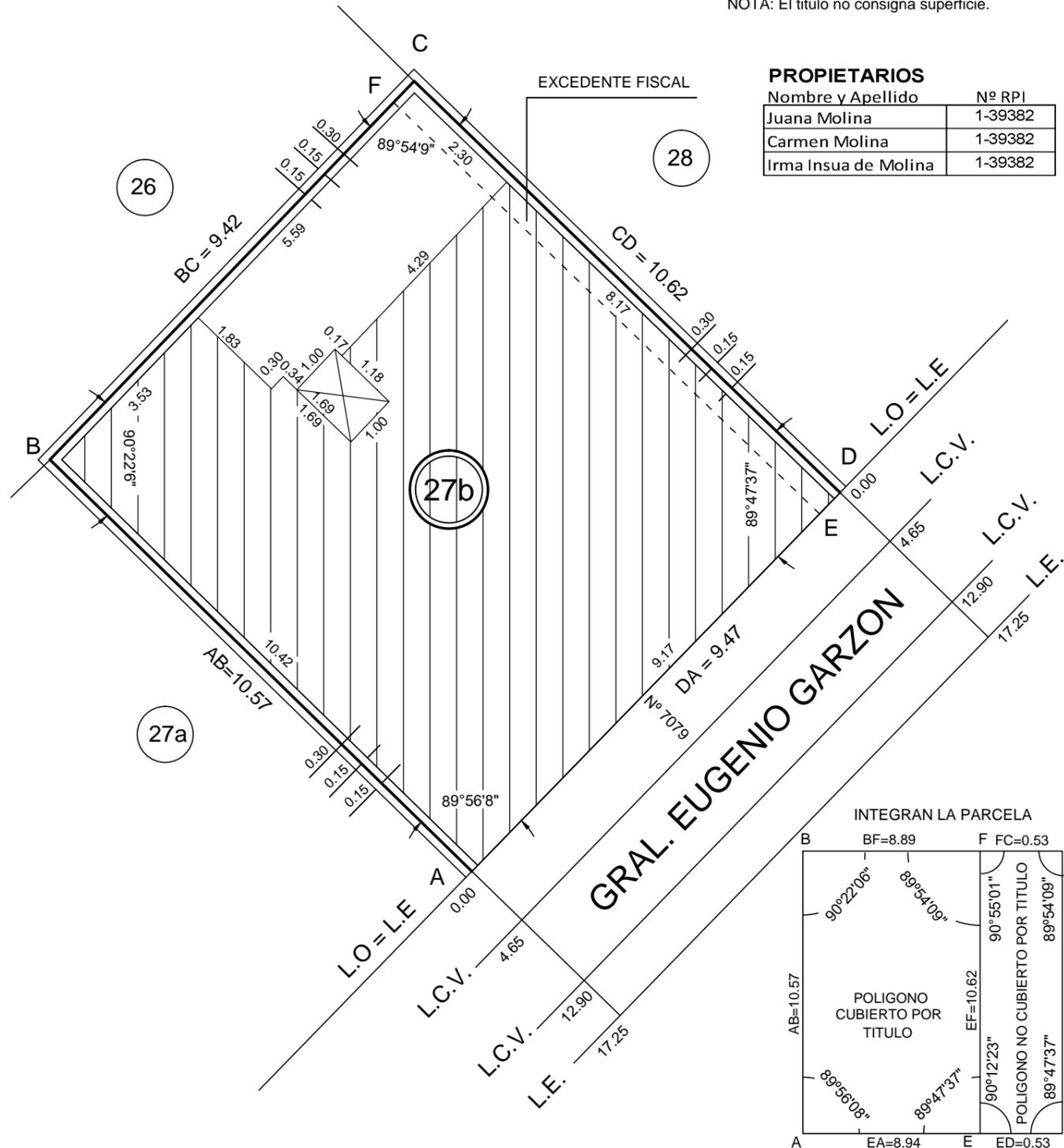
Nombre y Apellido	Nº RPI
Juana Molina	1-39382
Carmen Molina	1-39382
Irma Insua de Molina	1-39382

REFERENCIAS

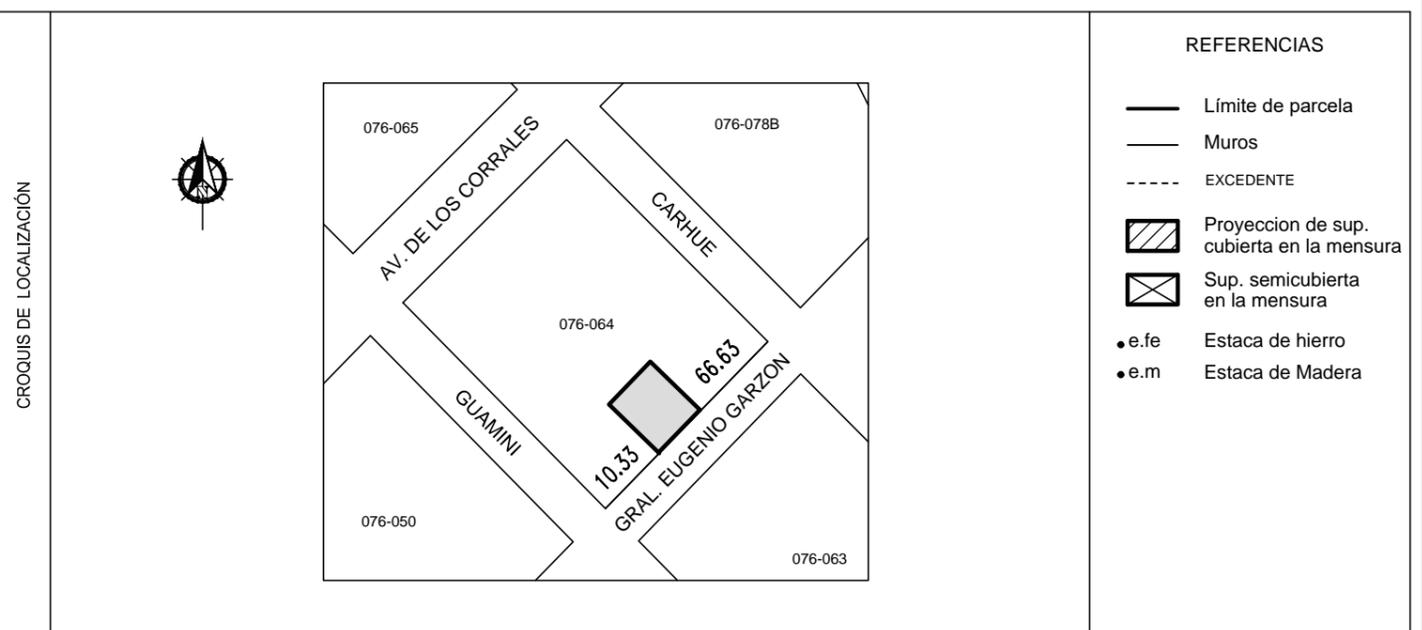
- Límite de parcela
- Muros
- EXCEDENTE
- Proyeccion de sup. cubierta en la mensura
- Sup. semicubierta en la mensura
- e.fe Estaca de hierro
- e.m Estaca de Madera



PLANO SEGUN MENSURA



ESCALA 1:100



NOTAS OFICIALES
Del cotejo de la Mensura con el titulo de propiedad de la parcela.076-064-027b surge que existe excedente fiscal de 5.86m2 , el cual corresponde al dominio del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

TÉRMINOS Y CONDICIONES
NOTA: Todas las medidas lineales están expresadas en metros.
Declaro que todos los datos consignados son correctos, auténticos y cumplen con los requisitos establecidos por la Ley N° 6437 y sus correspondientes reglamentaciones, así como las tareas de mensura que se encuentran bajo mi exclusiva responsabilidad.
CARÁTULA SEGÚN REGLAMENTO TÉCNICO XXXXXX-XX v1.00

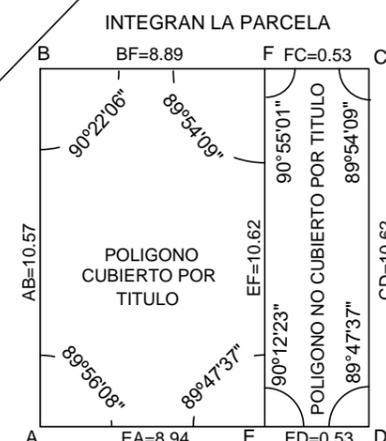
PROFESIONAL	NOMBRE APELLIDO ING. AGRIMENSOR CUIT.: _-_-_-_ MATRÍCULA PROFESIONAL CPA-JN N° ____ INSCRIPCIÓN CATASTRO N° ____ EMAIL: ____	SUPERFICIES	BALANCE:		DATOS DE PARCELA		
			SUP. MENSURA	100.06	m²	PARTIDA N°:	0.078.494
			SUP. TIT/PLANO	94.44	m²	CUR:	U.S.A.M
			EXCEDENTE	5.62	m²		

PROPIETARIO/S:
JUANA MOLINA
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE: 1-39382

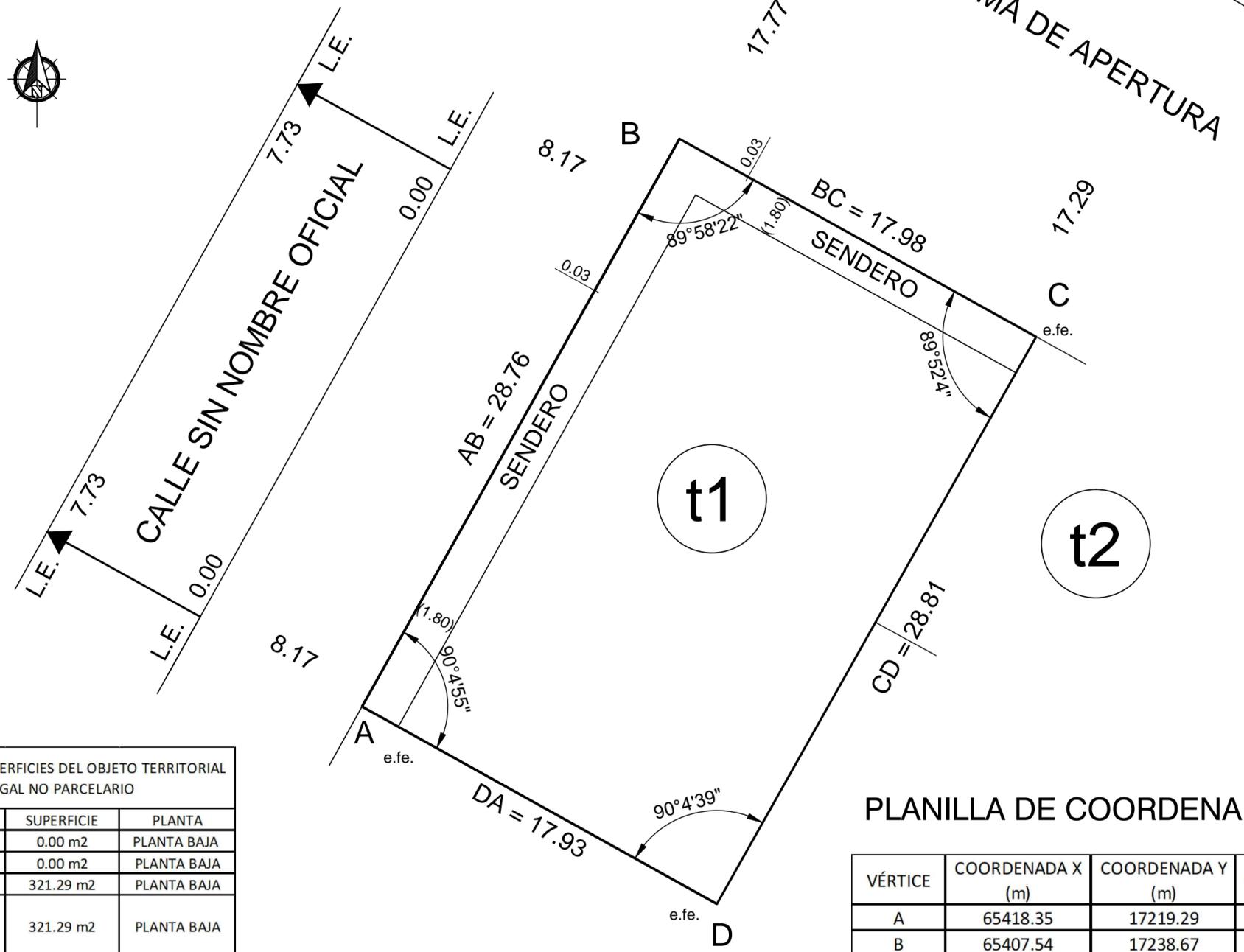
OBJETO
MENSURA PARTICULAR
FECHA DE MENSURA DICIEMBRE DE 2021

DATOS CATASTRALES	CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES	
	GRAL. EUGENIO GARZÓN Nº 7079	CIRC:
	SECC:	076
	MANZ:	064
	PARC:	027b
	UF/C:	--

Nº EXPEDIENTE: EX-2022 - 47784381 --GCABA-DGROC
HOJA 1 DE 1
M-0001-2022
ANEXO VI



PLANO SEGUN MENSURA



DETALLE DE SUPERFICIES DEL OBJETO TERRITORIAL LEGAL NO PARCELARIO		
TIPO	SUPERFICIE	PLANTA
CUBIERTA	0.00 m2	PLANTA BAJA
SEMICUBIERTA	0.00 m2	PLANTA BAJA
DESCUBIERTA	321.29 m2	PLANTA BAJA
SUPERFICIE TOTAL S/MENSURA	321.29 m2	PLANTA BAJA

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

CROQUIS DE LOCALIZACION

REFERENCIAS

- Límite de Objeto
- - - Proyección límite de 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

NOTAS OFICIALES

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]

TÉRMINOS Y CONDICIONES

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 CUIT.: _-_-_- MATRÍCULA PROFESIONAL CPA-JN N° ____ INSCRIPCIÓN CATASTRO N° ____ EMAIL: ____	SUPERFICIES	BALANCE:		DATOS DE PARCELA	
			SUP. MENSURA	100.06	m ²	PARTIDA N°:
	SUP. TIT/PLANO	0.00	m ²	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:

OBJETO: MENSURA DE OBJETO TERRITORIAL FÍSICO

FECHA DE MENSURA: DICIEMBRE DE 2021

DATOS CATASTRALES	
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES	
SIN NOMBRE OFICIAL N° 7079t	
CIRC:	1
SECC:	078
MANZ:	0751
PARC:	t002
UF/C:	--

N° EXPEDIENTE: EX-2022 - 47784381 - -GCABA-DGROC

HOJA 1 DE 1

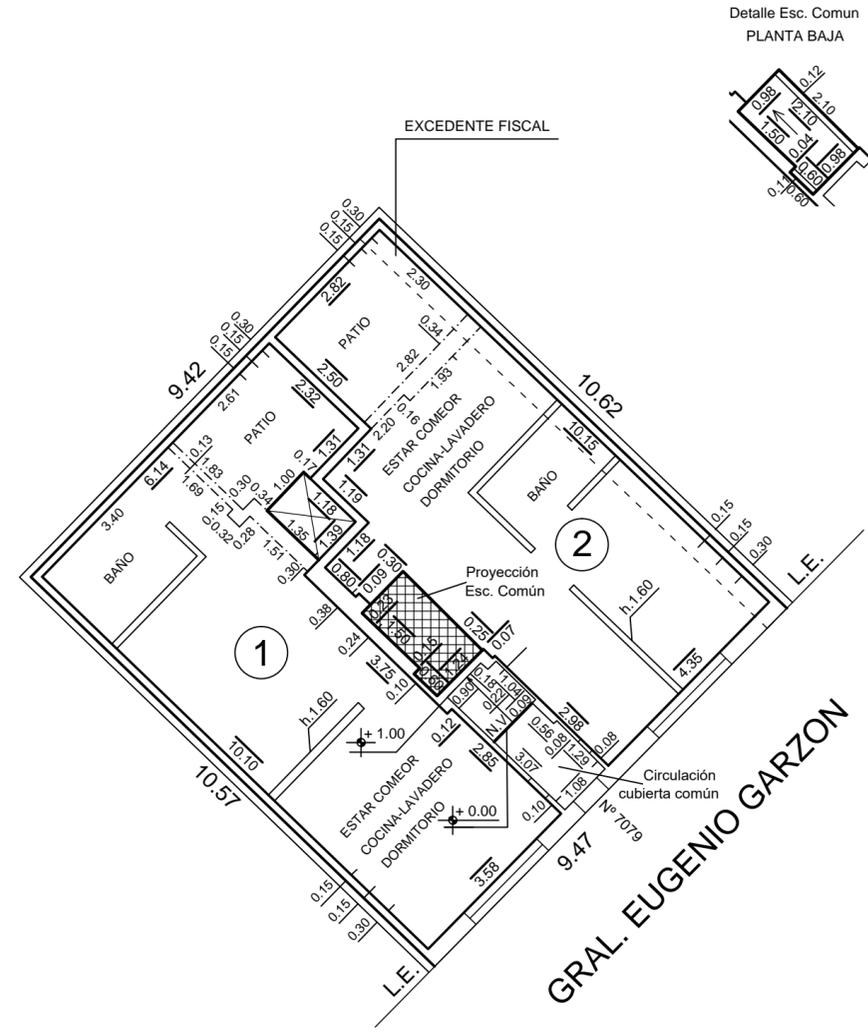
M-0001-2022

ANEXO VII

TIPO "C"
0.740 X 0.297

PLANILLAS DE SUPERFICIES DE UNIDADES FUNCIONALES

U.F. N°	Piso N°	Superficies					Total por piso m²	Total por U.F. m²	Porcentual fiscal *	Observaciones
		Cubierta m²	Semicubierta m²	Descubierta m²	Balcón m²					
1	P. Baja	35.18	1.35	5.76	-	-	42.29	42.29	25.97	
2		35.92	-	6.51	-	-	42.43	42.43	25.27	
3	1º	37.62	-	-	-	-	37.62	37.62	26.09	
4		32.56	-	-	-	-	32.56	32.56	22.67	
Totales		141.28	1.35	12.27	-	-	154.90	154.90	100.00	



ESCALA 1:100

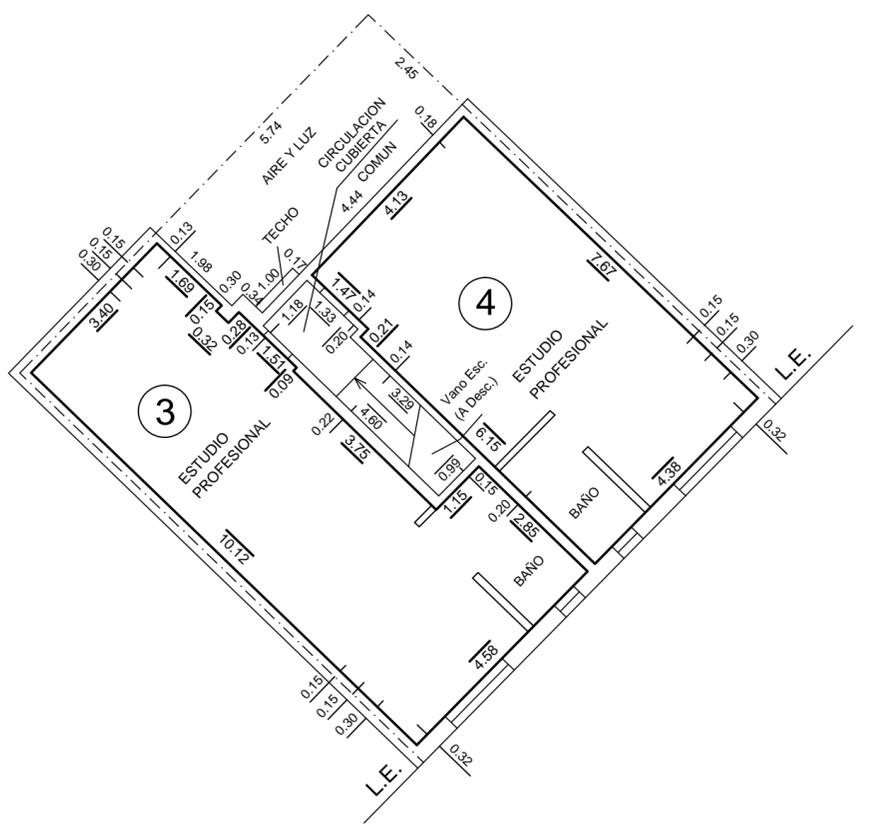
PLANTA BAJA +0.00

PLANILLAS DE SUPERFICIES COMUNES

Piso N°	Cubierta m²	Semicubierta m²	Descubierta m²	Balcón m²	Total m²	Observaciones
P. Baja	15.34	-	-	-	17.71	
1º	13.37	-	-	-	13.37	Se Desc. 2,50 m² De Vano
Totales	28.71	-	-	-	31.08	

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA

SUP. MENSURA Poligono E-B-C-F-E (cubierta por titulo)	94.44	m2
SUP. MENSURA Poligono A-E-F-D-A (en posesion)	5.62	m2
SUP. TOTAL S/MENSURA Parcela 27b	100.06	m2

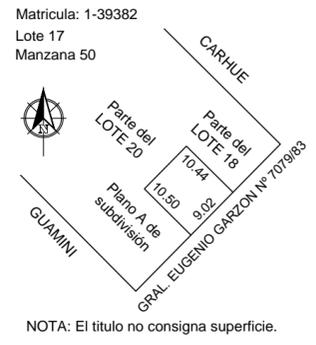


PLANTA PISO 1º +3.17

PROPIETARIOS

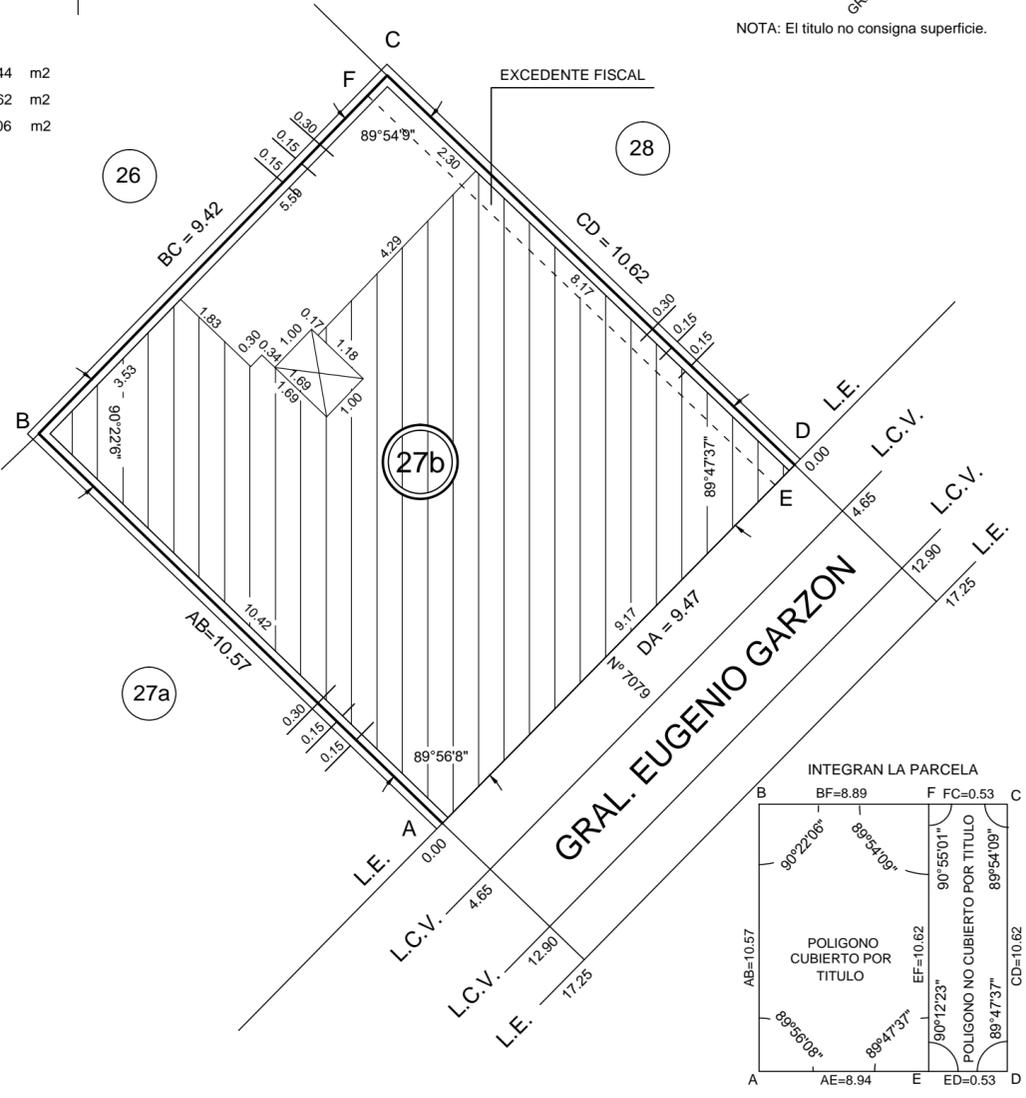
Nombre y Apellido	Nº RPI
Juana Molina	1-39382
Carmen Molina	1-39382
Irma Insua de Molina	1-39382

CROQUIS SEGUN TITULO



NOTA: El titulo no consigna superficie.

PLANO SEGUN MENSURA



REFERENCIAS

Mensura	—	Límite de parcela
	—	Muros
	- - -	EXCEDENTE
	▨	Proyeccion de sup. cubierta en la mensura
	⊠	Sup. semicubierta en la mensura
• e.fe		Estaca de hierro
• e.m		Estaca de Madera
En Plantas (Prop. Horiz.)		
	- - -	Proyección límite de parcela
	- - -	Muro común exterior M.C.EXT
	▨	Proyeccion Sup. Superpuesta interior
	⊠	Proyeccion Sup. Superpuesta exterior
	- - -	Muro Previsto
	—	Límite de Unidades

NOTAS OFICIALES
Del cotejo realizado por el profesional, del presente plano con el plano de obras ejecutadas sin permiso reglamentarias registrado por EX-2018-26580080 -MGEYA-DGROC, surge que no existen construcciones ejecutadas en contravención a la fecha de mensura. Del cotejo de la Mensura con el título de propiedad de la parcela 076-064-027b surge que existe excedente fiscal de 5.86m2, el cual corresponde al dominio del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

TERMINOS Y CONDICIONES
NOTA: Todas las medidas lineales están expresadas en metros. Los porcentuales fiscales indicados en esta planilla han sido calculados por el profesional y la exactitud de los mismos queda bajo su exclusiva responsabilidad. Declaro que todos los datos consignados son correctos, auténticos y cumplen con los requisitos establecidos por la Ley N° 6437 y sus correspondientes reglamentaciones, así como las tareas de mensura que se encuentran bajo mi exclusiva responsabilidad.
CARÁTULA SEGÚN REGLAMENTO TÉCNICO XXXXXX-XX.1.00

PROFESIONAL	NOMBRE APELLIDO ING. AGRIMENSOR CUIT.: - - - - MATRÍCULA PROFESIONAL CPA-JN N° ____ INSCRIPCIÓN CATASTRO N° ____ EMAIL: ____	SUPERFICIES	BALANCE:		DATOS DE PARCELA	
			SUP. MENSURA	100.06	m²	PARTIDA N°:
	SUP. TIT/PLANO	94.44	m²	CUR:	U.S.A.M	
	EXCEDENTE	5.86	m²			

PROPIETARIO	PROPIETARIO/S:
	JUANA MOLINA
	INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE: 1-39382

OBIETO	MENSURA PARTICULAR Y DIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL
	FECHA DE MENSURA: DICIEMBRE DE 2021

DATOS CATASTRALES	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
	GRAL. EUGENIO GARZÓN N° 7079
	CIRC: 1
	SECC: 076
	MANZ: 064
	PARC: 027b
	UF/C: --

Nº EXPEDIENTE: EX-2022 - 47784381 - -GCABA-DGROC	ANEXO VIII
HOJA 1 DE 1	



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
"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: S/ Reglamentos Técnicos Ley N° 6437/2021 - LEY DE CATASTRO

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 200 pagina/s.