

	LEY DE CATASTRO Nº 6437	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTOS TÉCNICOS	Versión: 2

**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: 2

TÍTULO 1: DEFINICIONES	14
TÍTULO 2: TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES	18
1. Inicio y Seguimiento de los Trámites	18
1.1 Plantillas, Formularios e instructivos	18
2. Requisitos de Admisibilidad	18
2.1 Subsanación	19
2.2 Archivo	19
3. Continuidad de Tramitaciones	20
4. Documentación a presentar para la solicitud de Registro y Visado de Mensuras	20
4.1. Registro de Mensura Particular	20
4.1.1. Documentación Obligatoria	21
4.1.1.1. A presentar por el interviniente en el trámite	21
4.1.1.2. Documentación Obligatoria que incorporará a la actuación la Autoridad de Aplicación	21
4.1.2. Documentación Adicional	21
4.1.2.1. Documentación Adicional que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación	22
4.2. Registro de Mensura de un Objeto Territorial Legal no parcelario	23
4.2.1. Documentación	23
4.3. Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal	24
4.3.1. Documentación Obligatoria	24
4.3.1.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación	24
4.3.2. Documentación Adicional	25
4.4. Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificadorio/Complementario	26
4.4.1. Documentación Obligatoria	26
4.4.1.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación.	27
4.4.2. Documentación Adicional	27

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

4.5. Desafectación de Espacio Destinado para el Personal de Mantenimiento que Trabaje en un Edificio.	28
4.6. Rectificación de todos los tipos de Mensura Particular	30
4.6.1. Documentación Obligatoria	30
4.6.1.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación	31
4.6.2. Documentación Adicional	31
4.7. Anulación de la Propiedad Horizontal	31
4.7.1. Documentación Obligatoria	31
4.7.1.1. Documentación Obligatoria que incorporará a las actuaciones la Autoridad de Aplicación	31
4.7.2. Documentación Adicional	32
5. Certificado de información catastral	32
6. Copia de planos de mensura, horizontalidad, prehorizontalidad y catastro.	32
6.1. Documentación Obligatoria	32
7. Certificado de fijación de línea.	33
7.1. Documentación Obligatoria	33
7.2. Documentación Adicional	33
8. Certificado de cota de parcela nivel cero	33
8.1. Documentación Obligatoria	34
8.2. Documentación Adicional	34
9. Certificado de cinturón digital	34
9.1. Documentación Obligatoria	34
9.2. Documentación Adicional	34
10. Certificado de numeración domiciliaria.	34
10.1. Documentación Obligatoria:	35
10.2. Documentación adicional (en caso de corresponder):	35
11. Constitución del Estado parcelario	35
11.1. Documentación Obligatoria	35
11.2. Documentación Obligatoria que incorporará la Autoridad de Aplicación	35
11.3. Documentación obligatoria segunda etapa del trámite	35

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 3
	ÍNDICE	Versión: 2

11.4. Documentación adicional	36
12. Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario	36
12.1. Documentación Obligatoria	36
12.4. Documentación adicional	36
13. Constitución de estado parcelario en caso de alta de Registros de Mensuras	36
13.1. Documentación Obligatoria	37
13.2. Documentación obligatoria segunda etapa del trámite	37
13.3. Documentación adicional	38
14. Consulta externa y Validación de autenticidad de los Registros	38
15. Responsabilidad	38
16. Acreditación de titularidad	38
16.1. Titular del inmueble: Menor de Edad (no emancipado)	39
16.2. Fallecimiento de titular registral	39
16.2.1. Sin declaratoria de herederos	39
16.2.2. Con Declaratoria de Herederos con o sin inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad	39
16.3. Autorización mediante Apoderado/ Representante Legal	40
16.4. Titular del inmueble: Personas Jurídicas	40
16.5. Planos de Mensura Particular para prescripción adquisitiva o administrativas.	40
16.6. Plano de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio	41
16.7. Quiebra de Sociedades:	41
16.8. Condominio	41
16.9. Nuda Propiedad (usufructo)	42
16.10. Medidas Cautelares	42
16.11. Hipoteca	42
16.12. Inscripción Provisional:	42
16.13. Dominio Fiduciario	42
16.14. Juicio de Escrituración	43
16.15 Certificaciones y verificación de facultades	43
TÍTULO 3: MENSURAS	44
17. Consideraciones para las Mensuras	44

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 4
	ÍNDICE	Versión: 2

18. Tipos de Registros de Mensura	44
18.1. Mensura Particular Simple:	44
18.2. Mensura Particular con Unificación:	44
18.3. Mensura Particular con Fraccionamiento:	45
18.4. Mensura Particular con Redistribución:	45
18.5. Mensura Particular con Cesión de Vía Pública:	45
18.6. Mensura Particular para Prescripción Adquisitiva	45
18.7. Mensura Particular para Primera Inscripción	45
18.7.1. Mensura Particular para Primera Inscripción del Estado Nacional:	46
18.7.2. Mensura Particular para Primera Inscripción del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:	46
18.7.2.1. Inmuebles afectados al dominio público:	46
18.7.2.2. Inmuebles no afectados al dominio público:	46
18.8. Mensura Particular para constituir Servidumbre, Usufructo, Uso y/o Habitación	46
18.9. Mensura Particular para Constituir Derecho Real de Superficie (OTL de Superficie)	47
18.9.1. Modificación de la Mensura Particular para Constituir Derecho Real de Superficie (OTL de Superficie)	48
18.9.2. Baja de Objeto Territorial Legal de Derecho Real de Superficie	48
18.10. Mensura Particular Parcial	48
18.10.1. Acerca de las medidas indicadas	48
18.10.2. Acerca de las edificaciones	49
18.10.3. Acerca de las Nomenclaturas	49
18.10.4. Detalles de superficies	49
18.10.5. Balance de superficies	51
18.10.6. Acerca de las Notas Particulares	51
18.10.7. Acerca de la constitución del estado parcelario	51
18.11. Mensura Particular de Objeto territorial No Parcelario	52
19. Elementos del Registro de Mensuras	52
19.1. Láminas	52
19.2. Carátula	53
19.2.1. Datos del plano	55

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

19.2.1.1. Número de expediente:	55
19.2.1.2. Número de plano	55
19.2.3. Hoja:	56
19.2.4. Espacio para número de GEDO:	56
19.2.5. Calle y Número:	56
19.2.6. Nomenclatura catastral:	56
19.2.7. Objeto:	57
19.2.8. Fecha de mensura:	57
19.2.9. Datos Dominiales:	58
19.2.10. Profesional:	58
19.2.11. Balance de Superficies	58
19.2.12. Datos de Parcela	59
19.2.13. Términos y condiciones	59
19.2.14. Notas Oficiales	59
19.2.15. Croquis de Localización:	59
19.2.16. Referencias: El bloque de referencias debe contener todos los estilos utilizados en el registro, con su gráfico y referencias.	59
19.3. Croquis según Título	59
19.3.1. Elementos del Croquis según título	60
19.3.2. Integración de títulos	61
19.4. Plano según Mensura	62
19.4.1. Objetos a determinar en la mensura	62
19.4.1.1. Polígonos de Mensura	62
19.4.1.2. Criterio para definir los límites jurídicos de los objetos territoriales legales	63
19.4.1.2.1. Lado Lindero a Vía Pública	64
19.4.1.2.2. Lados linderos a Objetos Territoriales Legales Parcelarios de Dominio Privado	64
19.4.1.2.3. Lados linderos a espacio público	64
19.4.1.2.4. Lados linderos a zonas de vías férreas	65
19.4.1.2.5. Lados linderos a curso de agua	65
19.4.1.2.6. Tolerancias	66

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 6
	ÍNDICE	Versión: 2

19.4.1.2.7. Demarcación de Límites de Objetos territoriales legales	67
19.4.1.2.8. Georreferenciación	67
a) Medición mediante estación total/escaneo Lidar	67
b) Medición con Cinta métrica	68
19.4.1.2. Representación del polígono de la mensura	69
19.4.1.3. Formato de indicador de vértices	69
19.4.1.4. Orden de asignación de indicador de vértices	69
19.4.1.5. Indicador de demarcado en el terreno	69
19.4.1.6. Acotación del polígono de mensura	70
19.4.2. Nomenclaturas de Objetos Territoriales Legales	71
19.4.2.1 Estructura de la nomenclatura catastral:	71
19.4.2.2. Nomenclatura de Objetos territoriales Surgentes	72
19.4.3. Representación de los límites de los objetos territoriales	77
a) Alambrados o Rejas	77
b) Muro	77
c) Sin límite físico	78
d) Límites entre parcelas que se unifican o redistribuyen	78
19.4.4 Representación de las Mejoras	78
19.4.4.1 Representación:	78
19.4.4.2. Superficies	79
a) <i>Cubiertas</i>	79
b) <i>Semicubiertas</i>	79
c) <i>Descubiertas</i>	79
d) <i>Precarias</i>	79
e) <i>Invasión</i>	80
19.4.5. Accesos a la Vía Pública:	80
19.4.6. Entorno de la Mensura	81
19.4.6.1. Medición y Representación de la vía pública.	81
19.4.6.2. Representación de Linderos.	81
19.4.7 Afectaciones y restricciones	82
19.4.7.1 Afectación a L.O.E (ochava)	83

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 7
	ÍNDICE	Versión: 2

19.4.7.2. Límite de Línea de Ribera y determinación del Camino de Sirga:	84
19.4.7.3. Cinturón Digital:	85
19.4.7.4. Limitación de Altura Aeronáutica:	85
19.4.7.5. Servidumbre administrativa:	86
19.4.7.6. Ménsula de Nivelación:	86
19.4.7.7. Derecho Real de Superficie:	86
19.4.8. Parcelamiento	88
19.4.9. Cesiones de espacios y vías públicas	88
19.4.10. Cesión de Ochavas	90
19.4.10.1. Traza y Dimensión L.O.E. del Código Urbanístico.	92
19.4.10.2 Tratamiento de casos	92
19.4.11. Excedente Fiscal	97
19.5. Detalle y Balance de Superficies	98
19.5.1. Detalle de Superficies	98
19.5.1.2. Detalle de Superficie Según Títulos y/o Planos Registrados	98
19.5.1.2.1. Cálculo de superficie según título:	99
19.5.1.3. Detalle de Superficies Según Mensura	99
19.5.2. Balance de Superficies	100
19.6. Detalles	102
19.7. Notas	102
20. Mensuras de Objetos Territoriales Legales no parcelarios	102
20.1. Planilla de coordenadas	103
20.2. Notas	103
20.2.1. Notas Generales:	103
20.2.2. Notas Particulares:	103
TÍTULO 4: PROPIEDAD HORIZONTAL	105
21. Tipos de Registros y Visados de Mensura	105
21.1. Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal, Nuevo:	105
21.2. Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificadorio:	105
21.3 Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria:	106

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 8
	ÍNDICE	Versión: 2

21.4 Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria con Modificación:	106
21.5. Mensura de Prehorizontalidad:	107
21.6. Anulación de la Propiedad Horizontal:	107
21.7. Mensura Particular para Prescripción Adquisitiva de Unidades	107
25. Clasificación de las partes privativas de la propiedad horizontal:	108
25.1. Unidades Funcionales según uso	108
25.1.1 Unidad Vivienda:	109
25.1.2. Unidad Local Comercial:	109
25.1.3. Unidad Estudio / Oficina:	109
25.1.4. Unidad Hospedaje:	109
25.1.4.1. Alojamiento No Turístico:	109
25.1.4.2. Alojamiento Turístico Hotelero	110
25.1.4.3. Alojamiento Turístico Para-Hotelero	110
25.1.5. Unidad Cochera	110
25.1.6. Unidad Cochera Comercial	110
25.1.7. Unidad Consultorio	110
25.1.8. Unidad Baulera	110
25.2 Unidades Complementarias según uso	110
25.2.1. Unidad baulera:	111
25.2.2. Unidad cochera:	111
25.2.3. Unidad terraza:	111
25.2.4. Biciletero:	111
25.2.5. Otro tipo de unidades complementarias:	111
26. Clasificación de unidades según su Registro:	111
26.1. Unidad construida:	112
26.1.1. Tratamiento en el plano y planillas:	112
26.2. Unidad en construcción:	112
26.2.1. Tratamiento en el plano y planillas:	112
26.2.2. Notas y Leyendas:	112
26.3. Unidad a construir	112

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 9
	ÍNDICE	Versión: 2

26.3.1. Tratamiento en el plano y planillas:	113
26.3.2. Notas y Leyendas:	113
26.4. Unidades Sujetas a Regularización:	113
26.4.1. Tratamiento en el plano y planillas:	113
26.4.2. Notas y Leyendas:	114
26.4.3 Alta de unidades construidas en edificios en construcción	114
24. Partes comunes	114
24.1. Partes necesariamente comunes	114
24.2. No indispensables	115
24. Transformación de unidades y superficies comunes.	115
25. Acreditación de permiso y verificación de obra	116
25.1 Caso General para acreditación y permiso de obra	116
25.2. Casos Particulares de Verificación de Obra	117
25.3. Casos Particulares de Permiso de Obra.	117
25.3.1. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza N°44825/92.	117
25.3.2. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza 39.830/1984	117
25.3.3. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza 39.829/1984	118
25.3.4. Planos de Obras Sanitarias	118
25.4. Notas relacionadas al Permiso y la Verificación de obra	118
25.4.1. Sobre el Permiso de Obra	118
25.4.2. Sobre la Verificación especial de Obra	119
26. Elementos de los registros/visados de mensura y división en propiedad horizontal.	120
26.1. Carátula:	120
26.2. Mensura del Objeto Territorial Legal	120
26.3. Croquis según título / plano	120
26.4. Balance de superficie	120
26.5. División en Propiedad Horizontal	120
26.5.1. Particularidades para las Plantas y edificios en la División en Propiedad Horizontal.	121
26.5.1.1 Planta Baja:	121
26.5.1.1.1. Nombre de calle:	121

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 10
	ÍNDICE	Versión: 2

26.5.1.1.2. Numeración domiciliaria:	122
26.5.1.2. Plantas tipo	122
26.5.1.3. Entrepisos y altillos	122
26.5.1.4. Azoteas y terrazas	123
26.5.1.5. Sótanos y subsuelos	123
26.5.1.6. Cuerpos de edificios aislados	123
26.5.2. Generalidades para Todas las Plantas de la División en Propiedad Horizontal	123
26.5.2.1 Acotaciones	123
26.5.2.2. Vinculación	123
26.5.2.2.1. Vinculación de polígonos separados	123
26.5.2.2.2 Vinculación altimétrica	124
26.5.2.3. Límites de la parcela en las plantas	124
26.5.2.4. Polígonos de dominio privativo y común	124
26.5.2.5. Elementos a determinar en el interior de Unidades y Superficies Comunes	125
26.5.2.5.1. Polígonos de Superficies	125
26.5.2.5.2. Muros y elementos estructurales	125
Muros. Especificaciones generales.	125
Clasificación y representación.	125
26.5.2.5.3. Elementos de Comunicación	126
26.5.2.5.4. Elementos de iluminación y/o Ventilación	128
a) Ventanas	128
b) Tubos y elementos de conducción	128
c) Aire y luz	129
26.5.2.5.5. Superficies Superpuestas	130
26.5.2.5.6. Aleros	135
26.5.2.5.7. Cuerpos avanzados y balcones	135
26.5.2.5.8. Tanques de agua sobre elevados	136
26.5.2.5.9. Previsión de Muros	136
26.5.2.5.9.1. Previsión de muro Divisorio (entre parcelas)	137
26.5.2.5.9.2. Previsión de muros separativos:	138
26.5.2.5.9.2.1. Ausencia de muro separativo	139

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 11
	ÍNDICE	Versión: 2

26.5.2.5.9.2.2. Existencia de vano de comunicación:	140
26.5.2.5.10. Asignación de Nomenclatura de Unidades:	140
26.5.2.5.10.1. Edificios en Esquina	140
26.5.2.5.10.2. Unidades en más de una planta:	141
26.5.2.5.10.3. Caso de más de un edificio en una parcela	141
26.5.2.5.10.4. Cambio de Nomenclatura en Modificación de División en Propiedad Horizontal	141
26.5.2.5.11. Servidumbres	142
26.5.2.5.11.1. Iluminación y/o ventilación	142
26.5.2.5.11.2. Servidumbre de Paso	142
26.5.2.5.11.3. Servidumbre de Electroducto	142
26.5.2.5.11.3.1. Sobre la servidumbre	142
26.5.2.5.11.3.2. Sobre la ejecución de la Cámara Transformadora	144
26.5.2.5.11.4. Servidumbre de Cocheras	145
26.5.2.5.11.5. Servidumbres administrativas de uso público	145
26.5.2.5.12. Afectaciones y restricciones	145
26.6. Notas:	146
26.7. Planillas	146
26.7.1. Planilla de superficies Comunes	146
26.7.2. Planillas de Unidades	146
26.7.2.1. Planilla de Unidades Funcionales	146
26.7.2.2. Planilla de Unidades Complementarias	147
26.7.2.2.1 Leyendas y Notas relativas a la planilla	147
26.7.3. Planilla de Superficies en contravención	147
26.7.4. Cómputo de superficies y Cálculo de porcentuales	148
26.7.4.1. Cálculo de porcentuales fiscales en Mensura y División en Propiedad Horizontal Nuevo.	148
26.7.4.2. Cálculo de porcentuales fiscales en Mensura y División en Propiedad Horizontal Modificadorio.	149
26.7.4.2.1. Modificación de División en propiedad horizontal registrada bajo Ordenanza 24.411/69.	149

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 12
	ÍNDICE	Versión: 2

26.7.4.2.2. Modificación de División en propiedad horizontal registrado con anterioridad a la Ordenanza 24.411/69	149
26.8. Detalles	150
26.9. Notas a trasladar a la escritura	150
TÍTULO 5: CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	151
27. Obligatoriedad de la Constitución y Verificación del estado parcelario	151
28. Constitución del Estado Parcelario en forma simultánea al registro de Mensura	152
28.1 Unidades no dadas de alta	153
28.2 Prescripción adquisitiva.	153
29 Documentación para el Registro de la Constitución del Estado Parcelario	153
29.1. Objeto territorial legal, representación y características:	154
29.1.1 Constitución de estado parcelario por el Registro de una Mensura:	154
a) Representación Vectorial DXF:	154
b) Representación en formato PDF:	156
29.1.2 Constitución mediante trámite de constitución de estado parcelario.	157
a) Representación Vectorial DXF:	157
b) Representación en formato PDF:	158
29.2 Formularios de Avalúo y Formulario Resumen	158
29.3 Formulario técnico de Mensura	159
29.4 Formulario técnico de datos dominiales	161
29.5 Fotografías	161
30. Verificación de la subsistencia del estado parcelario	161
31. Exentos de Constitución y Verificación el estado parcelario	162
32. Notas:	162
33. Estructura y elementos del Certificado Catastral del Estado Parcelario.	164
ANEXOS	167
ANEXO I - Formato Obligatorio de nota de presentación para Trámites de Mensura	168
ANEXO II (a) - Formato de DDJJ para Solicitud de Copia de planos	169
ANEXO II (b) - Autorización a solicitud de copia de plano	170
ANEXO III - Ficha de Demarcación de Objetos territoriales Legales	171

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 13
	ÍNDICE	Versión: 2

ANEXO IV - Formato Obligatorio de Nota de Presentación para mensuras de Objetos Territoriales legales no parcelarios.	172
ANEXO V - Formato Obligatorio de Nota de cambio de proyecto para todos los trámites de Mensura de objetos territoriales legales.	173
ANEXO VI - Formato Obligatorio de nota de solicitud de Acogimiento a Ley 6437 y Reglamentos técnicos para trámites iniciados con anterioridad al 01/01/2022	174
ANEXO VII - Formato Obligatorio de Nota de Anulación de Propiedad Horizontal	175
ANEXO VIII - Formato Obligatorio de DDJJ Compromiso de No remoción Ménsula de Nivelación	176
ANEXO IX - Formato Obligatorio de DDJJ Compromiso de Recolocación de Ménsula de Nivelación	177
ANEXO X - Plano Mensura Particular simple ejemplo	178
ANEXO XI - Plano Mensura y División en Propiedad Horizontal ejemplo	179
ANEXO XII - Plano de Objeto Territorial Legal no parcelario ejemplo	180
ANEXO XIII – Dibujos de Propiedad Horizontal ejemplo	181

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 14
	DEFINICIONES	Versión: 2

TÍTULO 1: DEFINICIONES

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

A.

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

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

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

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

C.

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

E.

Espacio libre exterior: Si el frente del edificio por razones de composición arquitectónica o de un defectuoso emplazamiento, no coincidiera total o parcialmente con la línea límite del terreno sobre la calle, el espacio existente entre ambas se denominará espacio libre exterior. Esta denominación será optativa en la confección del plano, por el profesional.

F.

Firma certificada: Digital o por escribano.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 15
	DEFINICIONES	Versión: 2

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.

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.

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

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

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

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

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 16
	DEFINICIONES	Versión: 2

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

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

O.

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

P

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

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

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

S.

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

Superficie descubierta: Es toda aquella que carece de techo.

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 17
	DEFINICIONES	Versión: 2

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, placares, guarda baúles, nichos, etc. (excluyendo escaleras y rampas), la proyección se llamará superficie superpuesta interior.

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

Se entiende por construcciones de carácter precario, a las que por sus características constructivas no reúnen las condiciones de aptitud necesarias para un razonable funcionamiento y para el cumplimiento del destino previsto.

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

T.

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

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

V.

Vacío: Superficie no transitable en el interior de una superficie cubierta o semicubierta, se diferencian de los vanos de escalera por no servir como comunicación de polígonos 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 18
	TRÁMITES	Versión: 2

TÍTULO 2: TRÁMITES Y REQUISITOS DOCUMENTALES

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

1. Inicio y Seguimiento de los Trámites

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

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

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

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

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

1.1 Plantillas, Formularios e instructivos

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

2. Requisitos de Admisibilidad

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 19
	TRÁMITES	Versión: 2

2.1 Subsanación

Una vez iniciado el trámite, la autoridad de aplicación podrá requerir la subsanación de las actuaciones a los efectos de que el solicitante cumpla con lo requerido dentro del plazo de **7 días corridos** desde la fecha en que fuera notificado.

Las observaciones que admiten la apertura de una subsanación son las siguientes:

- 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 19.2](#) del presente reglamento;
- d) Que el iniciador del trámite sea un profesional en los términos del artículo 11 inciso a) de la Ley 6437 y no haya adjuntado la nota de presentación ([Anexo I](#)) con firma certificada de los propietarios o representantes legales;
- e) El iniciador del trámite nombre interviniente a un profesional que no se encuadre en los términos del artículo 11 inciso a) de la Ley 6437 para este trámite o no nombre interviniente.
- f) Que el iniciador del trámite sea apoderado de algún propietario y no haya acreditado representarlos a todos.

El proceso de apoderamiento por TAD y de declaración interviniente, se encuentran detallados en el [Manual de Usuario TAD](#)³.

2.2 Archivo

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

- a) Que el iniciador del trámite, sin ser propietario del inmueble o apoderado del mismo, sea un profesional que no se encuentre comprendido en el artículo 11 inciso a) de la Ley 6437;

³ https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/tramites/tad-manual-de-usuario_1.pdf

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 20
	TRÁMITES	Versión: 2

b) Cuando se detecte dualidad de las actuaciones, es decir para la misma trata de una misma parcela o unidad funcional (de corresponder), siempre que se trate de un mismo profesional actuante, se procederá al archivo de uno de los expedientes presentados.

c) Transcurrido el plazo de 7 días corridos desde el pedido de subsanación sin completarse totalmente la misma.

3. Continuidad de Tramitaciones

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

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

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

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 con firma certificada de este último, indicando tal circunstancia ([Anexo VI](#)).

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

4.1. Registro de Mensura Particular

A los fines de solicitar el Registro de Mensura Particular, se deberá iniciar en TAD el trámite "Plano de Mensura Particular" seleccionando en el formulario de Datos del Trámite el tipo de mensura correspondiente como "tipo de plano": "Fraccionamiento / Prescripción Adquisitiva / Redistribución / Servidumbre / Simple / Unificación / otros". A los efectos de Registrar una Mensura Particular, se deberá incorporar a la actuación administrativa la siguiente documentación:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 21
	TRÁMITES	Versión: 2

4.1.1. Documentación Obligatoria

4.1.1.1. A presentar por el interviniente en el trámite

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitados en la [plataforma TAD](#)⁴;
- b) Informe de Dominio vigente por cada parcela involucrada (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
- c) Encomienda Profesional vigente al momento de presentación del trámite;
- d) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf en formato y versiones compatibles con AutoCAD 2007, 2010 o 2013) con carátula reglamentaria según [punto 19.2](#) y lineamientos y plantillas disponibles [aquí](#)⁵ ;
- e) [Boleta y comprobante de pago de Derechos](#)⁶ según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;
- f) Certificado de libre deuda ABL Vigente (**30 días corridos** desde que se expide por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos), **excepto** en los casos de Mensuras para **Prescripción adquisitiva**.
- g) Nota con firmas certificadas de los propietarios /representante legal autorizando al profesional a la presentación del trámite ([Anexo I](#)), salvo en los casos en que el inmueble corresponda a un único titular, sea persona física, y haya iniciado el trámite y designado como interviniente al profesional;

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

- a) Certificado de Información Catastral.

4.1.2. Documentación Adicional

Se deberá acompañar en caso de corresponder la siguiente documentación:

⁴ <https://lbapw.agip.gob.ar/clavecidad/index.php>

⁵ <https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/informacion-para-tu-proyecto/informacion-tecnica>

⁶ <https://derechosconstruccion.buenosaires.gob.ar/>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 22
	TRÁMITES	Versión: 2

- a) Cuando se trate de alguna situación enumerada en el [punto 16](#) se deberá acreditar el interés legítimo según lo indicado en el mismo;
- b) En caso de ser necesario, la autoridad de aplicación/órgano competente podrá solicitar copia del Título de Propiedad;
- c) En caso de tramitar Mensura Particular Parcial, con Fraccionamiento o Redistribución de parcelas edificadas deberá acreditarse, mediante informe técnico que revestirá carácter de declaración jurada con **firma certificada** confeccionado por profesional con incumbencias en obras civiles, la independencia de estructuras de las obras en las parcelas sometidas al registro.
- d) En caso de tramitar Mensura Particular con Fraccionamiento o Redistribución deberá presentar una memoria técnica [punto 19.4.8.](#) confeccionado por el profesional responsable de la mensura que demuestre el cumplimiento del Código Urbanístico;
- e) En el caso de requerirse amojonamiento de vértices de parcela deberá presentarse la foto en donde conste dicho mojón ([Anexo III](#));
- f) 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”***

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 23
	TRÁMITES	Versión: 2

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](#)⁷;
- b) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf en formato y versiones compatibles con AutoCAD 2007, 2010 o 2013) con carátula reglamentaria;
- 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”**.

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 24
	TRÁMITES	Versión: 2

4.3. Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal

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

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

4.3.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado en la [plataforma TAD](#)⁸;
- b) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf en formato y versiones compatibles con AutoCAD 2007, 2010 o 2013) con carátula reglamentaria;
- c) 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](#)⁹ según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;
- f) Certificado de libre deuda ABL Vigente (**30 días corridos** desde que se expide por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos);
- g) Nota con firmas certificadas de los propietarios /representante legal autorizando al profesional a la presentación del trámite ([Anexo I](#)), salvo en los casos en que el inmueble corresponda a un único titular, sea persona física, y haya iniciado el trámite y designado como interviniente al profesional;

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

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

⁹ <https://derechosconstruccion.buenosaires.gob.ar/>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 25
	TRÁMITES	Versión: 2

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 se trate de alguna situación enumerada en el [punto 16](#), se deberá acreditar el interés legítimo según lo indicado en el mismo;
- c) En caso de ser necesario, la autoridad de aplicación/órgano competente podrá solicitar copia certificada del Título de Propiedad;
- d) Cuando existan nuevas puertas, la autoridad de aplicación/órgano competente le otorgará el número de puerta regularizado;
- e) Cuando se pretenda desafectar la portería deberá presentar memoria y declaración jurada de desafectación de portería según lo estipulado en el [punto 4.5](#);
- f) Cuando se haya ejecutado una cámara transformadora que no se encuentra proyectada en los Planos de Obra Civil, deberá presentar el plano de la cámara transformadora intervenido por la empresa prestataria de servicio eléctrico. Cuando se haya proyectado cámara transformadora en el plano de obra civil y la misma no se haya ejecutado, se deberá acreditar la exención de la misma por 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”;
- g) Cualquier otra circunstancia que amerite adjuntar otra documentación podrá hacerlo en el campo: “Otra Documentación Técnica” u “Otra Documentación Dominial”.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 26
	TRÁMITES	Versión: 2

4.4. Registro de Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal

Modificadorio/Complementario

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

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

4.4.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado por la [plataforma TAD](#)¹⁰;
- b) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf en formato y versiones compatibles con AutoCAD 2007, 2010 o 2013) con carátula reglamentaria;
- c) Informe de Dominio vigente de todas las unidades del edificio y en caso de modificarse la mensura el informe de dominio de la parcela sobre el cual se asienta el edificio. **(90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
- d) Encomienda profesional vigente al momento de presentación del trámite;
- e) [Boleta y comprobante de pago de Derechos](#)¹¹ según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;
- f) Certificado de libre deuda ABL Vigente **(30 días corridos** desde que se expide por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos) excepto en los casos:
 - Registro Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementario;

¹⁰ <https://lbapw.agip.gob.ar/clavecidad/index.php>

¹¹ <https://derechosconstruccion.buenosaires.gob.ar/>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 27
	TRÁMITES	Versión: 2

- Registro de Mensura y División en propiedad horizontal Modificatorio, cuando surjan nuevas unidades de partes comunes o estas últimas, se modifiquen;
 - Para Visado de Mensura para Prescripción Adquisitiva de unidades en propiedad horizontal;
- g) Nota con firmas certificadas de los propietarios /representante legal autorizando al profesional a la presentación del trámite ([Anexo I](#)), debe encontrarse acreditado el consentimiento del 100% de los propietarios de las unidades de dominio exclusivo;

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 se trate de alguna situación enumerada en el [punto 16](#) se deberá acreditar el interés legítimo según lo indicado en el mismo;
- c) En caso de ser necesario, la autoridad de aplicación/órgano competente podrá solicitar copia del Título de Propiedad;
- d) 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 28
	TRÁMITES	Versión: 2

- e) Cuando pretenda desafectar la portería deberá presentar memoria y declaración jurada de desafectación de portería;
- f) 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”;
- g) 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 Trabaja 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 Trabaja 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](#)¹² con ***firma certificada*** por un profesional con incumbencia en obras civiles, en la cual se acredite que tanto la unidad a desafectar como las superficies destinadas para el personal que trabaja en el edificio cumplen con las previsiones del código de edificación, Código urbanístico y sus reglamentos técnicos.
- b) [Memoria técnica gráfica](#), incorporada 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

¹² <https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/informacion-para-tu-proyecto/informacion-tecnica>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 29
	TRÁMITES	Versión: 2

profesional que trabaja en el edificio” según lo establecido en el código de edificación vigente;

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 Punto 4.5 “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 Punto 4.5 “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 [Punto 4.5

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 30
	TRÁMITES	Versión: 2

“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”**.

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 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.

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

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.

Cuando se pretenda corregir un plano realizado por otro profesional deberá realizarse una mensura nueva.

4.6.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado por la [plataforma TAD](#)¹³;
- b) Nota de presentación en la cual se indique con carácter de declaración jurada las correcciones que se realizan.
- c) Plano a estudiar (elaborado en formato .dwf y .dxf en formato y versiones compatibles con AutoCAD 2007, 2010 o 2013);
- d) Informe de Dominio vigente por cada parcela involucrada (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 31
	TRÁMITES	Versión: 2

- e) [Boleta y comprobante de pago de Derechos](#)¹⁴ 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”

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

4.7.1. Documentación Obligatoria

- Formulario de Datos del Trámite solicitado por la [plataforma TAD](#)¹⁵;
- Nota de presentación con firma certificada de el o los propietarios ([Anexo VII](#)).
- Informe de Dominio vigente (**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

- Certificado de Información Catastral;

¹⁴ <https://derechosconstruccion.buenosaires.gob.ar/>

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 32
	TRÁMITES	Versión: 2

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

4.7.2. Documentación Adicional

Se deberá acompañar en caso de corresponder la siguiente documentación:

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

5. Certificado de información catastral

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](#)¹⁶, y en caso de ser necesario podrá completar con otra documentación.

6. 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](#)¹⁵;
- b) Título de propiedad. En caso de requerir copia de plano de inmuebles linderos deberá acreditarse el interés legítimo;

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 33
	TRÁMITES	Versión: 2

El interés legítimo se podrá acreditar con alguno de los siguientes documentos:

- Encomienda Profesional
- Declaración Jurada ([Anexo IIa](#)). Si la solicitud no es realizada por el titular del inmueble se deberá acompañar de la autorización ([Anexo IIb](#)) del mismo y escaneo del DNI.

7. Certificado de fijación de línea.

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

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

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

7.1. Documentación Obligatoria

- Formulario de Datos de Trámite de la [plataforma TAD](#)¹⁵;
- [Boleta y comprobante de pago de Derechos](#)¹⁷ correspondiente según el Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente.;

7.2. Documentación Adicional

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

8. Certificado de cota de parcela nivel cero

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

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

¹⁷ <https://derechosconstruccion.buenosaires.gob.ar/>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 34
	TRÁMITES	Versión: 2

8.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos de Trámite de la [plataforma TAD](#)¹⁸;
- b) [Boleta y comprobante de pago de Derechos](#)⁷ correspondiente según el Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente.

8.2. Documentación Adicional

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

9. Certificado de cinturón digital

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

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

9.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos de Trámite de la [plataforma TAD](#)¹⁷;
- b) [Boleta y comprobante de pago de Derechos](#)¹⁹ correspondiente según el Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente para el certificado.

9.2. Documentación Adicional

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

10. Certificado de numeración domiciliaria.

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

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

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

¹⁹ <https://derechosconstruccion.buenosaires.gob.ar/>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 35
	TRÁMITES	Versión: 2

10.1. Documentación Obligatoria:

- a) Formularios de la [plataforma TAD](#)²⁰;
- b) Informe de Dominio (vigencia de **90 días hábiles**).

10.2. Documentación adicional (en caso de corresponder):

- a) Foto de fachada

11. Constitución del Estado parcelario

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

11.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado en la [plataforma TAD](#);
- b) Informe de Dominio vigente (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
- c) Encomienda profesional vigente al momento de presentación del trámite;
- d) [Boleta y comprobante de pago de Derechos](#)⁸ según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;
- e) Certificado de Empadronamiento Inmobiliario (Expedido por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos - AGIP)

11.2. Documentación Obligatoria que incorporará la Autoridad de Aplicación

- a) Certificado de Información Catastral;
- b) Registros de Mensura y de Obras civiles antecedentes obrantes en la DGROC.

11.3. Documentación obligatoria segunda etapa del trámite

Se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Formularios de Avalúo

²⁰ <https://lbapw.agip.gob.ar/claveciudad/index.php>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 36
	TRÁMITES	Versión: 2

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

11.4. Documentación adicional

- a) Fotos respaldatorias

12. Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario

Es el trámite mediante el cual se solicita la registración de la verificación de la subsistencia del estado parcelario ya constituido previamente.

12.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado en la [plataforma TAD](#)²¹;
- b) Informe de Dominio vigente (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
- c) Encomienda profesional vigente al momento de presentación del trámite;
- d) [Boleta y comprobante de pago de Derechos](#)⁸ según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;
- e) Certificado de Empadronamiento Inmobiliario (Expedido por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos - AGIP)
- f) Informe Técnico (DDJJ)

12.4. Documentación adicional

- a) Fotos respaldatorias

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

²¹ <https://lbapw.agip.gob.ar/clavecidad/index.php>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 37
	TRÁMITES	Versión: 2

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

- a) Se trate de una parcela para la cual se haya obtenido el visado plano de mensura particular para prescripción adquisitiva o administrativa, y se requiera la inscripción en el registro de la propiedad de la misma a nombre del poseedor una vez obtenida la sentencia judicial o dictado el decreto del poder ejecutivo, según corresponda.
- b) Se trate de una parcela la cual haya sido registrada mediante plano de mensura particular, pero no dada de alta por no poseer salida a vía pública ejecutada según los términos del art. 37 de la Ley N° 6.437.

13.1. Documentación Obligatoria

- a) Formulario de Datos del Trámite solicitado en la [plataforma TAD](#)²²;
- b) Informe de Dominio vigente (**90 días hábiles** desde que se expide el Registro de la Propiedad Inmueble);
- c) Encomienda profesional vigente al momento de presentación del trámite;
- d) [Boleta y comprobante de pago de Derechos](#)⁸ según Código Fiscal y Ley Tarifaria vigente;
- e) Certificado de Empadronamiento Inmobiliario (Expedido por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos - AGIP)

13.2. Documentación obligatoria segunda etapa del trámite

Se deberá acompañar la siguiente documentación:

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

²² <https://lbapw.agip.gob.ar/clavecidad/index.php>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 38
	TRÁMITES	Versión: 2

13.3. Documentación adicional

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

14. Consulta externa y Validación de autenticidad de los Registros

Los registros otorgados en el presente reglamento son documentos “GEDO” del sistema SADE del GCABA, el cual tiene la siguiente estructura: **IF-20XX-XXXXXXX-GCABA-DGROC**, dicho documento GEDO se puede consultar libremente y descargar del portal de autenticidad de la Ciudad ingresando [aquí](https://www.buenosaires.gob.ar/portal-autenticidad)²³.

15. Responsabilidad

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

16. Acreditación de titularidad

²³ <https://www.buenosaires.gob.ar/portal-autenticidad>.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 39
	TRÁMITES	Versión: 2

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

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, **acreditando** la calidad que revisten.

En caso de encontrarse el menor emancipado, se deberá acreditar tal circunstancia.

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 16.2](#) "Fallecimiento de Titular registral".

16.2. Fallecimiento de titular registral

16.2.1. Sin declaratoria de herederos

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

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

Cuando exista declaratoria de herederos (con o sin inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble) 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.

Al invocarse derechos hereditarios no inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble, solo se podrá proceder cuando medie orden expresa de la autoridad judicial para el trámite que se solicita y se acompañe copia certificada de la declaratoria de herederos o cuando se acredite que los herederos han obtenido la orden de inscripción del bien a su nombre.

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 40
	TRÁMITES	Versión: 2

16.3. Autorización mediante Apoderado/ Representante Legal

Cuando exista un Apoderado o Representante legal se deberá adjuntar la nota de presentación con firma certificada del representante legal o apoderado en un todo de acuerdo con el [punto 16.15](#). En el Plano de Mensura se deberá consignar como titular los titulares registrales conforme al informe de dominio del inmueble.

16.4. Titular del inmueble: Personas Jurídicas

Cuando el titular del inmueble sea persona jurídica se deberá adjuntar la nota de presentación con firma certificada por quien acredite la representación legal de la misma en un todo de acuerdo con el [punto 16.15](#).

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

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

Quedará a criterio del organismo catastral solicitar documentación respaldatoria y/o la rectificación de los datos referidos del inmueble.

16.5. 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 reemplazará el nombre **“Propietario”** por **“Poseedor”** y a continuación el nombre completo del mismo.

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 41
	TRÁMITES	Versión: 2

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.

16.6. 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 nombres 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 haya más de un titular.

En este último caso, en el espacio de carátula destinado para los propietarios se colocará la leyenda **“Ver interior del plano”**.

16.7. 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 el síndico 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 ordenando el estudio y posterior registro del plano de Mensura. Asimismo, se deberá designar quien gestionará los trámites a tales fines.

16.8. 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 titulares deberán figurar los condóminos tal y como surgen del informe de dominio.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 42
	TRÁMITES	Versión: 2

16.9. Nuda Propiedad (usufructo)

Cuando se trate de un inmueble gravado con el derecho real de usufructo sólo se admitirán aquellos trámites autorizados por los nudos propietarios y usufructuarios 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.

16.10. Medidas Cautelares

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

16.11. 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 propietarios tal y como surge del informe de dominio.

16.12. Inscripción Provisional:

No se dará lugar al estudio y posterior registro del plano, en los que el/los autorizantes/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 la nota de presentación correspondiente.

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.

16.13. Dominio Fiduciario

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 43
	TRÁMITES	Versión: 2

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 el informe de dominio no contenga la información completa, o la misma difiera de los otros documentos acompañados o se generen dudas respecto de quién suscribe los planos, se podrá solicitar se acompañe contrato de fideicomiso inscripto en la IGJ o en el [Organismo Competente en el ámbito de la ciudad de Buenos Aires²⁴](https://www.buenosaires.gob.ar/tramites/inscripcion-al-registro).

Asimismo, cuando del informe de dominio surja que el dominio fiduciario no se encuentra vigente, se **deberá acreditar la renovación del mismo** por medio de la documentación correspondiente, de lo contrario, deberá firmar la nota de presentación el titular del inmueble que surge por el vencimiento del dominio fiduciario.

16.14. Juicio de Escrituración

El Juez podrá autorizar la presentación y la encomienda profesional.

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.

16.15 Certificaciones y verificación de facultades

Las certificaciones de firmas deberán contener además la verificación de que el firmante cuenta con facultades suficientes para los distintos trámites, debiendo contener la frase: *“cuentan con facultades suficientes para este acto”*.

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.

²⁴ <https://www.buenosaires.gob.ar/tramites/inscripcion-al-registro>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 44
	MENSURAS	Versión: 2

TÍTULO 3: MENSURAS

17. Consideraciones para las Mensuras

Los registros de mensura referidos en el Título 6 de la Ley N° 6437²⁵, deberán cumplir con el [TÍTULO 2](#) del presente reglamento y con las siguientes pautas de trabajo según el tipo de registro de mensura de que se trate dependiendo del objeto y la operación de mensura que se realice.

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

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

Lo reglamentado en el presente título es representado a modo de ejemplo por las mensuras de los **Anexo X, Anexo XI, Anexo XII**, y aquellas que se publiquen en el siguiente [link](#)²⁶.

18. Tipos de Registros de Mensura

18.1. Mensura Particular Simple:

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

18.2. Mensura Particular con Unificación:

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

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

²⁶ <https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/informacion-para-tu-proyecto/informacion-tecnica>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 45
	MENSURAS	Versión: 2

18.3. Mensura Particular con Fraccionamiento:

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

18.4. Mensura Particular con Redistribución:

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

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

18.5. Mensura Particular con Cesión de Vía Pública:

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

18.6. Mensura Particular para Prescripción Adquisitiva

Es el acto de mensura sobre el o los objetos territoriales legales registrados en catastro con el fin de obtener el visado en un todo de acuerdo con la Ley Nacional N° 14.159²⁷.

En el caso de Mensuras para prescripción administrativa en el marco de la ley Nacional N° 24.320²⁸ se deberá acreditar la legítima pertenencia del bien por medio de la documentación y antecedentes que correspondan, los que serán utilizados para evaluar la prosecución del trámite.

18.7. Mensura Particular para Primera Inscripción

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

Este registro no lleva Croquis según Título dada la inexistencia del reflejo registral necesario para su confección. Solo se calculará y completará en el balance de

²⁷ <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=227217>

²⁸ <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/720/norma.htm>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 46
	MENSURAS	Versión: 2

superficies de carátula, la superficie según mensura del Objeto Territorial Legal Parcelario objeto de la mensura, mientras que la superficie según título se indicará con valor 0, y la resta entre ambas se indicará como “Diferencia” con el valor de la superficie según mensura.

18.7.1. Mensura Particular para Primera Inscripción del Estado Nacional:

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

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

18.7.2.1. Inmuebles afectados al dominio público:

En el caso de presentación de la Mensura para Primera Inscripción de inmuebles afectados al dominio público, se deberá realizar previamente su desafectación.

18.7.2.2. Inmuebles no afectados al dominio público:

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

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

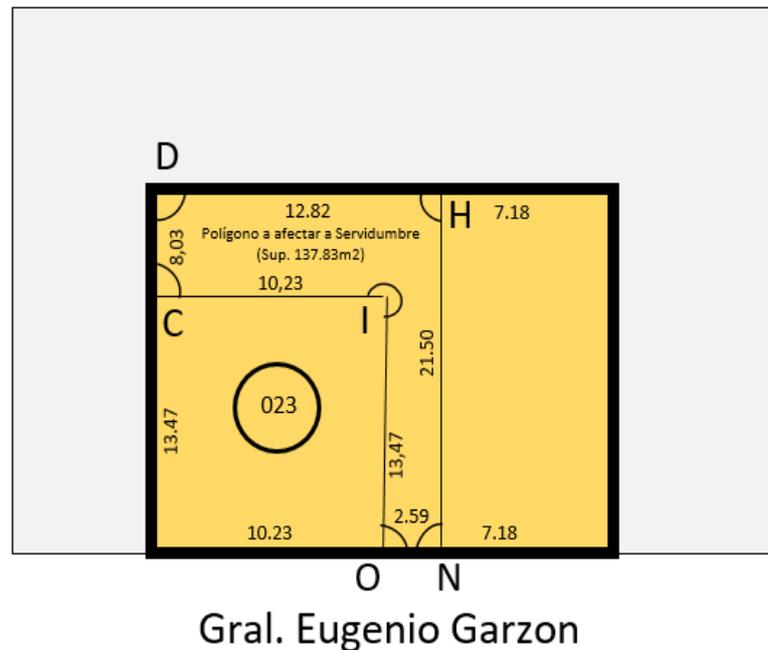
Es el acto de mensura sobre un Objeto Territorial Legal parcelario cuyo objeto es deslindar el/los polígono/s para la determinación del derecho real de servidumbre, usufructo, uso y/o habitación.

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 del mismo y se deberá realizar la mensura del polígono a afectar debiendo quedar determinando con medidas lineales, angulares y de superficie y vincularse al Objeto Territorial Legal parcelario sobre el cual se emplaza.

Las medidas de vinculación entre el Objeto Territorial Legal y el polígono sobre el cual se constituirá el derecho real deberán indicarse con la leyenda s/m, y las

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 47
	MENSURAS	Versión: 2

medidas del Objeto Territorial Legal que no hayan sido objeto de mensura se indicarán con la medida del antecedente catastral seguida de la leyenda del polígono a afectar.



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

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

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 48
	MENSURAS	Versión: 2

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

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

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

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

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

18.10. Mensura Particular Parcial

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

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

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

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

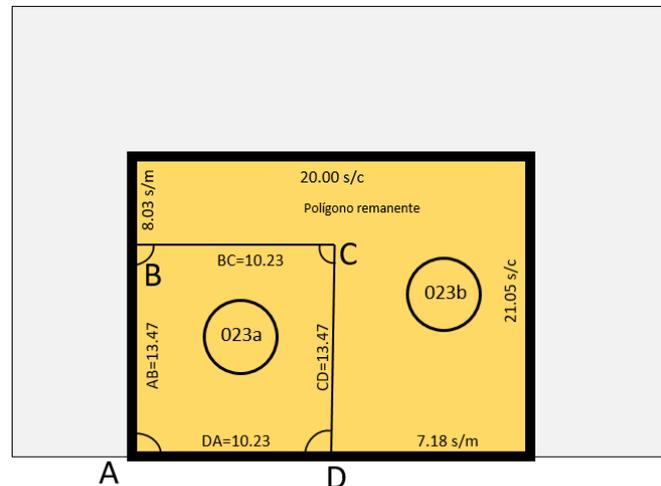
18.10.1. Acerca de las medidas indicadas

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

Las medidas correspondientes a la **parcela remanente** serán referidas indicando "**s/c**", mientras que la vinculación entre la mensura y el Objeto

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 49
	MENSURAS	Versión: 2

Territorial Legal parcelario que la contiene, serán referidas según mensura y a continuación la leyenda “s/m”.



Gral. Eugenio Garzón

18.10.2. Acerca de las edificaciones

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

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

18.10.3. Acerca de las Nomenclaturas

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

18.10.4. Detalles de superficies

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 50
	MENSURAS	Versión: 2

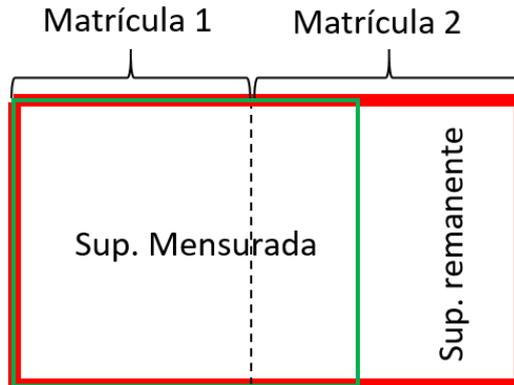
DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA PARCIAL	
Descripción	Superficie [m2]
Sup. s/mensura de la parcela X	XXXX,XX m2
Sup. calculada de la parcela Y (remanente)	XXXX,XXm2

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

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 51
	MENSURAS	Versión: 2



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

18.10.5. Balance de superficies

Balance de Superficies	
Superficie Según Mensura	xx.xx m2
Superficie según título *	xx.xx m2
Remanente	xx.xx m2

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

18.10.6. Acerca de las Notas Particulares

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

18.10.7. Acerca de la constitución del estado parcelario

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 52
	MENSURAS	Versión: 2

18.11. 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.

19. 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:

19.1. Láminas

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

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

TIPO	Designación	Medida total [mm]	
		Alto	Ancho
01	A3	297	420
02	A2	420	594
03	A1	594	841
04	A0	841	1189
05	A4 x 3	297	630
06	A4 x 4	297	841
07	A4 x 5	297	1051
08	A3 x 3	420	891
09	A3 x 4	420	1051

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 53
	MENSURAS	Versión: 2

10	A4 x 6	297	1261
11	A4 x 7	297	1471
12	A4 x 8	297	1682
13	A4 x 9	297	1892
14	A3 x 5	420	1486
15	A3 x 6	420	1783
16	A3 x 7	420	2080
17	A2 x 3	594	1261
18	A2 x 4	594	1682
19	A2 x 5	594	2102
20	A1 x 3	841	1783
21	A1 x 4	841	2378
22	A0 x 2	1189	1682
23	A0 x 3	1189	2523

19.2. Carátula

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



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

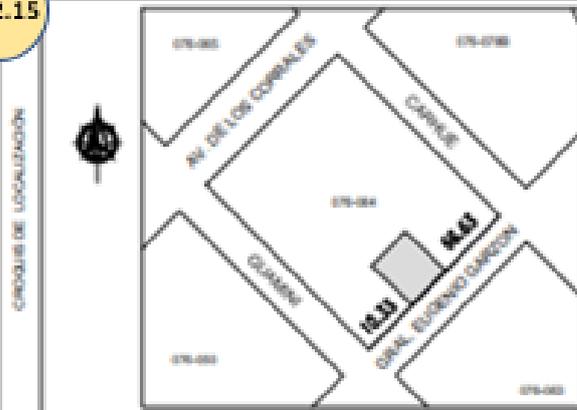
GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Hoja 54

MENSURAS

Versión: 2

19.2.15



REFERENCIAS

- Límite de parcela
- Murto
- - - - - Excedente
- ▨ Proposición de sup. cubierta.
- ⊗ Sup. semicubierta en la mensura
- a. fe Estaca de Hierro
- a. m Estaca de Madera

19.2.16

NOTA: Del cotejo de la Mensura con el plano de propiedad de la parcela 076-084-027b surge que existe excedente fiscal de 5.85m², el cual corresponde al dominio del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

19.2.14

TERMINOS Y CONDICIONES
19.2.13 Las medidas lineales están expresadas en metros.
Todos los datos consignados son correctos, auténticos y cumplen con los requisitos establecidos por la Ley N° 6437 y sus correspondientes decretos, así como las tareas de mensura que se encuentran bajo mi exclusiva responsabilidad.

CARATULA SEGUN REGLAMENTO TECNICO LEY 6437

PROFESIONAL	SUPERFICIES	BALANCE	DATOS DE PARCELA
NOMBRE DEL PROFESIONAL ING. AGRIMENSOR CUIT: _____ MATRICULA PROFESIONAL CPA-JIN N° _____ INSCRIPCIÓN CATASTRO N° _____ EMAIL: _____		SUP. SEGÓN MENSURA 100.06 m ² SUP. SEGÓN TIT. 94.44 m ² EXCEDENTE 5.62 m ²	PARTIDA N° 78494 CUR: _____

19.2.10

19.2.11

19.2.12

PROPIETARIO POSSEDER
PROPIETARIOS:
NIDIA LAURA DE LUJAN Y OTROS
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE: 1-20162

19.2.9

OBJETO
19.2.8 **MENSURA PARTICULAR SIMPLE** 19.2.7
FECHA DE MENSURA: 06/02/22

BASES CATASTRALES
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
GRAL. EUGENIO GARZON 7079/7081 19.2.5
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
SECCIÓN: 076
MANDANA: 054
PARCELA: 027b 19.2.6
UFI/SIOT: ---

19.2.1
19.2.3
19.2.4
19.2.1
19.2.3
19.2.4

19.2.1
19.2.3
19.2.4
19.2.1
19.2.3
19.2.4

19.2.1
19.2.3
19.2.4
19.2.1
19.2.3
19.2.4

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 55
	MENSURAS	Versión: 2

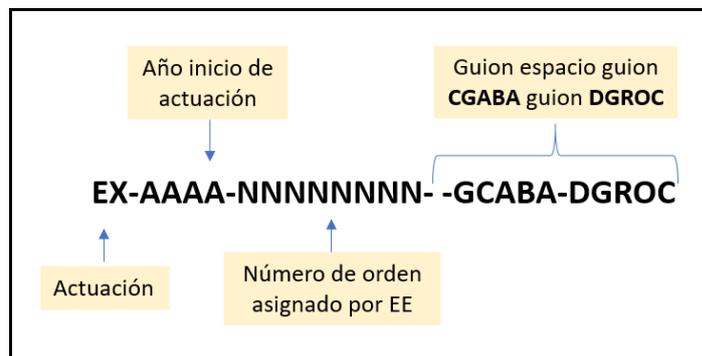
19.2.1. Datos del plano

19.2.1.1. Número de expediente:

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

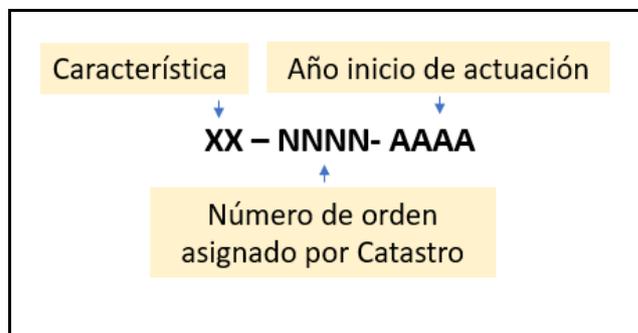
EX-20XX-XXXXXXXX- -GCABA-DGROC,

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



19.2.1.2. Número de plano

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



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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 56
	MENSURAS	Versión: 2

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

19.2.3. 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.

19.2.4. Espacio para número de GEDO:

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

19.2.5. 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.

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

19.2.6. Nomenclatura catastral:

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 57
	MENSURAS	Versión: 2

Circ.	Sec.	Manz.	Parc.	Partida	CUR
1	015	051	16a	124.543	U.S.A.A
1	015	051	18	124.544	C.M.

19.2.7. 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
- Mensura Particular de Servidumbre, Usufructo, Uso y/o Habitación
- Mensura Particular y Constitución de Derecho Real de Superficie
- Mensura Particular Parcial
- Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal.
- Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificadorio.
- Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria.
- Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria con Modificación.
- Mensura de Prehorizontalidad.
- Mensura para prescripción adquisitiva de Unidades Funcionales/ Complementarias.
- Mensura Administrativa.
- Mensura de Objeto territorial legal no parcelario.

19.2.8. 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 mm/aaaa.

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 58
	MENSURAS	Versión: 2

19.2.9. 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.

Cuando exista más de un propietario se citará “Ver Int. Plano”, y se confeccionará una tabla, en el interior del plano, cuyas columnas serán propietario, DNI, e inscripción en el Registro de la Propiedad (en caso de modificación de mensura y división en propiedad horizontal o redistribución de parcelas de distintos propietarios).

CARÁTULA	
PROPIETARIO	PROPIETARIOS: Ver Interior del Plano <small>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE: 1-39382</small>
Tabla interior del plano	
PROPIETARIOS/AS	
NOMBRE Y APELLIDO	DOCUMENTO
JUANA MOLINA	DNI 25369258
PEDRO GASCON	DNI 26001147

19.2.10. 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.”**

19.2.11. Balance de Superficies

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 59
	MENSURAS	Versión: 2

19.2.12. Datos de Parcela

En este sector se deberá indicar la Partida Inmobiliaria y el área individualizada en el CUR para dicho Objeto Territorial Legal.

19.2.13. 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.

19.2.14. Notas Oficiales

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

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

19.2.15. Croquis de Localización:

El croquis de localización deberá representarse de manera tal que el norte geográfico se ubique de forma paralela al alto de la lámina, deberá contener la parcela con el sombreado según las pautas *publicada en el siguiente [link](#)* dentro de la manzana a la cual pertenece, indicando las distancias a esquina, los nombres de calle oficiales según catastro y la representación de las manzanas linderas con sus nomenclaturas.

19.2.16. Referencias:

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

19.3. Croquis según Título

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 60
	MENSURAS	Versión: 2

19.3.1. Elementos del Croquis según título

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

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

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

Ejemplos:

Nota: “El título no consigna superficie”

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

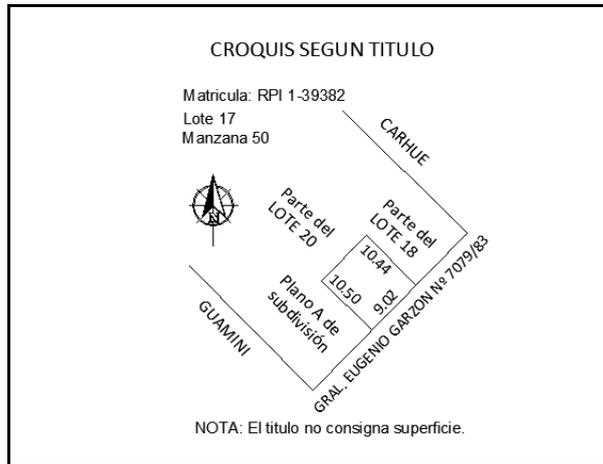
Nota: “El título cita que sus dimensiones son con lo poco más o menos que resulta dentro de sus muros divisorios”

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”.

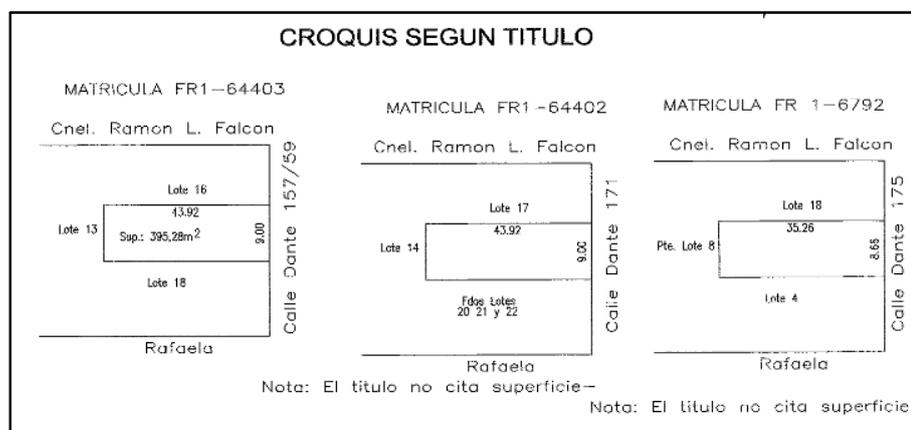
	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 61
	MENSURAS	Versión: 2



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 se realice el balance de superficies contra un plano de mensura antecedente.

19.3.2. Integración de títulos

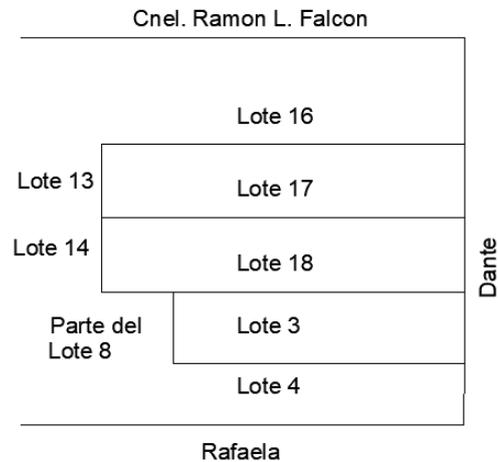
Cuando el polígono de mensura envuelva más de un título o plano registrado, se deberán confeccionar, además de los croquis individuales uno de integración de los mismos.



Croquis de títulos individuales

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 62
	MENSURAS	Versión: 2

CROQUIS DE INTEGRACIÓN DE TÍTULOS



Croquis de Integración de títulos

19.4. Plano según Mensura

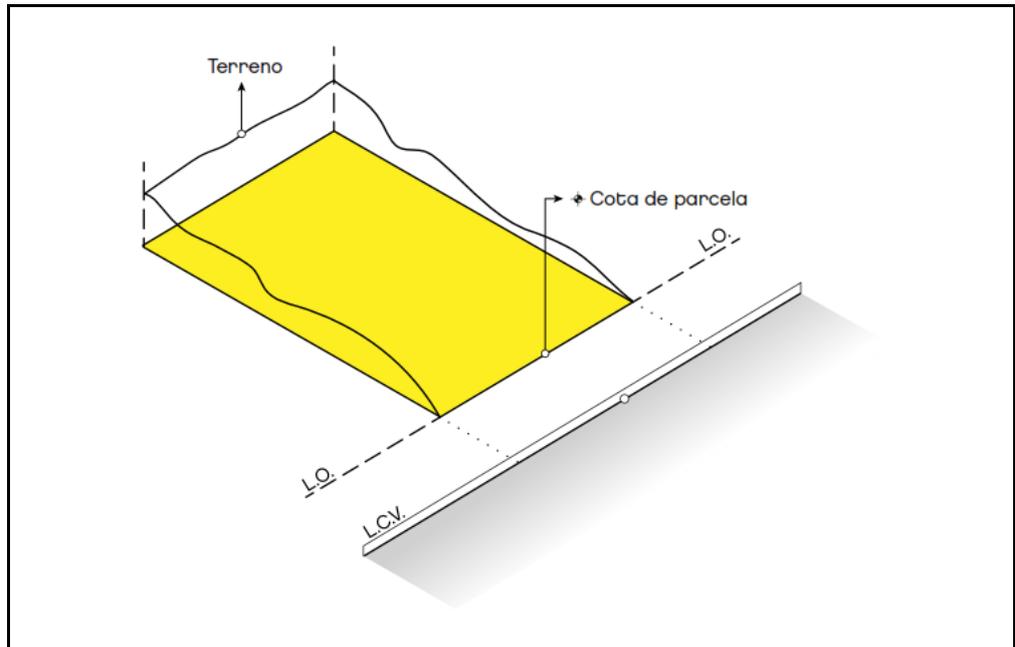
Es la representación del relevamiento topográfico del Objeto Territorial Legal en concordancia con la investigación y análisis de títulos y planos antecedentes, a fin de determinar la ubicación, límites y georreferenciación del Objeto Territorial Legal.

19.4.1. Objetos a determinar en la mensura

19.4.1.1. Polígonos de Mensura

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 63
	MENSURAS	Versión: 2



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

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

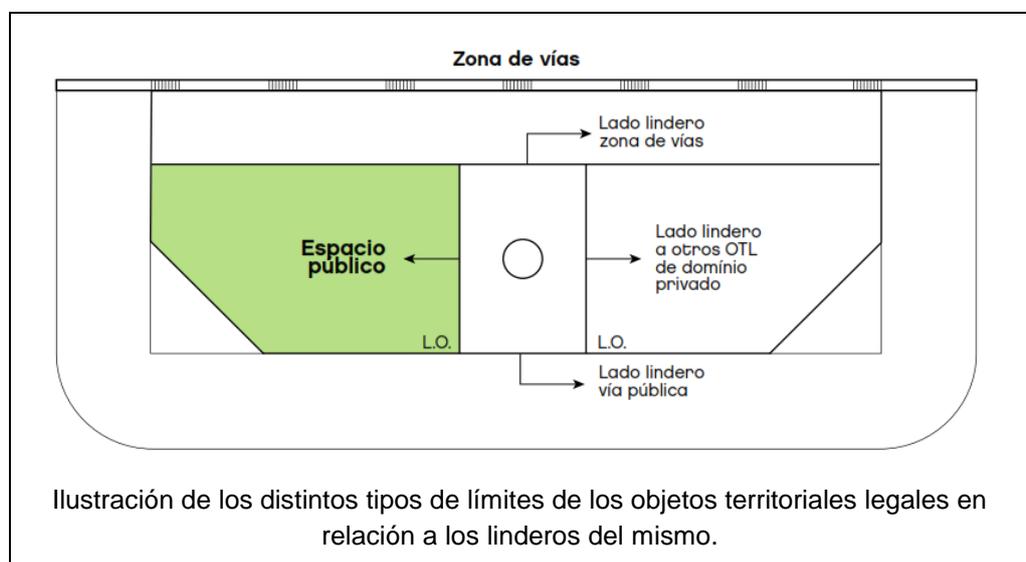


Ilustración de los distintos tipos de límites de los objetos territoriales legales en relación a los linderos del mismo.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 64
	MENSURAS	Versión: 2

19.4.1.2.1. Lado Lindero a Vía Pública

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

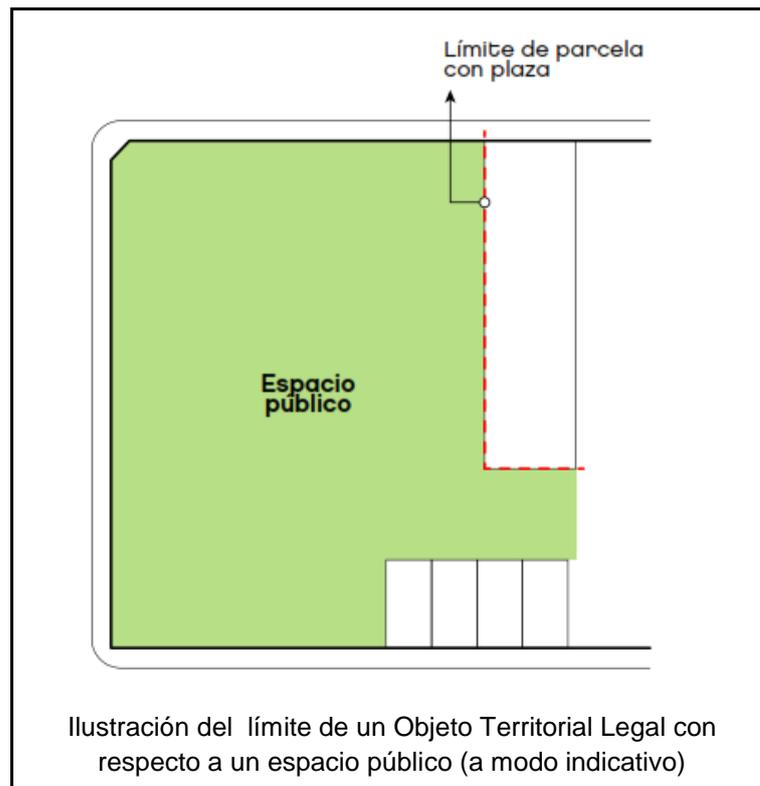
19.4.1.2.2. Lados linderos a Objetos Territoriales Legales Parcelarios de Dominio Privado

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

19.4.1.2.3. Lados linderos a espacio público

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

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



	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 65
	MENSURAS	Versión: 2

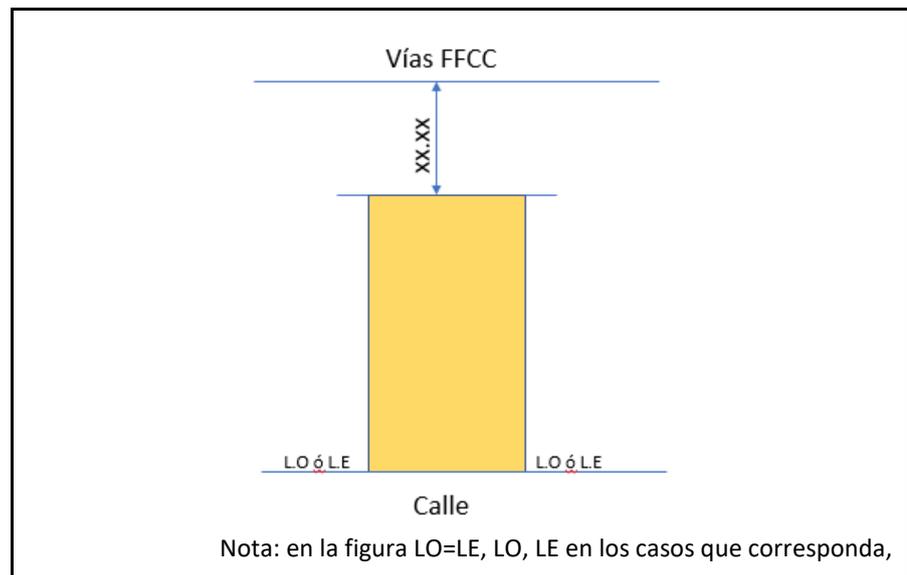
19.4.1.2.4. Lados linderos a zonas de vías férreas

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

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

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

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

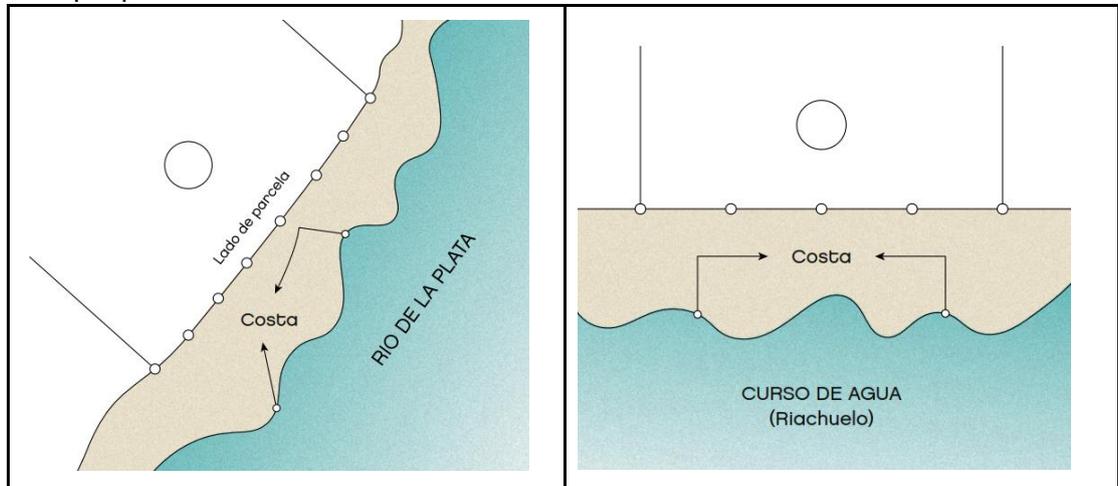


19.4.1.2.5. Lados linderos a curso de agua

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 66
	MENSURAS	Versión: 2

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



19.4.1.2.6. Tolerancias

Los actos de mensura se realizan teniendo en cuenta las tolerancias establecidas en el Reglamento Nacional de Mensuras (Decreto Nacional 10.028²⁹).

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

Para los lados de parcelas:

En el caso que la diferencia de la medida del “ancho” del objeto territorial legal mensurado, supere los **15 cm**, con el título o el antecedente catastral se procederá a realizar las verificaciones de oficio correspondientes con el fin de asegurar que no se afecten intereses de los inmuebles linderos.

Cuando de la mensura surjan “martillos” que no existían en los antecedentes catastrales o de dominio, con segmentos fueran superiores a **15 cm**, se procederá también 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

²⁹ <https://web.legisrn.gov.ar/digesto/normas/ver?id=1957090001>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 67
	MENSURAS	Versión: 2

catastrales, supere 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.

Para los ángulos interiores de parcelas:

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

19.4.1.2.7. Demarcación de Límites de Objetos territoriales legales

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

A tales fines, deberá incluir la demarcación con una ficha de Demarcación de Objeto Territorial Legal ([Anexo III](#)).

19.4.1.2.8. Georreferenciación

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

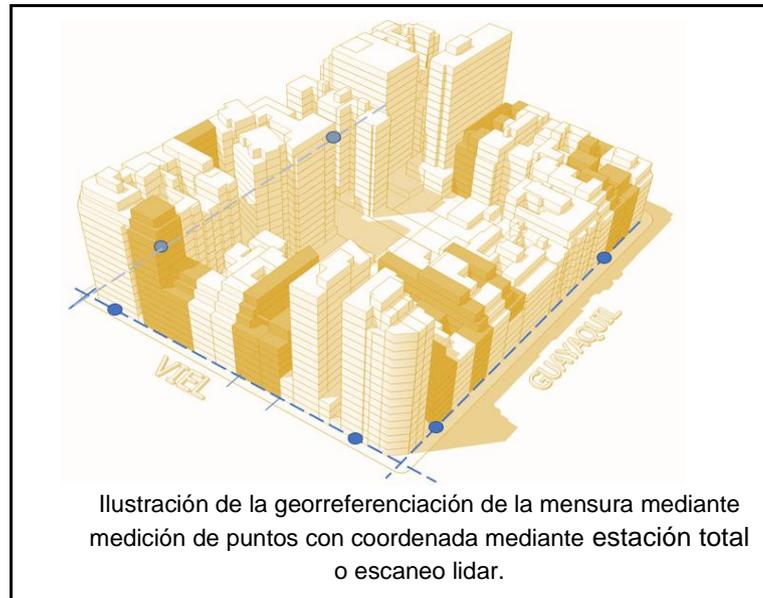
Para la georreferenciación se podrán replantear los vértices de manzana en sus coordenadas oficiales mediante técnicas de medición GNSS o bien se podrán establecer los vértices de manzana en forma aproximada mediante alguna de las siguientes alternativas:

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 las coordenadas oficiales que surgen de la Ficha poligonal.

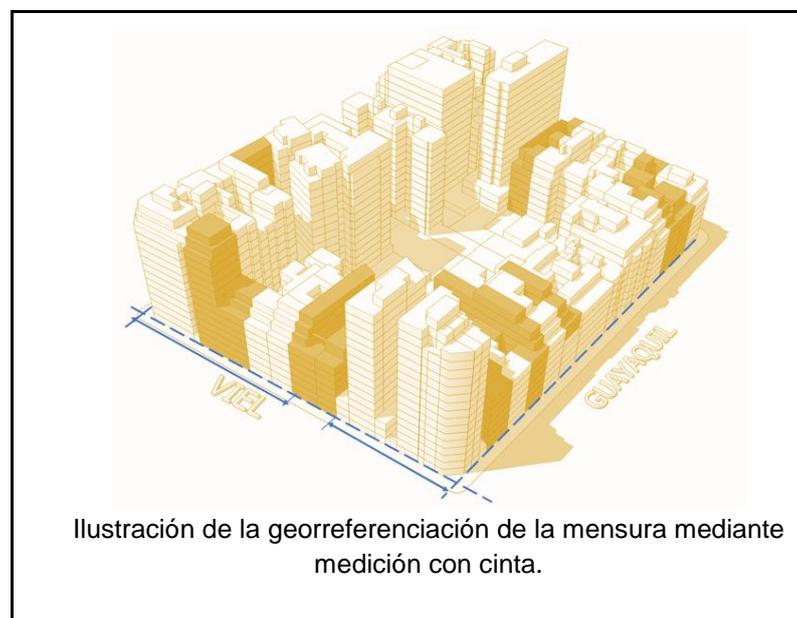
	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 68
	MENSURAS	Versión: 2



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 determinarán 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 69
	MENSURAS	Versión: 2

19.4.1.2. Representación del polígono de la mensura

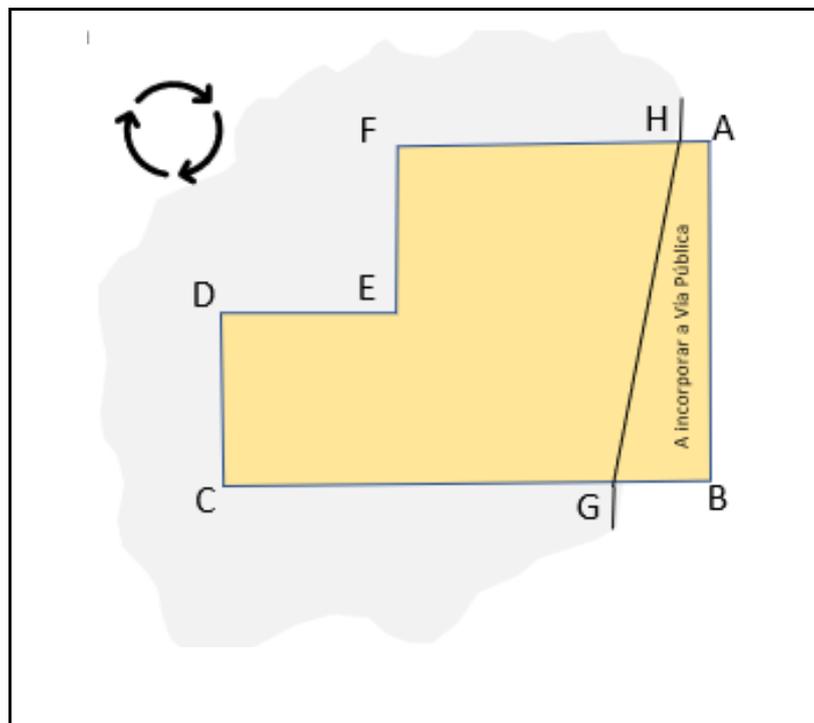
El polígono total de la mensura, se representará en línea de mayor espesor. Nombrando a cada vértice con un identificador alfanumérico que permita la asociación de las acotaciones con sus vértices.

19.4.1.3. Formato de indicador de vértices

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

19.4.1.4. Orden de asignación de indicador de vértices

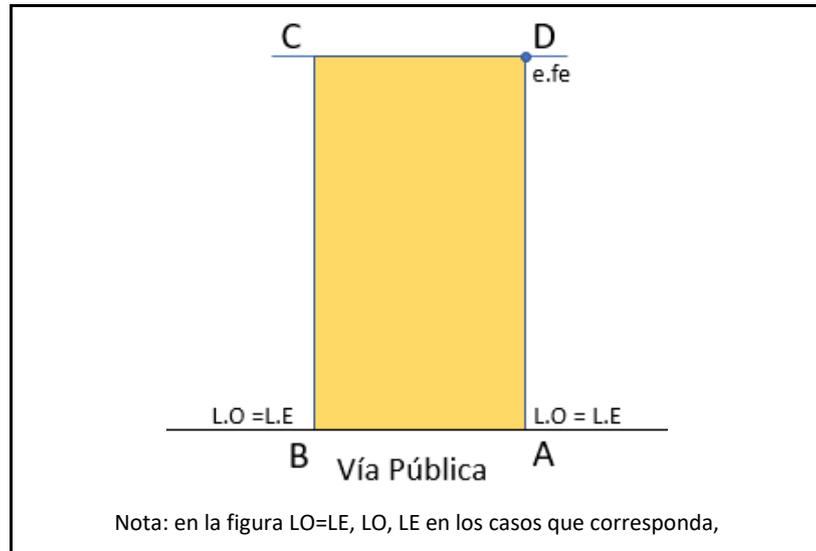
La asignación de la identificación de los vértices comenzará por la envolvente que determina el polígono de mensura, en el sentido horario. Se aplicará el mismo criterio para los polígonos interiores.



19.4.1.5. Indicador de demarcado en el terreno

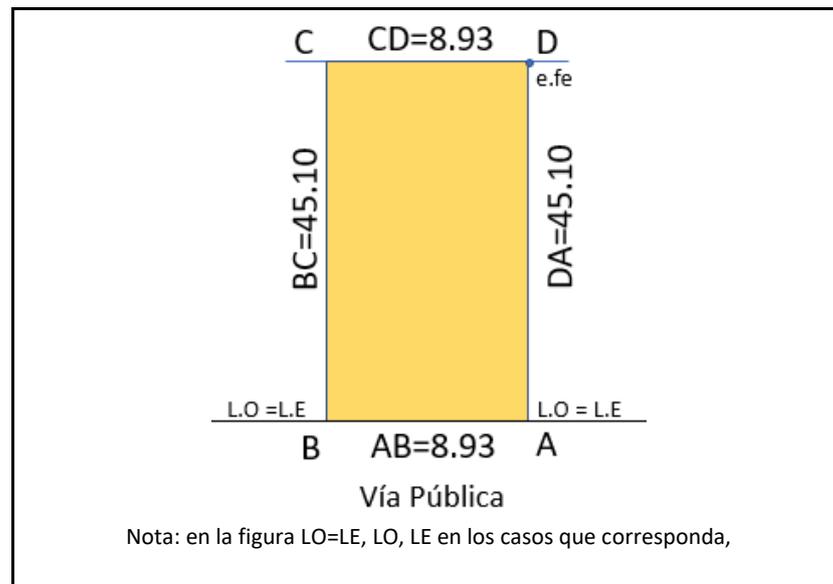
Cuando se haya demarcado en el terreno algún vértice se deberá colocar la leyenda "e.fe.", "e.m." según se trate de una estaca de hierro o estaca de madera.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 70
	MENSURAS	Versión: 2



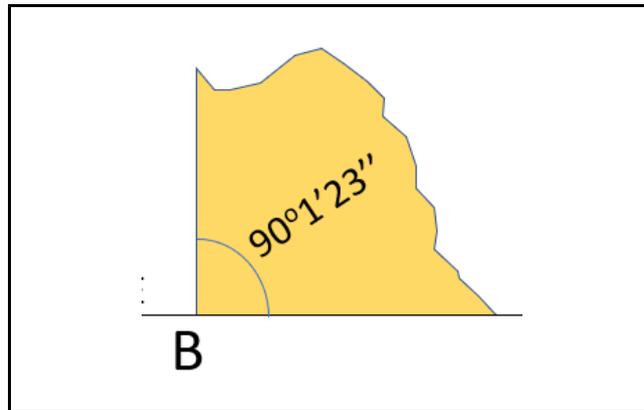
19.4.1.6. Acotación del polígono de mensura

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



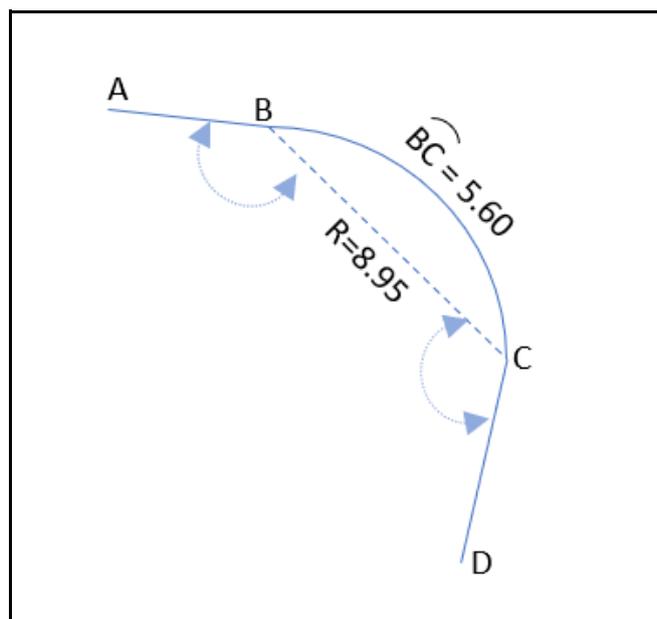
- b) **Angular:** Angularmente, se acotará en grados sexagesimales al segundo.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 71
	MENSURAS	Versión: 2



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

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



19.4.2. Nomenclaturas de Objetos Territoriales Legales

19.4.2.1 Estructura de la nomenclatura catastral:

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 72
	MENSURAS	Versión: 2

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

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

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

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

Para una correcta interpretación de la nomenclatura catastral tanto en los sistemas como en los planos se debe utilizar la misma estructura, debiendo colocar en la representación gráfica de la mensura con todos sus dígitos. A medida que se actualicen los documentos catastrales, los mismos reflejarán la presente regla.

19.4.2.2. Nomenclatura de Objetos territoriales Surgentes

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

Criterio para asignación de nomenclaturas de Parcelas Surgentes:

a) **Orden para la asignación de nomenclaturas**

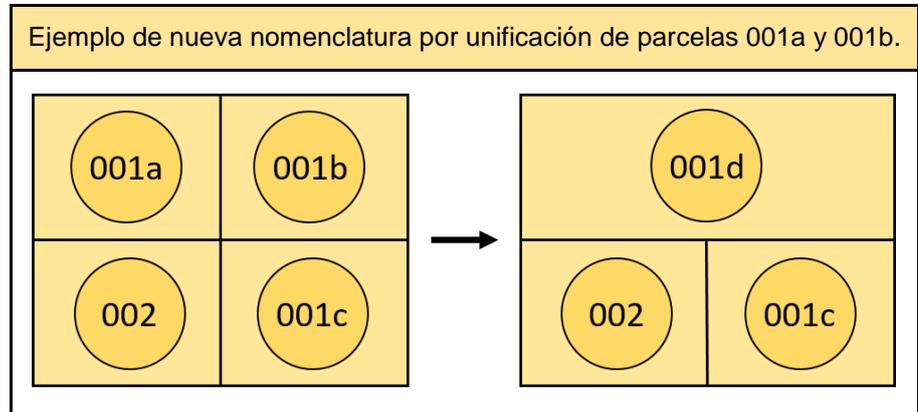
Cuando del plano de mensura, resulte surgente más de una parcela, ya sea por fraccionamiento o redistribución, se comenzará a nombrar por la parcela que se encuentra más al Norte siguiendo por la lindera en sentido horario, hasta completar la totalidad de las parcelas.

b) **Por unificación o redistribución:**

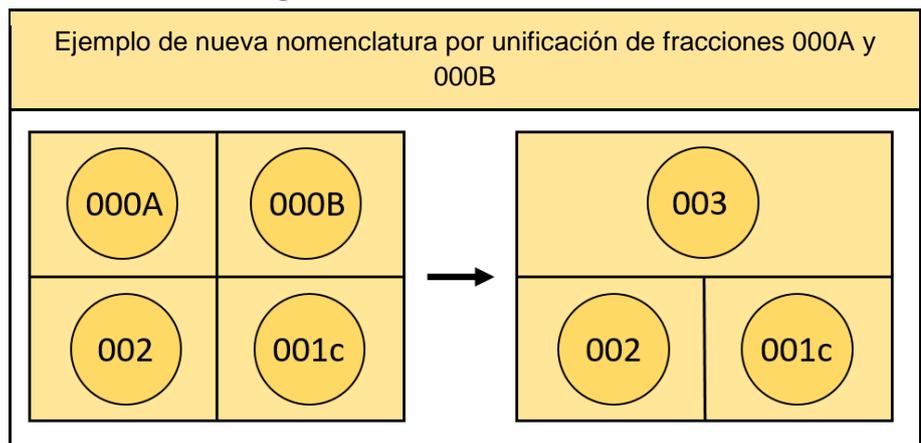
c) Cuando se trate de una parcela surgente por unificación o redistribución, para asignar la nomenclatura catastral de la parcela surgente se tomará el número arábigo más bajo de las nomenclaturas de las parcelas involucradas y se le adicionará la próxima letra del alfabeto disponible para ése número arábigo, de tal manera que la

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 73
	MENSURAS	Versión: 2

misma no se repita con otras nomenclaturas vigentes en otras parcelas o en el antecedente de esa manzana.



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



d) Por Fraccionamiento:

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

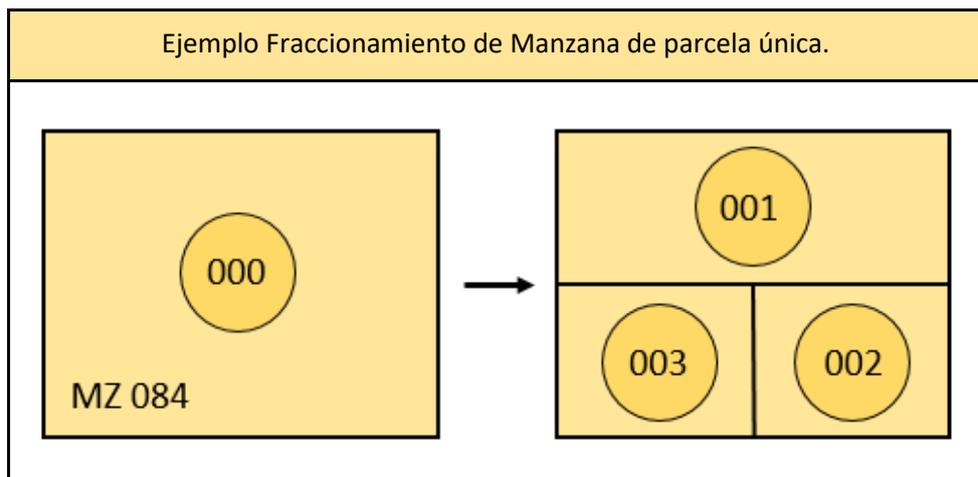
	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 74
	MENSURAS	Versión: 2

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.

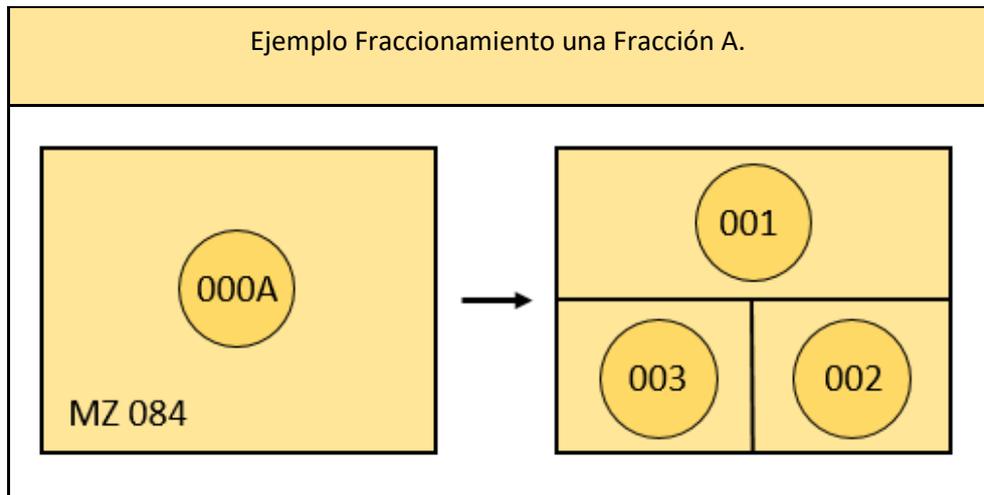
En el caso de fraccionamiento de manzanas que no posean nomenclatura de parcela ni fracción, se utilizará mismo criterio que para el caso de Fraccionamiento de “Fracciones”.

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

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



	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 75
	MENSURAS	Versión: 2



e) **Por Mensura Parcial**

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

f) **Por Derecho de Superficie:**

Cuando se trate objetos territoriales generados como consecuencia del derecho real de superficie, se nombrarán siguiendo el mismo criterio que para las unidades dentro de la división en propiedad horizontal. Las nomenclaturas de este tipo de objetos serán de la siguiente forma: S001, S002, S0003, etc.

g) **Por Objeto Territorial Legal no parcelario:**

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

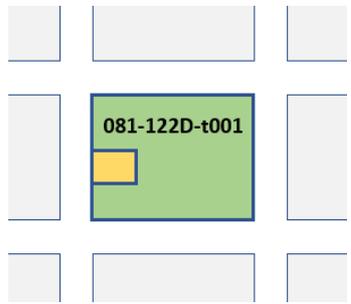
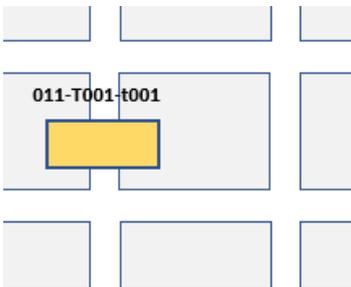
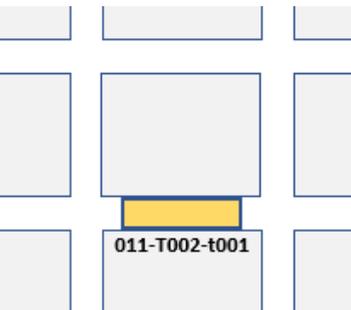
-Sección: Coincidente con las secciones catastrales vigentes. Consta de un campo numérico de hasta tres dígitos.

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 76
	MENSURAS	Versión: 2

Ejemplo: 021-T001-t001

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 77
	MENSURAS	Versión: 2

<p>El objeto territorial se encuentra en dos secciones: En este caso el objeto territorial llevará la nomenclatura coincidente con la menor sección, se le otorgará nomenclatura de manzana de objeto territorial y nomenclatura de objeto territorial.</p>	
---	--

19.4.3. Representación de los límites de los objetos territoriales

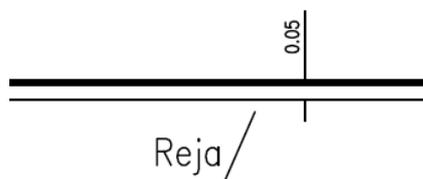
Los tipos de límites que pueden surgir del acto de mensura son los que se desarrollan y se representarán como se indica en cada caso:

a) Alambrados o Rejas

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



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

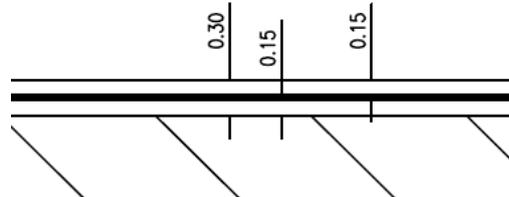


b) Muro

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 78
	MENSURAS	Versión: 2



c) Sin límite físico

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

d) Límites entre parcelas que se unifican o redistribuyen

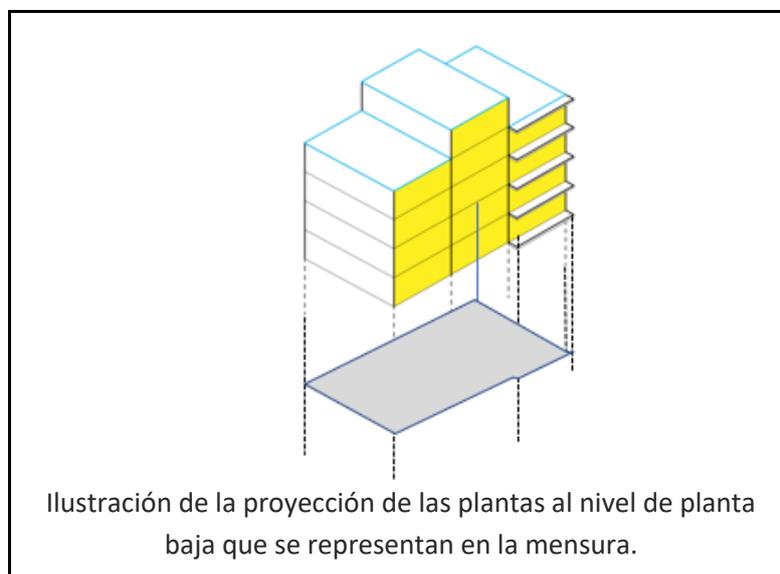
Los límites divisorios entre objetos territoriales legales que se unifican o redistribuyen se representarán con línea de trazo fino discontinuo.



19.4.4 Representación de las Mejoras

19.4.4.1 Representación:

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

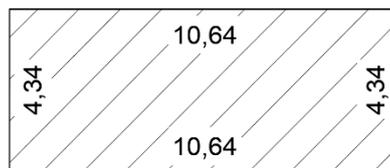


	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 79
	MENSURAS	Versión: 2

19.4.4.2. Superficies

a) Cubiertas

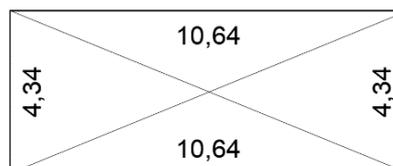
Se representarán con un polígono cerrado con un rayado de líneas paralelas continuas de trazo fino a 45° con respecto a la L.O de la parcela o una de ellas cuando tenga más de una y se acotará en todas sus medidas lineales.



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

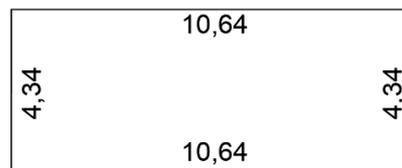
b) Semicubiertas

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



c) Descubiertas

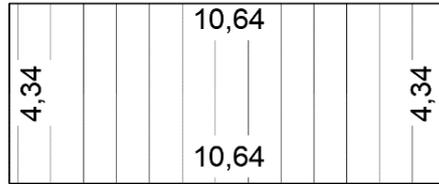
Se representarán con un polígono cerrado y se acotará en todas sus medidas lineales.



d) Precarias

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

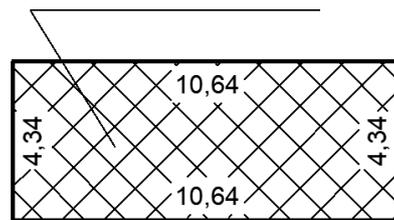
	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 80
	MENSURAS	Versión: 2



e) *Invasión*

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

Invasión a la vía Pública



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

19.4.5. Accesos a la Vía Pública:

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

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

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 81
	MENSURAS	Versión: 2

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

19.4.6. Entorno de la Mensura

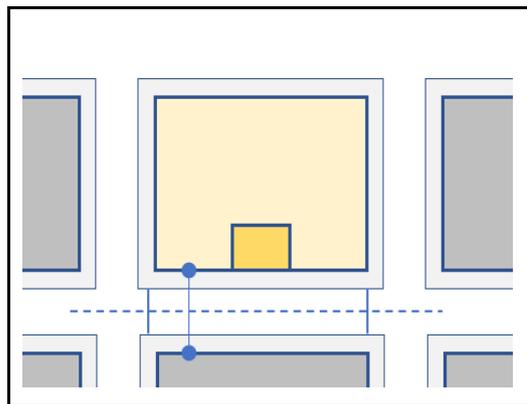
19.4.6.1. Medición y Representación de la vía pública.

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

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

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

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

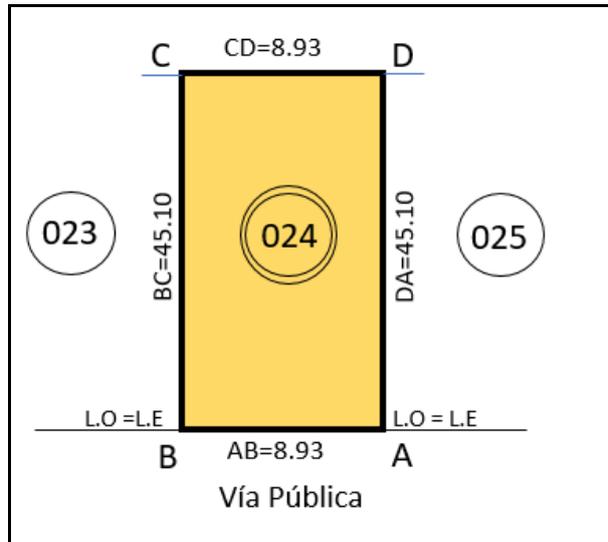


19.4.6.2. Representación de Linderos.

Al igual que la nomenclatura de la parcela surgente, se indicarán aquellas 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 82
	MENSURAS	Versión: 2

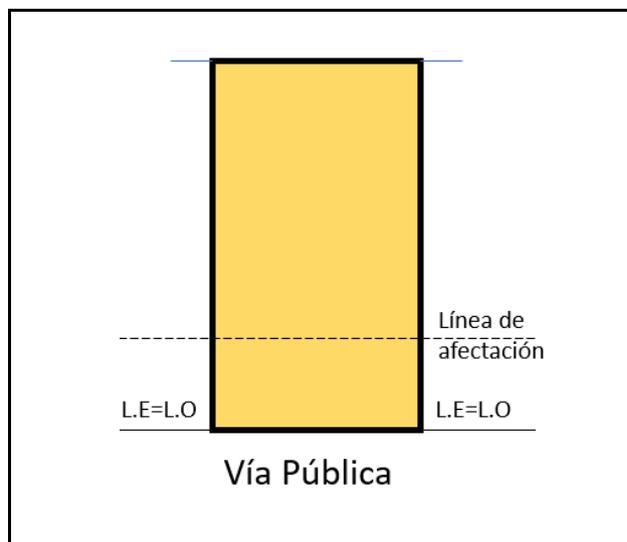


Nota: en la figura LO=LE, LO, LE en los casos que corresponda,

19.4.7 Afectaciones y restricciones

Las afectaciones y/o restricciones que existieran sobre el Objeto Territorial Legal mensurado deberán encontrarse representadas en la Mensura y el croquis de localización, mediante 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.



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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 83
	MENSURAS	Versión: 2

Cuando 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 [aclarar “Parcialmente” o “Totalmente”] por una [Línea de edificación particularizada, retiro obligatorio, apertura o ensanche de vía pública] según [normativa que le da origen].”***

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

Detalle de Superficies según Mensura	
Descripción	Superficie [m2]
Superficie s/mensura Parcela X afectada	xxx.xx
Superficie s/mensura Parcela X libre de afectación	xxx.xx
Superficie total s/mensura	xxx.xx

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

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

19.4.7.1 Afectación a L.O.E (ochava)

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 84
	MENSURAS	Versión: 2

Lo indicado se 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.

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA	
Descripción	Superficie [m2]
Superficie s/mensura Pc. x afectada por L.O.E	xxx.xx
Superficie s/mensura Pc. x libre de afectación	xxx.xx
Superficie total s/mensura	xxx.xx

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

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

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

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

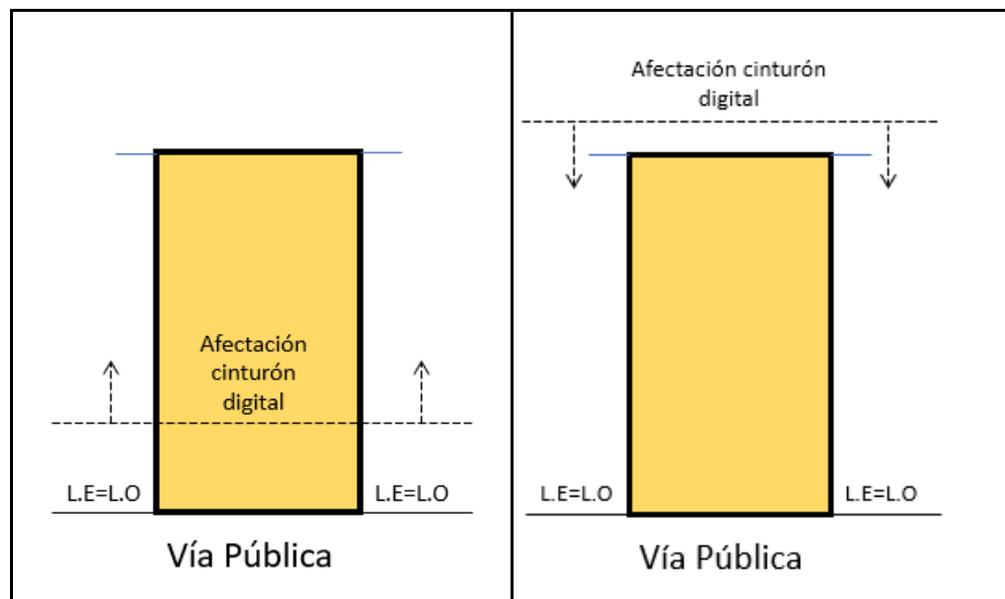
	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 85
	MENSURAS	Versión: 2

19.4.7.3. Cinturón Digital:

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

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

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



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

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

19.4.7.4. Limitación de Altura Aeronáutica:

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 86
	MENSURAS	Versión: 2

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

19.4.7.5. Servidumbre administrativa:

En los casos en que el Objeto Territorial Legal esté afectado por una servidumbre administrativa, se deberá contar previamente con el plano de determinación del polígono afectado registrado en el organismo catastral y la escritura de afectación de la misma. Sin estos elementos, no se admitirá el ingreso de trámite de mensura.

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

Se deberá citar en la carátula del plano, en el espacio destinado a notas, la siguiente: *“Sobre el Polígono **[describir polígono por sus vértices]** existe Servidumbre administrativa **[indicar características de la misma según escritura]** a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, según escritura **[indicar datos de la escritura, Nº, Fecha, Escribano]**”*

19.4.7.6. Ménsula de Nivelación:

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

19.4.7.7. Derecho Real de Superficie:

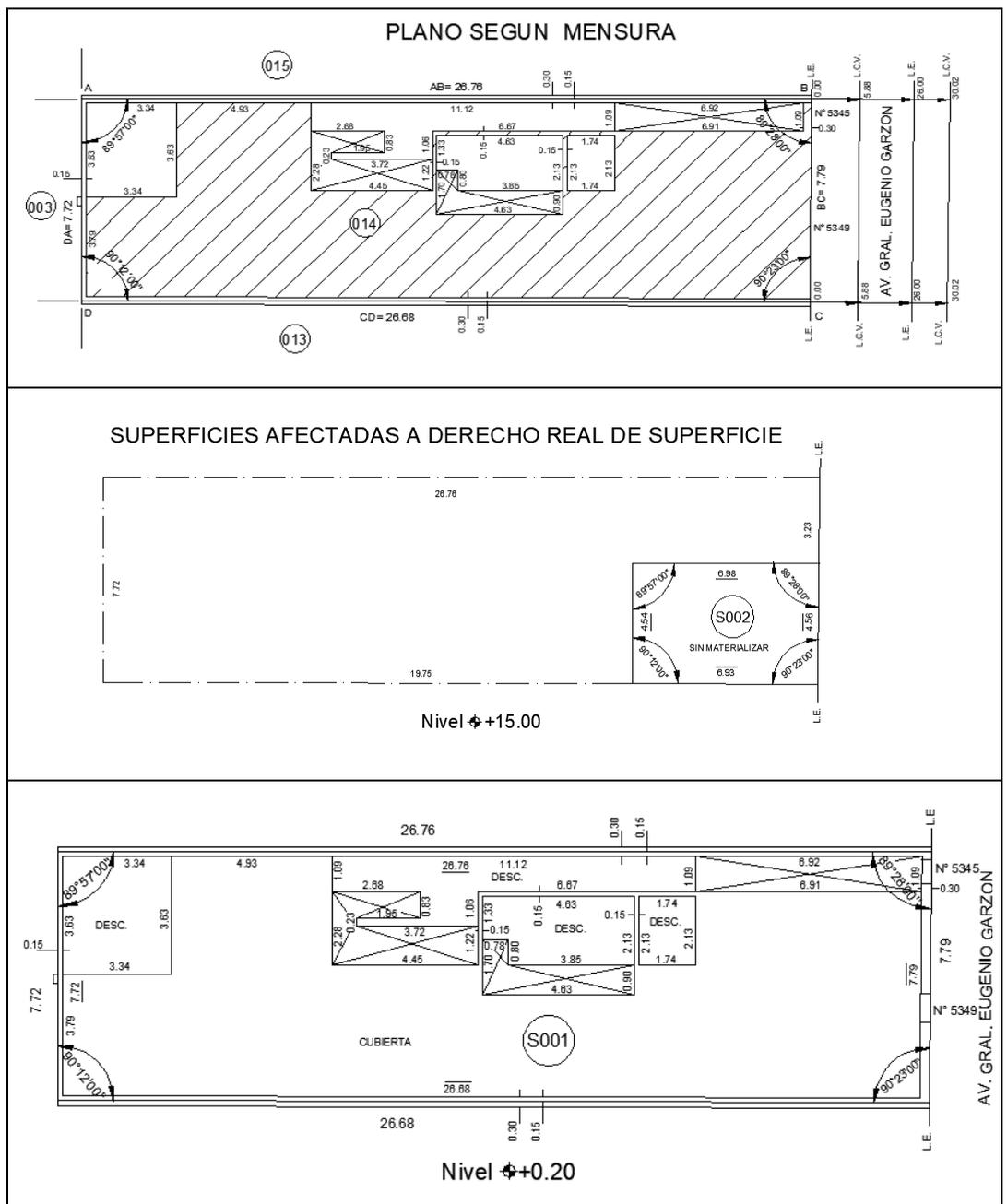
En los casos de Objetos Territoriales Legales afectados a Derecho Real de Superficie se deberá representar:

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 87
	MENSURAS	Versión: 2

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

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



	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 88
	MENSURAS	Versión: 2

PLANILLA DE UNIDADES SUPERFICARIAS

UNIDAD DE SUP N°	NIVEL			SUPERFICIES		OBS.
	INFERIOR	RASANTE	SUPERIOR	TOTAL POR NIVEL m2	TOTAL UNIDAD SUP. m2	
S001	-3.50	0.20	6.40	207.21	207.21	
S002	10.00	15.00	20.00	31.67	31.67	SIN MATERIALIZAR
TOTAL DE SUP. AFECTADA				238.88	238.88	

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

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

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

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

19.4.8. Parcelamiento

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

La memoria técnica deberá contener:

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

19.4.9. Cesiones de espacios y vías públicas

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 89
	MENSURAS	Versión: 2

- 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-XXXXXXX-GCABA-DGROC], sin norma de apertura”*
- b) *“cesión de tramo de vía pública [nombre de la vía] librada al uso público con anterioridad a la ley N° 449, sin norma de apertura”*

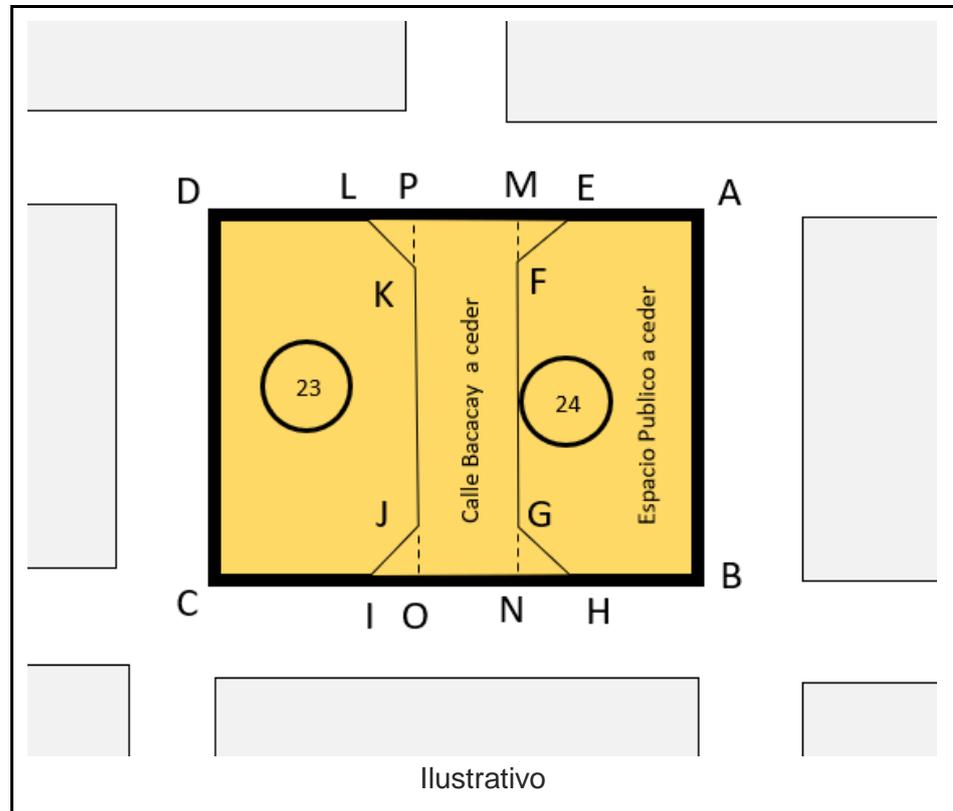
Toda superficie que vaya a incorporarse al dominio público, deberá quedar determinada por un polígono con sus dimensiones lineales y angulares, su nomenclatura, si corresponde, y contendrá una leyenda que indicará el destino de la cesión y a continuación *“(a ceder)”* o *“(a incorporar al dominio público)”*.

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

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

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA	
Descripción	Superficie [m2]
Sup. S/ mensura Parcela X	xxx.xx
Sup. S/mensura Calle [nombre de la vía] (a ceder)	xxx.xx
Sup. S/mensura Parcela Y (espacio público a ceder)	xxx.xx
Sup. total según mensura	xx.xx

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 90
	MENSURAS	Versión: 2

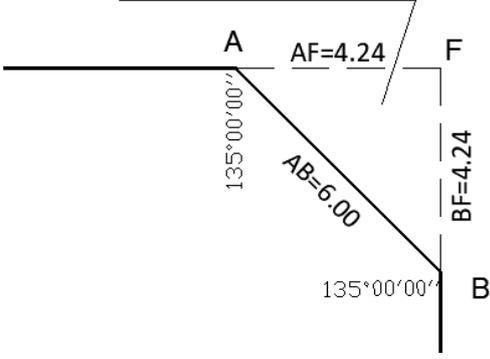
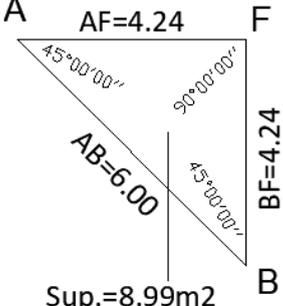


19.4.10. Cesión de Ochavas

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 y su superficie.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 91
	MENSURAS	Versión: 2

Mensura	Detalle
<p>Ochava (a ceder) Ver detalle 1</p> 	<p>DETALLE 1</p> 

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

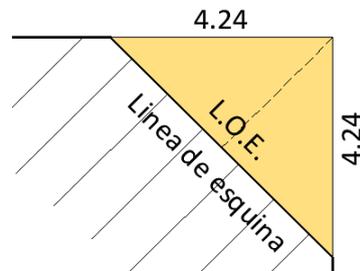
DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA	
Descripción	Superficie [m2]
Sup. S/ mensura Parcela X	xx.xx
Sup. S/mensura Ochava (a ceder)	xx.xx
Sup. Total Según mensura	xx.xx

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 92
	MENSURAS	Versión: 2

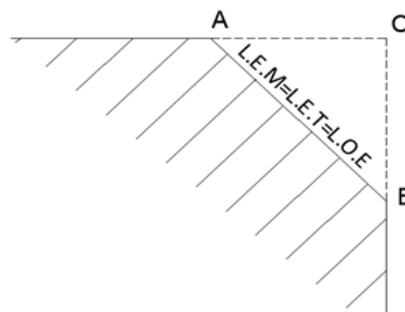
19.4.10.1. Traza y Dimensión L.O.E. del Código Urbanístico.

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



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

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



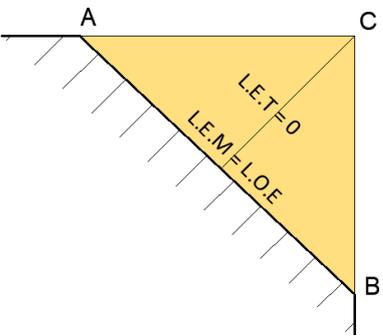
19.4.10.2 Tratamiento de casos

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

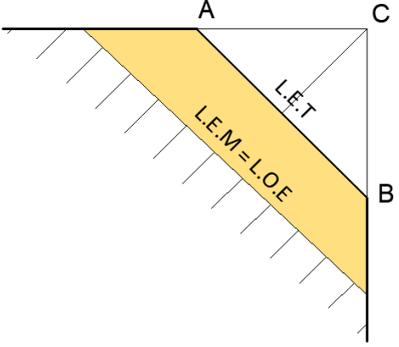
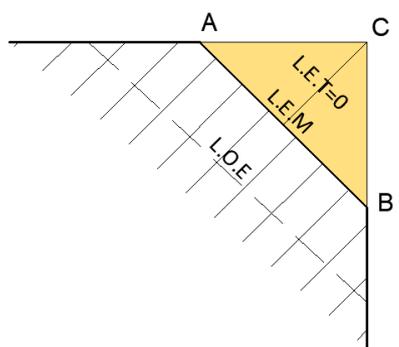
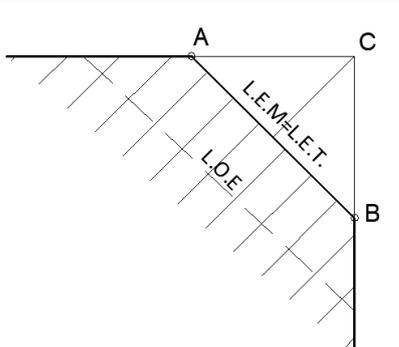
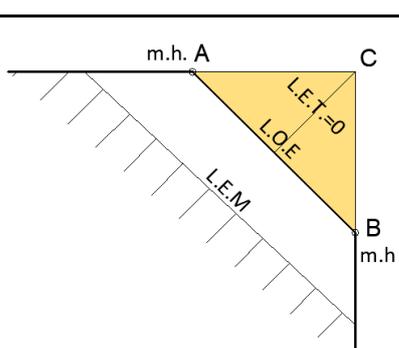
Los casos se muestran en los siguientes ejemplos:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 93
	MENSURAS	Versión: 2

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 94
	MENSURAS	Versión: 2

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
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>	Previsión de afectación L.O.E
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>	Cesión Completa y amojonamiento de L.O.E



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

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

Hoja 95

MENSURAS

Versión: 2

6		<p>El límite físico de la parcela no coincide con la línea oficial de esquina. L.E.M Mayor a la reglamentaria.</p> <p>El título coincide con la L.O.E.</p>	Amojonamiento de L.O.E
7		<p>El límite físico de la parcela no coincide con la línea oficial de esquina. L.E.M menor a la reglamentaria.</p> <p>El título coincide con la LOE.</p>	Invasión (fuera del polígono de mensura)
8		<p>El límite físico de la parcela se extiende por sobre la línea oficial de esquina. LEM menor a la reglamentaria.</p> <p>El título tiene cedida una superficie de ochava menor a la reglamentaria.</p>	Invasión (fuera del polígono de mensura) Previsión de afectación L.O.E
9		<p>L.E.M se encuentra por sobre la L.O.E y L.E.T se encuentra retirada con respecto a la L.O.E</p>	Invasión, La mensura pasa por L.E.T y desde L.E.T hasta L.E.M se marca como invasión



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

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

Hoja 96

MENSURAS

Versión: 2

<p>10</p>		<p>El límite físico de la parcela L.E.M coincide con la línea oficial de esquina, L. O.E. El título tiene una línea de Ochava L.O.T mayor que la oficial.</p>	<p>Invasión La mensura pasa por L.E.T va por el título.</p>
<p>11</p>		<p>La L.E.M se encuentra retirada con respecto a la L.O.E y la L.E.T. se extiende por sobre la L.O.E</p>	<p>Amojonamiento de Ochava según L.O.E y Cesión Parcial desde L.E.T hasta L.O.E.</p>
<p>12</p>		<p>Con independencia de la situación de L.E.T, L.O.E o L.E.M, se deberá prever ochava futura cuando se presente una línea de afectación según art 5.4 y 5.5 de CUR.</p>	<p>Previsión de Retiro Obligatorio de la L.O.E.</p>
<p>13</p>	<p>L.O.E Según Cuadro N° 6.4.1.3.1 CUR</p>	<p>L.E.M no es paralela a L.O.E, con independencia de la ubicación de la L.E.T</p>	<p>En caso de tener que ceder ochava el polígono de mensura deberá ajustarse a la L.E.O en la parte no construida, y a la L.E.M en la parte donde la construcción invade la L.O.E</p>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 97
	MENSURAS	Versión: 2

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

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

19.4.11. Excedente Fiscal

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

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:

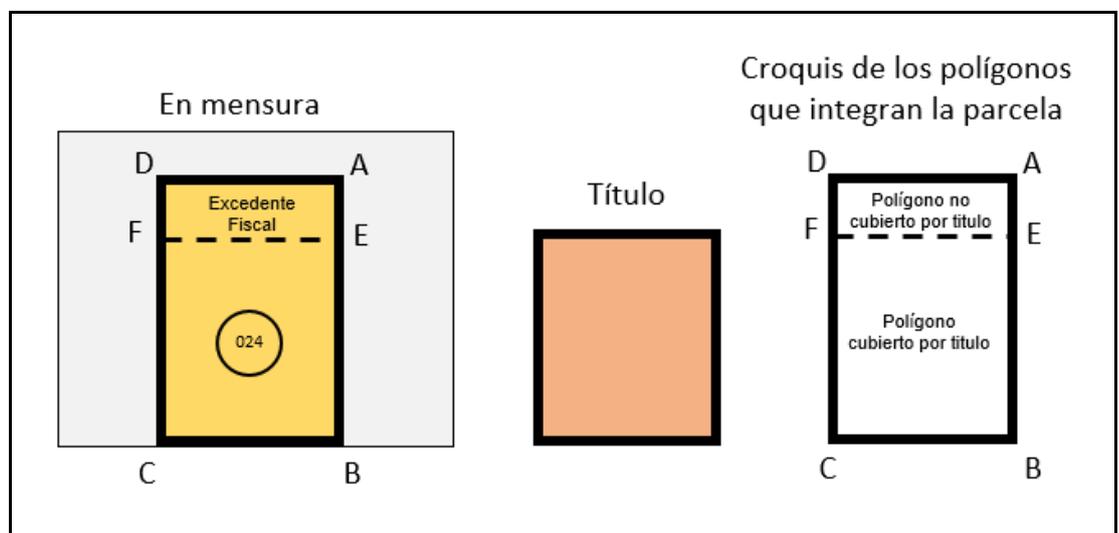
DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA	
Descripción	Superficie [m ²]
Sup. S/ mensura Parcela X (cubierta por título)	xx.xx
Sup. S/mensura Parcela X (no cubierta por título)	xx.xx
Sup. Total según mensura Parcela X	xx.xx

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 98
	MENSURAS	Versión: 2

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN TÍTULO/PLANO	
Descripción	Superficie [m2]
Sup. S/ Plano XX-XXX-XXXX (REGISTRADO) (Superficie cubierta por título)	xx.xx
Sup. s/Matrícula RPI N°. XX-XXXX (calculada)	xx.xx
Sup. Total según Título	xx.xx

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



19.5. Detalle y Balance de Superficies

19.5.1. Detalle de Superficies

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

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

Este detalle de superficies deberá tener discriminadas, según los antecedentes registrales y/o planos antecedentes, las superficies de cada

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 99
	MENSURAS	Versión: 2

lote, fracción, parcela que interviene en la operación de mensura indicando aquellas que han sido calculadas por el profesional en base a la operación de mensura.

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

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN TÍTULO O PLANOS REGISTRADOS	
Descripción	Superficie [m2]
Sup. s/Matrícula RPI N°. XX-XXXX	xxx.xx
Sup. s/Matrícula RPI N°. XX-XXXX (calculada)	xxx.xx
Sup. s/Tex Fº Fca. xx Zona X	xxx.xx
Sup. s/Plano M-XX-XXXX	xxx.xx
Sup. total según título/plano registrado	xxx.xx

19.5.1.2.1. Cálculo de superficie según título:

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

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

19.5.1.3. Detalle de Superficies Según Mensura

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 100
	MENSURAS	Versión: 2

manera que la suma de todos los elementos del detalle sea la superficie total según mensura utilizada en el balance.

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

DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA	
Descripción	Superficie [m2]
Sup. s/ mensura Parcela. X	xxx.xx
Sup. s/mensura ochava a ceder	xxx.xx
Sup. total según mensura	xxx.xx

19.5.2. Balance de Superficies

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

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

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

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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 101
	MENSURAS	Versión: 2

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 6437³⁰](#).

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

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%.

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

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.

³⁰ <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley6437.html>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 102
	MENSURAS	Versión: 2

19.6. Detalles

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

19.7. Notas

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

20. Mensuras de Objetos Territoriales Legales no parcelarios

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

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

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

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

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

DETALLE DE SUPERFICIES DEL OBJETO TERRITORIAL LEGAL NO PARCELARIO		
TIPO	SUPERFICIE	PLANTA
CUBIERTA	XXX.XX m2	PLANTA BAJA
SEMICUBIERTA	XXX.XXm2	PLANTA BAJA
DESCUBIERTA	XXX.XXm2	PLANTA BAJA
SUPERFICIE TOTAL S/MENSURA	XXX.XXm2	PLANTA BAJA

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 103
	MENSURAS	Versión: 2

20.1. Planilla de coordenadas

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

La planilla de coordenadas debe respetar el siguiente formato:

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

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

20.2. Notas

20.2.1. Notas Generales:

Las notas generales deberán consignar los siguientes puntos:

1. El presente plano se registra a los efectos de determinar el Objeto Territorial Legal no parcelario, en los términos Art. 17 inc. b) de la Ley N° 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]

20.2.2. Notas Particulares:

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 104
	MENSURAS	Versión: 2

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 105
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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 **ANEXOS XI, y XIII**.

21. Tipos de Registros y Visados de Mensura

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

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

21.2. Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Modificatorio:

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

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

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

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

En los casos de modificación de división en propiedad horizontal que haya sido registrados previo a la vigencia de la Ordenanza 24.411, deberán ser dibujados en forma completa según el presente reglamento asignándose N° de plano nuevo, debiendo aplicarse el procedimiento de cálculo de porcentuales vigente al momento de su registro originario.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 106
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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

Sobre las Planillas de Unidades

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

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

En el caso de las unidades que se modifican, se completará sólo la columna de nomenclatura de unidad vigente según se estipula en el [punto 26.5.2.5.10](#). (Ver Figura Nº 127)

21.3 Mensura Particular y División en Propiedad Horizontal Complementaria:

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

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.

Sobre las nomenclaturas:

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

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

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 107
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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

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

21.5. Mensura de Prehorizontalidad:

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

21.6. Anulación de la Propiedad Horizontal:

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

21.7. Mensura Particular para Prescripción Adquisitiva de Unidades

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

Se deberá acompañar también la representación de la unidad según el registro que le dio de alta.

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 108
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

Sobre la constitución del estado parcelario:

La Unidad no constituirá estado parcelario con el visado de la mensura para prescripción adquisitiva. El mismo deberá constituirse una vez dictada la sentencia judicial favorable.

Sobre las Planillas:

Se insertará una planilla de Unidades Funcionales con las superficies tal y como surgen del plano de mensura y división en propiedad horizontal registrado que da origen a esa unidad.

Sobre las Notas a Incorporar en la carátula:

Se insertará en notas de carátula que hagan referencia a las diferencias encontradas del cotejo de la mensura con la división en propiedad horizontal vigente, de haberse registrado la unidad como “A construir”, “En construcción”, “Sujeta a regularización”, se indicará en notas de carátula el estado de registro de la unidad en virtud del plano de división en propiedad horizontal registrado.

Nota Tipo:

Del cotejo del presente con el plano de división en propiedad horizontal **[MH-XXX-AAAA]** surge **[describir si existen diferencias encontradas con respecto a las medidas de la unidad, superficies edificadas, invasiones a/por espacios comunes u otras unidades]**. Deberán regularizarse dicha situación con la presentación de la modificación de la mensura y división en propiedad horizontal o retrotraer los hechos físicos de la unidad a los que constan en el registro (solo en caso de existir diferencias). -

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

25.1. Unidades Funcionales según uso

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 109
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

25.1.1 Unidad Vivienda:

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

25.1.2. Unidad Local Comercial:

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

25.1.3. Unidad Estudio / Oficina:

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

25.1.4. Unidad Hospedaje:

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

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

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

25.1.4.1. Alojamiento No Turístico:

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 110
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

25.1.4.2. Alojamiento Turístico Hotelero

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

25.1.4.3. Alojamiento Turístico Para-Hotelero

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

25.1.5. Unidad Cochera

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

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

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

25.1.6. Unidad Cochera Comercial

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

25.1.7. Unidad Consultorio

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

25.1.8. Unidad Baulera

Podrán constituirse unidades funcionales con destino "Baulera" en aquellos inmuebles cuyo plano de obra civil registrado por la autoridad competente contemple dicho uso

25.2 Unidades Complementarias según uso

Consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que hayan sido asignadas al uso

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 111
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

complementario de una o varias unidades funcionales, y que tengan comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

25.2.1. Unidad baulera:

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

25.2.2. 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.

25.2.3. Unidad terraza:

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

25.2.4. Bicicletero:

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

25.2.5. Otro tipo de unidades complementarias:

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

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

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

26. Clasificación de unidades según su Registro:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 112
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

26.1. 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.

26.1.1. 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.

26.2. 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.

26.2.1. Tratamiento en el plano y planillas:

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

26.2.2. 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.

26.3. 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.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 113
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

26.3.1. Tratamiento en el plano y planillas:

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

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

26.3.2. 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”.

26.4. Unidades Sujetas a Regularización:

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

26.4.1. Tratamiento en el plano y planillas:

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 114
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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

26.4.2. Notas y Leyendas:

En las notas de carátula se volcará la siguiente leyenda: **“Registrado con carácter de Proyecto Sujeto a Regularización” para las unidades que así figuran en este plano: (números de las unidades). Una vez regularizadas, deberá solicitarse el alta definitiva”**

26.4.3 Alta de unidades construidas en edificios en construcción

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

24. Partes comunes

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

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

24.1. Partes necesariamente comunes

- a) El OTL sobre el cual se desarrolla la propiedad horizontal;
- b) Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior;
- c) Los techos, azoteas intransitables o inaccesibles.
- d) Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;
- e) Los “Aire y Luz”
- e) Los locales e instalaciones de los servicios centrales;

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 115
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

f) Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;

g) La vivienda para alojamiento del encargado (cuando exista);

h) Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas (siempre que no sirvan a una única unidad);

i) Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;

j) Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros;

k) Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común;

l) Los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.

m) En galerías comerciales, edificios de oficina, edificios con usos de hospedaje, o similares a todos los mencionados, cuando se hayan proyectado en el respectivo permiso de obra, baños de uso compartido de las unidades de uso, los mismos deberán ser comunes forzosamente.

Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

24.2. No indispensables

a) la piscina;

b) el solárium;

c) el gimnasio;

d) el lavadero;

e) el salón de usos múltiples.

f) cocheras

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

24. Transformación de unidades y superficies comunes.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 116
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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

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

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 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](#)³¹, 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.
- b) [Memoria técnica](#)³² 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.

25. Acreditación de permiso y verificación de obra

25.1 Caso General para acreditación y permiso de obra

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

³¹ <https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/informacion-para-tu-proyecto/informacion-tecnica>

³² <https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/informacion-para-tu-proyecto/informacion-tecnica>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 117
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

propiedad horizontal, y se indique que se cumplen con las condiciones para solicitar la próxima verificación.

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

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

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

25.3. Casos Particulares de Permiso de Obra.

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

Las superficies indicadas en los planos con usos y destinos compatibles, serían susceptibles de ser Divididas en Propiedad Horizontal, excepto aquellas antirreglamentarias, que el plano en su carátula, indique que no pueden Dividirse.

Deberá constar únicamente en el trámite de división el plano de obra registrado.

25.3.2. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza 39.830/1984

Las superficies indicadas en el plano con usos y destinos compatibles, reglamentarias y antirreglamentarias, podrán ser Divididas en Propiedad Horizontal.

Deberá constar únicamente en el trámite de División el plano de obra registrado.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 118
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

25.3.3. Planos de Obra Registrados bajo Ordenanza 39.829/1984

Las superficies indicadas en el plano con usos y destinos compatibles, reglamentarias y antirreglamentarias, podrán ser Divididas en Propiedad Horizontal.

Deberá constar únicamente en el trámite de División el plano de obra registrado.

25.3.4. Planos de Obras Sanitarias

Las superficies indicadas en los planos con usos y destinos compatibles, serían susceptibles de ser divididas en propiedad horizontal. Deberá constar en el trámite de división:

- a) Testimonio que acredite la existencia del Expediente de obra correspondiente al edificio a Dividir en Propiedad Horizontal y la imposibilidad de extender copia del plano por no constar el mismo en el archivo.
- b) Plano de obras sanitarias registrado.
- c) Certificado de empadronamiento inmobiliario donde consten las superficies y sus datas, extendido por la Dirección General de Rentas dependiente de la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP).

Este procedimiento sólo será admitido en el caso en que se verifique que ha existido un expediente de obra.

25.4. Notas relacionadas al Permiso y la Verificación de obra

25.4.1. Sobre el Permiso de Obra

En las notas de carátula deberá constar el Número de expediente y de informe de registro (en caso de corresponder a registro digital), por el cual se otorgó el respectivo permiso de obra.

Cuando se trate de un plano de obras sanitarias se colocará su número de solicitud.

Se deberá volcar el resultado del análisis del profesional en cuanto a la comparación entre las obras con permiso de obra y las ejecutadas y existentes al momento de la división.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 119
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

En caso de no existir obras ejecutadas en contravención (sin permiso) se insertará la nota: *“Del cotejo realizado por el profesional, del presente plano con el plano conforme a obra registrado por EX-AAAA-NNNNNNNN-GCABA-DGROC, IF-AAAA-NNNNNNNN-GCABA-DGROC, surge que no existen construcciones ejecutadas en contravención a la fecha de mensura para las unidades que se dan de alta”.*

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

25.4.2. 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”*

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 120
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

Con Final de Obra: no requerirá nota alguna.

Con plano de obras ejecutadas sin permiso: no requerirá nota alguna

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

Se deberá cumplimentar con las siguientes indicaciones en cuanto a los elementos que los conforman los registros de división en propiedad horizontal, con excepción de la Anulación de la Propiedad Horizontal:

26.1. Carátula:

Deberá ajustarse a la carátula que se reglamenta en el [punto 19.2.](#)

26.2. Mensura del Objeto Territorial Legal

La mensura del Objeto Territorial Legal como así también su contraste con los elementos de dominio y antecedentes catastrales deberán ser ejecutados de conformidad con el **TÍTULO 3** del presente reglamento.

En Planos complementarios, modificatorios, o complementarios y modificatorios, siempre que no existan diferencias en las dimensiones del objeto territorial legal mensurado con respecto al plano que se modifica y/o complementa, podrá no representarse su Mensura.

26.3. Croquis según título / plano

Deberá ajustarse al **TÍTULO 3** del presente reglamento. En los casos en los cuales no corresponda la representación de la mensura, tampoco será necesario la confección del croquis según título / plano.

26.4. Balance de superficie

Deberá ajustarse al **TÍTULO 3** del presente reglamento. En los casos de prescripción adquisitiva de unidades o mensura y división en propiedad horizontal modificatorio o complementario en los cuales no corresponda la representación de la mensura, se utilizará la carátula reglamentaria que no cuenta con dicho balance de superficies.

26.5. División en Propiedad Horizontal

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 121
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

El proyecto de división en propiedad horizontal deberá contener dentro de cada planta a la que pertenecen, la distribución de superficies comunes, determinando las unidades y sus usos según sean complementarias o funcionales, con los distintos tipos de superficies que la integran, el estado de registro de las distintas unidades y superficies del edificio, 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.

Las medidas que correspondan determinar para el cumplimiento del presente reglamento lo serán en la poligonal de proyección sobre el plano horizontal colocado a ras del solado de los correspondientes muros.

Todas las medidas del edificio deberán ser determinadas en forma directa en el lugar y no podrán ser deducidas del plano de obra sin verificación en el terreno, a excepción de aquellas superficies que se registren como **“a construir”** que deberán ser representadas, acotadas y computadas con las medidas del plano de obra civil registrado, ajustándose a la medida de la parcela.

Todas las longitudes y distancias se determinarán al centímetro, salvo los semi espesores de muros divisorios de la parcela que se podrán acotar al medio centímetro.

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

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

26.5.1.1 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.

26.5.1.1.1. Nombre de calle:

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

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 122
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

26.5.1.1.2. Numeración domiciliaria:

La numeración domiciliaria debe respetar el sentido creciente como se indica en la documentación catastral, ubicando los números domiciliarios con todos sus dígitos cada vez que deban ser referidos.

Cuando en la presentación de un trámite de propiedad horizontal la parcela posea más puertas que números asignados en el antecedente, el profesional indicará en la representación, frente a la puerta que no posee número asignado la siguiente indicación: "Nº ".

Catastro le asignará el número correspondiente al realizar la validación parcelaria.

En caso de que la parcela al momento de ingresar el trámite de propiedad horizontal, posea menos puertas que los números asignados, el profesional deberá eliminar los números no utilizados, reservándose la gerencia operativa de catastro la facultad de utilizar otro criterio. (Fig. 121).

26.5.1.2. Plantas tipo

Cuando el edificio tenga plantas tipo, será suficiente la representación de una sola, siempre que se aclare en la parte inferior de la misma las plantas que se están representando junto con la cota de cada una.

Si existe alguna variante en la configuración de alguna unidad o parte común, esta variante podrá ser dibujada en un detalle aparte manteniendo la representación de la planta tipo, salvo que la variante implique un cambio en el polígono de la unidad en cuyo caso deberá representarse la planta en forma completa.

26.5.1.3. 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 123
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

26.5.1.4. 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.

26.5.1.5. 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).

26.5.1.6. 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.

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

26.5.2.1 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. Su uso queda reservado para relacionar un elemento con su cota, cuando por cuestiones de espacio no puede ser puesta en su proximidad.

26.5.2.2. Vinculación

26.5.2.2.1. Vinculación de polígonos separados

Toda parte del edificio que debe ser tomada como polígono separado deberá vincularse a los límites de la parcela. El mismo tratamiento recibirán los polígonos internos a una unidad que deben ser descontados por ser de una calidad dominial distinta. (Fig. 11,12,17,32,33,35,36,39,40)

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 124
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

26.5.2.2 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 0,5 m en una misma planta se dibuja la línea de separación ubicándola a escala solamente, es decir sin acotar sus distancias a otros hechos representados en el plano. Además, se anotarán a ambos lados de éstas las cotas de nivel que correspondan.

26.5.2.3. 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)

26.5.2.4. 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 del resto de los elementos (Fig. 17 a 26 y 39 a 43 inclusive).

El contorno de los polígonos correspondientes a superficie de dominio común, se representarán con líneas de trazo fino (Fig. 7, 9, 11, 14, 17, 19 a 26, 28, 30, 32, 34, 35, 37, 38 a 43, 45, 46, 49 y 51).

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 125
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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

26.5.2.5.1. Polígonos de Superficies

Dentro de cada Unidad de Dominio privativo y de las superficies comunes deberán quedar determinadas con polígonos cerrados de trazos finos y continuos, aquellos correspondientes a las superficies cubiertas, semicubiertas, descubiertas, precarias, en contravención y vanos o vacíos a descontar.

Para dichos polígonos deberán establecerse sus medidas lineales. Las superficies precarias se representarán de modo esquemático sin acotar.

Las superficies descubiertas serán identificadas mediante leyendas que indiquen su condición de tales: "Patio", "Terraza", "Balcón", etc.; las semicubiertas se indicarán cruzándolas con diagonales de trazos finos y las superficies superpuestas se representarán e identificarán en la forma que quede establecida más adelante. (Fig. 122 y 123)

26.5.2.5.2. 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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 126
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

unidades, deberán ser representados por una doble línea de raya y punto. Deberán anotarse en longitud y espesor y llevarán la leyenda del tipo de muro al que corresponden siendo Muro común exterior o Muro Maestro. Se descontarán de la superficie de la unidad en la cual se encuentran y se computarán como superficie cubierta común (Fig. 5, 6 ,8 a 10, 12 a 16, 27 a 29, 31, 33, 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 como los muros comunes exteriores, acotando sus dimensiones y vinculándolas a los límites de la unidad. Su superficie será descontada de la de la Unidad en la cual se encuentra y se computará como superficie cubierta común de la planta a la cual pertenece. (Fig. 11 y 12)

- ii. **En superficies comunes:** cuando las columnas se encuentren dentro de superficies comunes, se representarán con líneas de trazos finos y continuos, sólo se acotarán cuando se encuentren dentro de superficies descubiertas o semicubiertas. Su superficie se computará como superficie cubierta común de la planta a la cual pertenece.

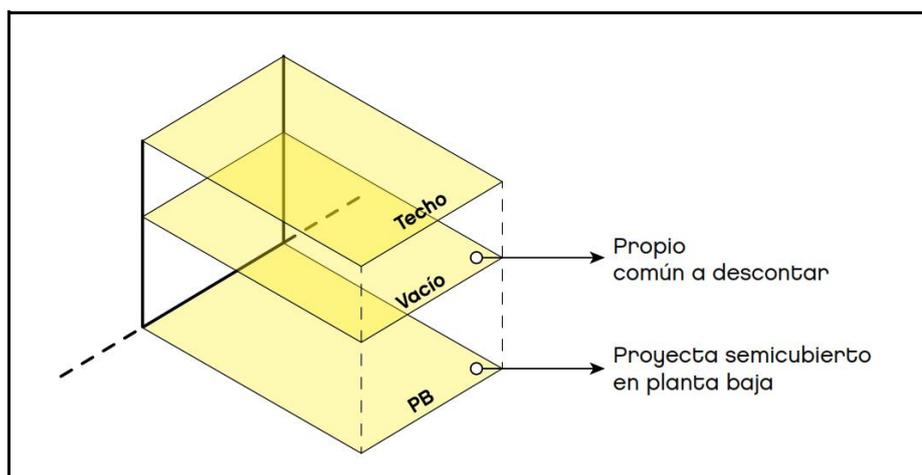
26.5.2.5.3. Elementos de Comunicación

- a) **Puertas:** serán representadas las puertas ubicadas tanto 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 127
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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

- b) **Rampas:** Ver representación en “Superficie Superpuesta”. (Fig. 24,39 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.

A los efectos de compensar la superficie del elemento de circulación vertical que no quedó registrada ni computada en la planta inferior, no se

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 128
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

descontará la superficie de aquellos vanos cuya proyección cae total o parcialmente sobre escaleras, rampas o tramos de las mismas con bajo espacio accesible

Cuando el vano, no coincida 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).
- f) **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).
- g) **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).

26.5.2.5.4. 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 perpendicular a estas últimas y una línea paralela a las líneas muro que quedará contenida entre estas últimas y las perpendiculares a ellas. (Fig. 44 a 49)

b) Tubos y elementos de conducción

Los tubos y demás elementos de conducción apoyados sobre los muros separativos de dominio o alojados en su interior, se representarán y computarán como parte integrante de dichos muros (Fig. 15 y 19 a 23 inclusive).

Los tubos y demás elementos de conducción comunes sin contacto con los muros separativos de dominio y ubicados en el interior de las unidades funcionales y complementarias se representarán por su contorno con líneas de trazo y se acotará igual manera que el polígono de la unidad a la cual pertenece. Deberá estar vinculada a los límites de

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 129
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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

26.5.2.5.4.1. 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 deberá contener las siguientes menciones según corresponda: “Iluminación Horizontal”, “Iluminación Vertical”, “Ventilación Horizontal”, “Ventilación Vertical”, etc., todas seguidas del nombre de la Unidad y planta a la cual sirve y de su designación en el plano. (Fig. 60.)

Si la altura del elemento alcanza o excede los 2 m sobre el nivel de la planta, la superficie correspondiente a los muros que delimitan el elemento se computará como cubierta común, indicándose como vacío de

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 130
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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 existan elementos no ubicados directamente sobre el local, en la planta inferior se representará formando parte del polígono la proyección horizontal del elemento de que se trata con sus medidas y acotaciones. En planta inmediatamente superior la representación se hará en igual forma que en el caso anterior. (Fig. 61.)

En el plano de mensura el segundo de los casos no tendrá representación alguna. En cambio, el primero no se representará, cuando su altura sea menor de 2.00 m.

Cuando la altura del elemento sea de 2.00 m o más, se representará como superficie cubierta en el plano de mensura, dibujando el contorno exterior del elemento y consignando sus dimensiones y cotas. El resto del perímetro del patio se acotará con sus medidas parciales.

26.5.2.5.5. 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 baúl 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, 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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 131
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

insertará la leyenda que corresponda: “Proyección entrepiso”, “Proyección guarda baúl”, etc. (Fig. 62 a 73 inclusive.)

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

Caso superpuesta exterior:

Cuando se trate de una superpuesta exterior, cuya proyección horizontal (excluidos los muros perimetrales que a su nivel sean separativos de dominio, exteriores o maestros) cae fuera del polígono al que pertenece, se dibujará y acotará el contorno de la proyección horizontal que incluye a la de los muros comunes superpuestos que pudieran existir, se llenará su interior con un rayado fino cruzado y oblicuo y se insertará la leyenda que corresponda: “Proyección entrepiso”, “Proyección placard”, etc., seguida de la designación del dominio al que pertenezca (unidad funcional o complementaria, o común). (Fig. 74 a 87, inclusive.)

En este caso el perímetro del polígono de la superficie superpuesta podrá o no coincidir con el contorno de la proyección. No coincidirá cuando existan muros comunes superpuestos ya que la proyección de éstos está contenida en la total.

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 a la que pertenezca “F4” (para la unidad

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 132
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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 inferior en la forma establecida en el artículo de “vanos y vacíos” .

Cuando las escaleras o rampas se apoyen sobre partes del edificio no aprovechables o inaccesibles, deberán ser representadas como pisos de nivel variable y sus superficies se computarán para la unidad o parte común a la que pertenecen, dentro de la planta de su nivel inferior y en la columna que corresponda (cubierta, semicubierta o descubierta) de la planilla de superficies. (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.)

Toda escalera o rampa puede pertenecer, por sus características, a alguno de los siguientes grupos:

Totalmente superpuesta exterior:

La superficie de dicha proyección queda registrada y computada en la planta inferior como un sumando más de la superficie total de la unidad o de la parte común a la que pertenece.

La superficie de la proyección de los muros comunes superpuestos (proyección que se hace en forma conjunta con aquélla) también

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 133
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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

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:

La superficie del elemento de circulación vertical no queda registrada ni computada como un sumando más de la superficie de la unidad o planta común a la que pertenece, es decir que el cálculo de esta unidad o de esta planta común se efectúa como si no existiera la escalera o rampa por lo que no se realizará el descuento de la superficie del vano que genera. Se representan esquemáticamente. (Fig. 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:

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:

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 inclusive y 112).

Cómputo de superficies superpuestas

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 134
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

La superficie superpuesta interior o exterior, sin ser descontada de la superficie de dominio común o privativo sobre la que se proyecta, se registrará en la columna correspondiente de la planilla de superficie y se computará como un sumando más de la superficie total de la unidad o parte común a la que pertenece.

Tratándose de una superpuesta exterior, se identificará en la columna correspondiente de la planilla de superficies las partes de dominio sobre las que se proyecta, pero no se discriminarán los parciales de superficie que le caben a cada una. La superficie de los muros comunes superpuestos interiores y exteriores, sin descontar tampoco de la superficie de dominio común o privativo sobre la que se proyecta, se registrará en la columna correspondiente de la planilla de Superficies Comunes computándose como un sumando más de la superficie total de la planta a la que pertenecen.

En las superficies superpuestas descubiertas los parapetos o barandas perimetrales que no sean separativos de dominio o exteriores, se computarán también como superficies descubiertas. (Fig. 69, 70 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, deberá ser representado por separado

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 135
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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 la de todos los muros separativos de dominio que se encuentren al nivel de la planta, en un renglón similar de la planilla de Superficies Comunes.

Los vacíos correspondientes a unidades o partes comunes que se encuentren a ese nivel no se computarán.

26.5.2.5.6. Aleros

Cuando los muros tengan salientes horizontales o aleros que sobresalen del paramento menos de 0,30 m, ellos no serán tomados en cuenta a los efectos de computar o determinar superficies semicubiertas.

Cuando esté en un nivel mayor al de su piso inmediato superior no determinará superficie semicubierta, salvo que dicho elemento hubiera sido expresamente destinado para ese fin.

Los aleros, con sus dimensiones y designación serán representados en la planta que corresponda de acuerdo a su ubicación. (Fig. 9 y 10.)

26.5.2.5.7. 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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 136
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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 “balcón 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.)

26.5.2.5.8. Tanques de agua sobre elevados

Los tanques de agua sobre elevados hasta una altura libre menor de 2 m. se representarán en la planta como si hubiesen sido proyectados al nivel de la misma y su superficie se computará como cubierta común. (Fig. 56 y 59.)

Los tanques sobre elevados desde una altura libre mínima de 2 m se considerarán ubicados fuera de la planta y no serán representados ni computados, pero la superficie que al nivel de la planta quede bajo el mismo se representará como cubierta o semicubierta según el caso, computándose al dominio que pertenezca. (Fig. 57 y 58.)

Los tanques ubicados en plantas techo tampoco se representarán ni computarán.

26.5.2.5.9. Previsión de Muros

En los casos en que deban preverse muros separativos de unidades funcionales o complementarias o que se presente un muro divisorio de parcela de espesores insuficientes, los mismos se representan con un sombreado de líneas paralelas continuas y de trazo fino a 45º respecto de la línea de división que marcará el polígono en donde existe el faltante de muro (Fig. 121b, 124).

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 137
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

26.5.2.5.9.1. 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 continua fina o gruesa, según se trate de superficies comunes o de dominio privativo. El polígono que queda determinado por la ausencia del muro se llenará con un sombreado de líneas paralelas finas a 45° respecto a límite, y se insertará la leyenda a continuación de su representación "Muro Previsto".

También en el caso que el muro divisorio existente, llegue hasta el eje divisorio, la representación del primero en trazo continuo se destacará sobre el trazado habitual del eje, que será graficado en el tramo en cuestión con trazo continuo.

Se indicará además el espesor de la pared separativa existente, el semiespesor propio de la misma, el espesor de la parte prevista y el espesor reglamentario.

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 138
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

Cuando en los límites con la/s parcela/s lindera/s al inmueble mensurado no exista todo o un tramo de los muros divisorios de modo que se produzca una comunicación directa entre parcelas, solo se hará la reserva de la superficie común necesaria para completar esa medida reglamentaria en el semiespesor que corresponde a la parcela objeto de la mensura, debiendo procederse de la siguiente manera:

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 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.

26.5.2.5.9.2. Previsión de muros separativos:

a) Muro separativo no indicados en registro de obra civil

Solo se admitirá la previsión de muros separativos entre unidades funcionales y/o complementarias que no hayan sido proyectados en el plano de obra civil registrado por la autoridad competente, cuando la existencia del mismo surja indubitadamente del registro de obra civil,

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 139
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

o entre las unidades y superficies comunes, cuando los mismos estén emplazados en superficies descubiertas y/o semicubierta o balcones y sean indispensables para el deslinde de la unidad.

No será admisible la previsión de muros cuando la ausencia de ellos genere situaciones que perturben la seguridad.

En ningún caso se admitirán unidades totalmente definidas por muros previstos, tampoco se admitirán cuando la ausencia física de ellos altere la funcionalidad de la unidad, registrándose en este caso, las mismas como proyecto **“en construcción”** o **“a construir”** según sea el caso.

b) Muro separativos indicados en planos de obra civil.

Se aceptará en forma directa la previsión de muros separativos entre unidades o entre unidades y superficie común cuando los mismos estén emplazados en superficies descubiertas y/o semicubiertas o balcones, cuando los mismos hayan sido proyectados en el plano de obra civil registrado y la ausencia física de ellos no destruya el uso de la unidad previsto en el plano de obra civil, en cuyo caso ambas unidades deberán ser registradas como **“a construir”** o **“en construcción”** según corresponda.

A los fines de la previsión del muro separativo se procederá de la siguiente manera según se presente uno de los siguientes casos:

26.5.2.5.9.2.1. Ausencia de muro separativo

Indicación en planta:

Se representará con líneas de trazo continuo fina o gruesa, según se trate de superficies comunes o propias de alguna unidad, con espesor, emplazamiento y dimensiones obtenidas del plano de obra. El polígono que queda determinado por la ausencia del muro se llenará con un sombreado solido de color GRIS, y se insertará la leyenda a continuación de su representación **“Muro Previsto”**.

Notas de carátula:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 140
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

“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.”

26.5.2.5.9.2.2. 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.”

26.5.2.5.10. Asignación de Nomenclatura de Unidades:

Las Unidades se enumerarán en forma correlativa, a partir de la línea oficial L.O. o de una de ellas y comenzando por la planta de cota más baja, considerando un observador ubicado sobre el frente de la parcela mirando al interior de la misma de izquierda a derecha, comenzando con el número 1 y letra F ó C según sea unidad funcional o complementaria Ej.: F1, F2, F3 para unidades funcionales y C1, C2, C3 para unidades complementarias. (Fig. 52 y 54.)

26.5.2.5.10.1. 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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 141
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

enumerará en forma correlativa y siempre de izquierda a derecha. (Fig. 53 y 55.)

26.5.2.5.10.2. 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.

26.5.2.5.10.3. 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.

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

Con la presentación de la modificación de la Mensura y división en propiedad Horizontal solo se modificará la nomenclatura de aquellas unidades cuyo polígono de dominio o superficies computables sean modificadas.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 142
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

26.5.2.5.11. 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.

26.5.2.5.11.1. Iluminación y/o ventilación

Solo corresponderá la constitución de servidumbres de iluminación y/o ventilación cuando una unidad de dominio privativo sirva a otra unidad, o a una parte común. No será necesario la constitución de servidumbres de iluminación y ventilación en los casos de elementos de partes comunes que sirvan a unidades de dominio privativo.

26.5.2.5.11.2. Servidumbre de Paso

Podrá accederse a superficies comunes indispensables para el edificio a través de unidades cocheras o cicleros por medio de servidumbres de paso, para uso y mantenimiento. Entre estos servicios comunes indispensables se encuentran el espacio para el personal de mantenimiento que trabaja en el edificio, sala o gabinetes de medidores, sala de tanques, salas de máquinas, etc.

No podrá accederse a ningún tipo de servicio o espacio común no indispensable del edificio tal como SUM, Gimnasio, Pileta, Quincho, etc. por medio de servidumbres de paso a través de otras unidades.

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

26.5.2.5.11.3. 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:

26.5.2.5.11.3.1. Sobre la servidumbre

i) La servidumbre administrativa de electroducto se encuentra constituida:

Quando 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:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 143
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

“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 transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio.”

c) Existe convenio previo entre los propietarios y el prestatario del servicio:

Cuando conste en el trámite de registro de la mensura, un convenio llevado a cabo para la constitución de servidumbre de electroducto entre los propietarios y el prestatario del servicio deberá volcarse en carátula del plano una nota del siguiente tenor: *“Se constituirá servidumbre administrativa de electroducto en los términos de la ley 19.552, por la cámara transformadora ubicada en < descripción > a favor de la empresa < empresa prestataria del servicio de electricidad > en los términos del convenio < datos del convenio >.*

Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el reglamento de propiedad horizontal y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio”.

d) No existen inscripciones ni convenios previos:

En los casos en los que no exista constancia de la afectación, constitución de servidumbre ni convenio entre la empresa prestataria y los propietarios de la parcela, deberá insertarse en la carátula del plano una nota del siguiente tenor: *“Ante el requerimiento de la empresa*

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 144
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

concesionaria del servicio público de electricidad, se constituirá a su favor, servidumbre administrativa de electroducto en los términos de la ley 19.552, por la cámara transformadora ubicada en <descripción>, una vez formalizado el respectivo convenio a título gratuito u oneroso o, en su defecto, una vez abonada la indemnización que se fije judicialmente.

Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el reglamento de propiedad horizontal y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio.”

26.5.2.5.11.3.2. Sobre la ejecución de la Cámara Transformadora

a) Para el caso de que la cámara transformadora, aún no haya sido construida y consta en el plano de obra civil registrado:

En el caso en el que en el plano de obra civil registrado por la autoridad competente conste una cámara transformadora, y la misma no haya sido construida, el interesado deberá acreditar la eximición de la cámara transformadora por parte de la empresa prestataria del servicio público por medio de la constancia de exención que expida la empresa, en la que consten los datos del inmueble y los datos de la autoridad competente de la empresa que la suscribe.

En estos casos cuando el local de la cámara transformadora exista, el mismo deberá indicarse en el plano de división como superficie cubierta común, no pudiendo ser utilizado para otro uso.

b) Para el caso de que la cámara transformadora, haya sido construida y no consta en el plano de obra civil registrado:

En el caso en el que **no conste** la cámara transformadora en el plano de obra civil registrado por el organismo competente, y la misma haya sido construida, se requerirá al interesado la modificación del plano de obra civil o el registro del plano conforme a obra en el que conste dicha cámara, o los planos de obra de la cámara transformadora avalados por la empresa prestataria del servicio, igual procedimiento deberá aplicarse cuando la cámara transformadora difiera sustancialmente de

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 145
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

la que conste en el plano de obra civil registrado por la organismo competente.

26.5.2.5.11.4. Servidumbre de Cocheras

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

Cuando no sea posible por pertenecer los dos predios a un mismo propietario se volcará una nota en carátula indicando el compromiso por parte de mismo a la constitución de la servidumbre una vez realizada la transferencia de dominio de la primera unidad funcional a un propietario distinto.

26.5.2.5.11.5. Servidumbres administrativas de uso público

En forma previa al ingreso de la mensura y división en propiedad horizontal, la misma, deberá estar constituida mediante escritura pública. Se volcará una nota en carátula que indique el carácter de la servidumbre y los datos referentes a la escritura.

26.5.2.5.12. 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).

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 146
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

26.6. 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 N° 5.4 del CUR.

26.7. Planillas

26.7.1. Planilla de superficies Comunes

En caso de que existan superficies comunes **“en construcción”**, **“a construir”** o **“sujetas a regularización”** deberán distinguirse de aquellas que se dan de alta en la planilla de superficies. (Fig. 119)

26.7.2. Planillas de Unidades

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

26.7.2.1. Planilla de Unidades Funcionales

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 147
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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)

Cuando ninguna de las unidades cuente con superficies superpuestas, estas columnas podrán omitirse de la planilla de unidades.

26.7.2.2. Planilla de Unidades Complementarias

Se procederá de la misma manera que en la planilla de unidades funcionales. Cuando ninguna de las unidades cuenta con superficies superpuestas, estas columnas podrán omitirse de la planilla de unidades.

26.7.2.2.1 Leyendas y Notas relativas a la planilla

Debajo de la planilla se insertarán las siguientes leyendas: ***“Las Unidades complementarias indicadas en esta planilla no podrán ser objeto de dominio privativo sino por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio.”***

Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el reglamento de propiedad horizontal y ser transcrita en las escrituras traslativas de dominio”. (Fig. 118)

26.7.3. 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***

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 148
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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)

26.7.4. Cómputo de superficies y Cálculo de porcentuales

El profesional los calculará de acuerdo con las normas establecidas en el presente punto y los consignará en las columnas correspondientes de las unidades funcionales y complementarias de las planillas correspondientes. El cálculo y la exactitud de estos porcentuales queda bajo la exclusiva responsabilidad del profesional firmante del registro de mensura.

Se considera a los efectos del cálculo de los porcentuales como superficie propia de la unidad a la suma de la superficie cubierta, semicubierta, balcón semicubierto, superpuestas interiores y exteriores cubiertas. Las superficies en contravención no serán tenidas en cuenta para el cálculo del porcentual fiscal.

26.7.4.1. 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:

$$\mathbf{PF\ U_i = VFH\ U_i / VFH\ Total}$$

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 149
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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

26.7.4.2.1. 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***.

26.7.4.2.2. 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:

PFp 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)

PEN U_i es el porcentaje de edificación teniendo en cuenta las edificaciones y construcciones al momento de la modificación y se calcula como $\text{VFH } U_i / \text{VFH total}$

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 150
	PROPIEDAD HORIZONTAL	Versión: 2

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.

26.8. 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.

26.9. 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 151
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

TÍTULO 5: CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

El estado parcelario deberá ser determinado para los siguientes tipos de objetos territoriales legales parcelarios:

1. Parcelas.
2. Unidades funcionales.
3. Unidades complementarias.
4. Derecho real de superficie.

27. Obligatoriedad de la Constitución y Verificación del estado parcelario

La Constitución y Verificación del estado parcelario se registrará según las consideraciones enunciadas a continuación:

- a) **Para OTL no divididos en propiedad horizontal**, la obligatoriedad para la constitución y verificación del estado parcelario, en ocasión de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, con las excepciones previstas en el [punto 31](#), registrará a partir del **01/01/2023** y se realizará mediante los trámites previstos en los puntos [11](#) y [12](#).
- b) **Para Unidades funcionales o complementarias** de OTL divididos en propiedad horizontal la obligatoriedad para la constitución y verificación del estado parcelario, en ocasión de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, con las excepciones previstas en el [punto 31](#), registrará a partir de las siguientes fechas en función de la cantidad total de Unidades existentes en el registro de mensura:

Fecha de Implementación	Cantidad de UF + UC
01/07/2023	<= 20
01/01/2024	> 20

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 152
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

Se realizará mediante los trámites previstos en los puntos [11](#) y [12](#).

- c) **Para Derecho real de superficie**, la obligatoriedad para la constitución y verificación del estado parcelario, en ocasión de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, con las excepciones previstas en el [punto 31](#), regirá a partir del **01/07/2023** y se realizará mediante los trámites previstos en los puntos [11](#) y [12](#).

28. Constitución del Estado Parcelario en forma simultánea al registro de Mensura

La constitución del estado parcelario es obligatoria al momento del registro de las mensuras descritas en el [punto 18](#), a excepción de aquellas estipuladas en los puntos [18.6](#), [18.7](#), [18.11](#), y las descritas en el [punto 21](#), a excepción de aquellas estipuladas en los puntos [21.5](#) y [21.6](#), según las siguientes pautas:

- a) Aquellas **Mensuras** que se tramiten con posterioridad al **01/01/2023** deberán constituir el estado parcelario de los Objetos territoriales que surjan de la misma al momento de su registro, dentro del mismo trámite.
- b) Aquellas **Mensuras para División en propiedad horizontal** de parcelas que posean **20 o menos Unidades**, que se tramiten con posterioridad al **01/07/2023** deberán constituir el estado parcelario de la **parcela y las unidades** al momento del registro de la mensura y división en propiedad horizontal, dentro del mismo trámite, y aquellas mensuras cuya parcela posea **más de 20 Unidades** a partir del **01/01/2024**. Esta obligación abarca también los casos de modificaciones de mensura y división en propiedad horizontal o alta de unidades por medio de planos complementarios de división en propiedad horizontal, en cuyo caso sólo deberán constituir estado parcelario las unidades que se den de alta o modifiquen.
- c) Aquellas mensuras para afectar al **derecho real de superficie** que se tramiten con posterioridad al **01/07/2023**, deberán constituir el estado parcelario de la **parcela y los derechos reales de superficie**, con el registro de la mensura, dentro del mismo trámite.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 153
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

28.1 Unidades no dadas de alta

En los casos de unidades que surjan de **Mensura y División en Propiedad Horizontal** que hayan sido registradas con estado **“En Construcción”**, **“A Construir”**, o **“Proyecto Sujeto a Regularización”**, no se constituirá estado parcelario.

26.2 Parcelas no dadas de alta.

En los casos de parcelas **que no posean salida a una vía pública ejecutada** conforme al Art. 37° de la Ley 6437, las mismas **no serán dadas de alta**, no constituyéndose para las mismas el estado parcelario, hasta tanto no se demuestre la ejecución de la vía y se solicite el alta de la parcela, momento en el cual deberá constituirse el estado parcelario de dichas parcelas mediante el trámite previsto en el [punto 13](#).

28.2 Prescripción adquisitiva.

En los casos de mensuras para prescripción adquisitiva tanto de Unidades como Parcelas, deberá constituirse estado parcelario una vez dictada la sentencia judicial, mediante el trámite previsto de Constitución de estado parcelario del punto [13](#), adjuntando la sentencia judicial.

29 Documentación para el Registro de la Constitución del Estado Parcelario

Será elaborada por el profesional actuante y contendrá los elementos del estado parcelario, ya sea por el registro de una **Mensura** o por el registro de un **trámite de constitución de estado parcelario**.

Para la confección del mismo se deberá realizar el análisis de la documentación antecedente: Certificado de información catastral, Informe de dominio, Planos de Obra existentes, Certificado de empadronamiento Inmobiliario.

Del relevamiento de la situación de hecho del objeto territorial surgirán los elementos que componen el mismo y se detallan en el [punto 29.1](#), [punto 29.2](#), [punto 29.3](#), [punto 29.4](#) del presente reglamento técnico.

En la **Mensura para Prescripción Adquisitiva** una vez dictada la sentencia judicial, el organismo catastral solo procederá a registrar la constitución del

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 154
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

estado parcelario cuando exista plano visado anteriormente y medie orden judicial.

29.1. Objeto territorial legal, representación y características:

29.1.1 Constitución de estado parcelario por el Registro de una Mensura:

Como consecuencia del registro de una mensura se constituye el estado parcelario

a) Representación Vectorial DXF:

La representación de las geometrías de los **objetos territoriales** quedará cumplimentada con el archivo en formato ".dxf", (o en el que el Organismo catastral establezca en el futuro) de la mensura que se registra.

Dentro de la representación del objeto territorial, se indicarán los distintos polígonos valuatorios. Los criterios para identificar distintos polígonos son:

- Que correspondan a dos plantas distintas de un edificio.
- Que correspondan a dos edificaciones que correspondiendo al mismo formulario valuatorio no tengan una continuidad espacial.
- Que teniendo continuidad espacial y perteneciendo a la misma planta, correspondan a dos formularios valuatorios distintos.

Dentro de cada polígono valuatorio se indicará el tipo y número de formulario el cual posee el siguiente formato ["Tipo Form" / "Nº Form"].

Donde Tipo de Form. corresponderá al número identificador del formulario según los formularios de avalúo aprobados por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos (Agip) y el Nº de formulario es un número natural que identificará los distintos formularios del mismo tipo que existan para el Objeto territorial relevado.

Además, dentro de cada polígono valuatorio se indicará un número natural correlativo para cada polígono que servirá para identificarlo.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 155
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

Esta designación de polígonos deberá corresponderse con la declarada en los distintos formularios de avalúo que se confeccionen.

Ejemplo: Caso de 2 locales en planta baja con distintas datas y/o características constructivas y una oficina en planta primer piso y una vivienda en el primer piso.

05/01: local en planta baja con determinada data y característica ["05" corresponde al tipo de formulario y "/1" indica que es el primer formulario "05" de los existentes en el acto de constitución de estado parcelario]

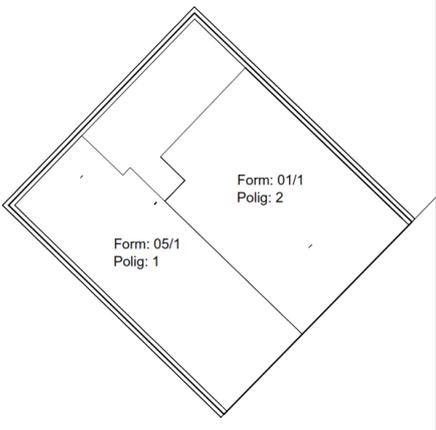
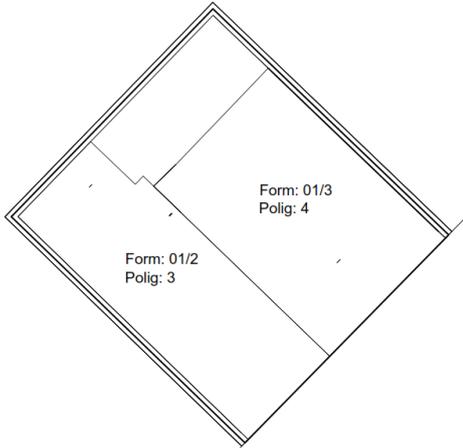
05/02: local en planta baja con distinta data y/o característica que el anterior ["05" corresponde al tipo de formulario y "/2" indica que es el segundo formulario "05" de los existentes en el acto de constitución de estado parcelario]

04/1: oficina en primer piso con determinada data y característica ["04" corresponde al tipo de formulario y "/1" indica que es el primer formulario "04" de los existentes en el acto de constitución de estado parcelario]

01/1: vivienda en primer piso con determinada data y característica ["01" corresponde al tipo de formulario y "/1" indica que es el primer formulario "01" de los existentes en el acto de constitución de estado parcelario].

Se representarán los polígonos y su designación en el archivo vectorial como se detalla:

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 156
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

	
<i>Detalles Planta Baja</i>	<i>Detalles Planta Primer Piso</i>

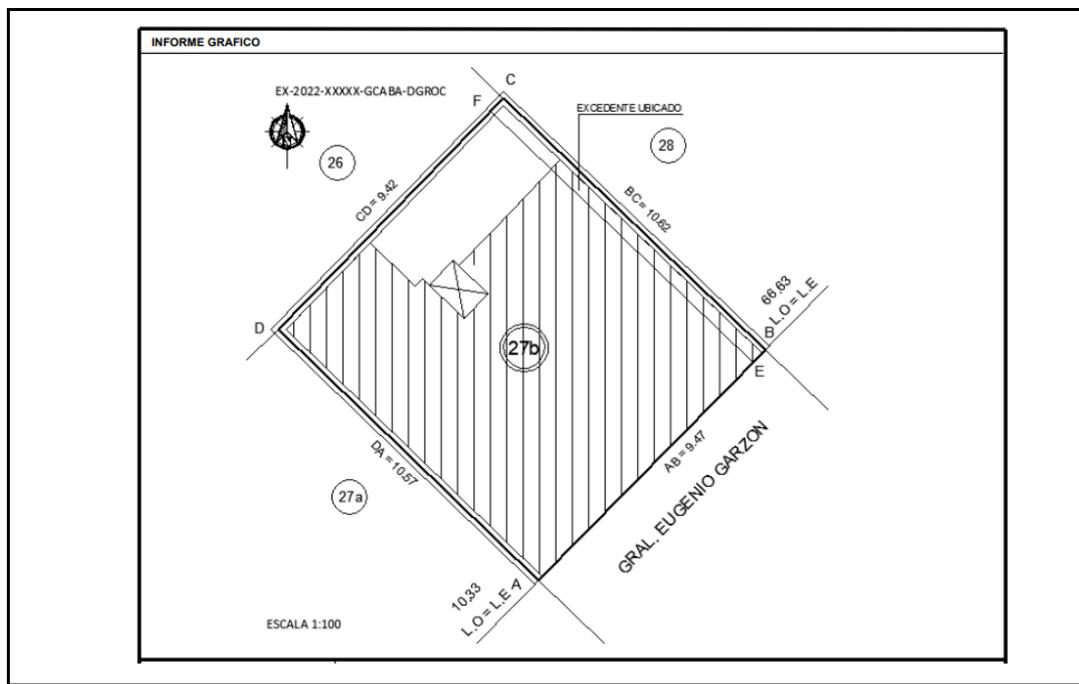
b) Representación en formato PDF:

Surgirá del mismo archivo dxf del plano registrado mediante el layout especialmente preparado para tal fin.

La representación en formato .pdf deberá contener:

1. Los límites de la parcela y sus medidas,
2. Los muros u otros hechos físicos divisorios con los predios linderos,
3. La nomenclatura del Objeto Territorial Legal y de sus linderos
4. La proyección de la edificación al nivel de la planta baja.
5. El nombre de la calle.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 157
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2



29.1.2 Constitución mediante trámite de constitución de estado parcelario.

Tiene por objeto constituir el estado parcelario a pedido del propietario o en los casos en que se quiera constituir, modificar o transmitir derechos reales en un todo de acuerdo con la Ley Catastro.

a) Representación Vectorial DXF:

El Objeto Territorial Legal parcelario se representa utilizando la plantilla para trámites de constitución de estado parcelario publicada en el siguiente [link](#).

La representación vectorial deberá confeccionarse con las pautas indicadas en el [punto 29.1.1 a\)](#)

Quando sobre el OTL exista **Excedente fiscal Constituido por plano antecedente**, los polígonos cubiertos por título y el excedente serán representados con sus medidas y ubicación y se deberá citar la nota correspondiente según punto [32. inciso 5\)](#).

Cuando no exista excedente constituido y se verifiquen diferencias entre lo relevado y lo que surge de título, que supere las tolerancias del Art. 23 de la

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 158
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

Ley 6437, debe dejarse constancia de esta situación y citar la nota según [punto 32. inciso 6](#)).

b) Representación en formato PDF:

Es la representación gráfica que se corresponde con la descrita en el [punto 29.1.1b](#)

29.2 Formularios de Avalúo y Formulario Resumen

Es la planilla de puntuación y categorización para las edificaciones existentes sobre el objeto territorial legal que se completará según la normativa vigente dictada por el organismo competente en materia valuatoria, a fin de determinar los datos valuatorios, los polígonos separados por data, destino, característica constructiva y estado.

Se presentarán los formularios de Avalúo cuando surja del relevamiento efectuado por el agrimensor una diferencia en los estados, destinos, datas y superficies, respecto del certificado de empadronamiento.

Cuando existan diferencias respecto a las superficies, se presentará el formulario de avalúo, cuando se superen las siguientes tolerancias superficiales (TS) según sea el caso:

Superficie que consta en el certificado de Empadronamiento	Tolerancia superficial entre medición y empadronamiento (TS)
Menor o igual a 500m ²	5%
entre 500m ² y 5000m ²	3%
mayores a 5000m ²	2%

Destinos: Dentro de cada formulario de avalúo que se encuentra publicado en el siguiente link, se encuentra la descripción de a qué tipo de destino de edificación corresponde (vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, negocio, oficina, etc.).

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 159
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

Dependiendo del destino de la edificación relevada se deberá completar el formulario de avalúo correspondiente.

Para cada destino se deberá incorporar la información de:

Refacción: Indicando “Sin refacción”, “Refacción Parcial” o “Refacción Total”

Estado Constructivo: Bueno o Regular, en caso de edificaciones con estado constructivo malo, las mismas no serán justipreciadas.

Superficie existente: La superficie Total del formulario

Superficie Nueva/Ampliada: La superficie nueva del formulario respecto a la empadronada.

Fecha de Ampliación: Fecha correspondiente a la ampliación.

Superficie Demolida: La superficie demolida del formulario respecto a la empadronada.

Fecha de demolición: Fecha correspondiente a la demolición de la superficie de este formulario.

29.3 Formulario técnico de Mensura

Superficie de la parcela: La superficie que se informa en la constitución es la que surge del acto de mensura.

Cantidad de Plantas: Número de pisos donde se desarrolla la edificación (incluida la planta baja y subsuelos)

Superficie Cubierta: Es aquélla que se encuentra edificada en el objeto territorial al momento de la constitución que tiene cerramiento total en su contorno y en el techo.

Superficie Semicubierta: Es aquélla que se encuentra edificada en el objeto territorial al momento de la constitución, que tiene cerramiento en el techo y en su contorno falta uno o varios de sus cerramientos o si los tiene, no producen el cierre total.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 160
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

Superficie descubierta: Es aquella que carece de techo.

Superficie Precaria: Es aquella construcción desmontable; o que su estado constructivo es malo. 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 en contravención: Es aquella que sin ser de carácter precario no se encuentra determinada en el Plano de obra civil antecedente con el que contó el profesional al momento de la tarea de mensura.

Planos antecedentes:

-Plano antecedente de mensura (último plano de mensura registrado):

NOMBRE: M-NÚMERO-AÑO (4 dígitos) /MH-NÚMERO-AÑO (4 dígitos) /CF-NÚMERO-AÑO (4 dígitos) /CFH-NÚMERO-AÑO (4 dígitos)

-Actuación del plano de mensura: expediente, carpeta.

CARPETA: CA-NÚMERO-AÑO (4 dígitos)

EXPEDIENTE: EX-AÑO (4 dígitos)-NÚMERO- -MGEYA-DGROC / EX-AÑO (4 dígitos)-NÚMERO- -MGEYA-DGFOC / EX-AÑO (4 dígitos)-NÚMERO- -GCABA-DGROC

-Plano antecedente de Obras (Planos de obras y/o de AySA):

-Actuación del plano de obra:

EXPEDIENTE: EX-AÑO (4 dígitos)-NÚMERO- -MGEYA-DGROC / EX-AÑO (4 dígitos)-NÚMERO- -MGEYA-DGFOC / EX-AÑO (4 dígitos)-NÚMERO- -GCABA-DGROC, en caso de ser expedientes de obra de antigua data o corresponder a planos de Obras sanitarias se indicará el número y formato de actuación que corresponda.

En caso de no contar con planos antecedentes no se completará este ítem y en notas se indicará la situación.

Descripción de la parcela: Se colocará la descripción según mensura de constitución del Objeto Territorial indicando medidas y linderos discriminados por rumbo.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 161
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

Particularidades Catastrales: Se volcarán las afectaciones, restricciones y servidumbres del Objeto territorial.

Observaciones del profesional: Espacio destinado para aquellas aclaraciones, menciones especiales u observaciones que el profesional considere realizar.

29.4 Formulario técnico de datos dominiales

En este formulario el profesional debe completar los siguientes datos provenientes del informe de dominio:

- Inscripción Registro de la Propiedad Inmueble RPI, indicando si corresponde a matrícula o Tomo Folio Finca Zona, y el número de inscripción.
- Designación del Bien según Título, si el Informe de dominio lo indica.
- Superficie según Título (indicando si es calculada o no).
- Descripción del bien según título.
- Restricciones y Afectaciones.
- Observaciones.

29.5 Fotografías

Deberán incorporarse fotografías de la fachada de la parcela. Será optativo incorporar fotos representativas de los destinos.

30. Verificación de la subsistencia del estado parcelario

La verificación de la subsistencia del estado parcelario se realiza, vencidos los plazos establecidos en el Artículo 52 de la Ley 6437³³, en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales en los siguientes casos:

- Parcelas baldías o edificadas;
- Unidades Funcionales o Complementarias que posean superficies descubiertas superiores a 1,50m² o se encuentren en el último piso.

³³ <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley6437.html>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 162
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

Cuando las dimensiones del objeto territorial o las características valuatorias del mismo coincidan con el estado parcelario anterior, únicamente es necesario un informe técnico que acredite tal circunstancia.

Cuando se detecten diferencias en las dimensiones del objeto territorial o en la puntuación y categorización que conforman la Valuación Fiscal Homogénea, se deberá constituir nuevamente el estado parcelario independientemente de su vigencia.

31. Exentos de Constitución y Verificación el estado parcelario

1. Barrios en proceso de regularización dominial.
2. Transferencias de dominio en el marco de PROCREAR u otros programas oficiales de escrituración.
3. Escrituras autorizadas por la Escribanía General de Gobierno de la Ciudad.
4. Actos por los cuales se procede a constituir, modificar, transmitir o cancelar Derechos Reales de Hipoteca, Uso, Habitación, Usufructo y Servidumbre.
5. Cuando los titulares de dominio de los inmuebles objeto de la operación sean el Estado Nacional, la Ciudad de Buenos Aires o alguno de sus organismos descentralizados.

32. Notas:

Cuando existan situaciones que deban ser informadas se deberá colocar la siguiente leyenda según sea el caso:

- 1) Construcciones en contravención:** Del cotejo con el plano de obra civil registrado que se tuvo a la vista al momento de la constitución, surge que existen construcciones en contravención que no se convalidan y deberán ser demolidas o en su defecto regularizadas con la presentación del respectivo plano de obra civil.

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 163
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

2) No hay plano de obra antecedente: No se ha podido realizar el cotejo del relevamiento con plano de obra civil por no encontrarse el mismo en los antecedentes provistos al momento de la constitución del estado parcelario.

3) Construcciones no empadronadas por AGIP: Del cotejo con el certificado de empadronamiento surge que existen construcciones no empadronadas para las cuales la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos calculará el Valor Fiscal Homogéneo en base al relevamiento efectuado.

Salvo acuerdo de partes en contrario, la deuda que pudiera generarse por las edificaciones no empadronadas serán imputadas al transmitente.

4) Obras en Espacios Comunes: La UF posee obras ejecutadas sobre espacios comunes.

5) Excedente existente en mensura anterior: Existe excedente según mensura M-xxxx-xxxx el que se deberá regularizar previo a realizar cualquier trámite de obra sobre dicho sector.

6) Diferencia que supera las tolerancias: De la presente Constitución de Estado Parcelario surge una diferencia de superficie entre título y parcela que supera las tolerancias del Art. 23 de la Ley N° 6437³⁴, se deberá realizar mensura para determinar la ubicación del polígono de excedente o realizar el saneo de título previo a realizar cualquier trámite de obra sobre dicho sector.

7) Restricciones, afectaciones y servidumbres: Cuando existan restricciones, afectaciones y/o servidumbres se deben citar las notas del Artículo... del RT Mensura.

8) Números de puerta: Existe/n número/s de puerta Calle y N° (especificar) en la fachada que no se encuentra/n en los registros oficiales de Catastro.

9) Ochava: Existe superficie de ochava a ceder según plano [EX-20XX-XXXXXXXXX-GCABA-DGROC/carpeta/otro y XX-NNNN-AAAA].

³⁴ <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley6437.html>

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 164
	CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO	Versión: 2

10) Ménsula de Nivelación: Existe marca de punto fijo del sistema altimétrico catastral [**N° de ménsula**] queda prohibida su remoción o alteración art 14 de ley 6437. En caso de remodelación u obra nueva deberá realizar el compromiso de relocalización ante la Gerencia Operativa de Catastro.

33. Estructura y elementos del Certificado Catastral del Estado Parcelario.

El certificado se compone de los elementos que se describen a continuación y los campos que se reflejan en el documento **“Certificado Catastral del Estado Parcelario”**, se puede consultar libremente y descargar del portal de autenticidad de la Ciudad ingresando [aquí](https://www.buenosaires.gob.ar/portal-autenticidad)³⁵

³⁵ <https://www.buenosaires.gob.ar/portal-autenticidad>.



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO
CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO
PARCELARIO

Hoja 165

Versión: 2

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
CERTIFICADO CATASTRAL
DEL ESTADO PARCELARIO

CONSTITUIDA POR EXPEDIENTE: EX -200X-KXXXXXX- -GCABA-DGROC

NOMENCLATURA CATASTRAL	CIRCUNSCR.	SECCIÓN	MANZANA	PARCELA	U. FUNCIONAL	U. COMPLEMENTARIA	PARTIDA
	001	070	004	027b			221034

CALLE y NÚMERO DE PUERTA

GRAL. EUGENIO GARZON 7079

ENTRE CALLE

Entre CARHUE y GUAMINI

DATOS DE DOMINIO

INSCRIPCIÓN en RPE: FR-1-1998

DESIGNACIÓN DEL BIEN SEGÚN TÍTULO: Lote deslinde de la manzana "D" SUPERFICIE: 236.33 m2 CALCULADA: NO

DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO

RESTRICCIONES Y AFECTACIONES INSCRIPTAS:

OBSERVACIONES:

MENSURA (a la fecha de la constitución/verificación)

SUP. DE PARCELA (m2) 300.00

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

PARTICULARIDADES CATASTRALES

SUPERFICIES EDIFICADAS

PLANTAS (cantidad de plantas)	CUBIERTA (m2)	SEMICUBIERTA (m2)	DESCUBIERTA (m2)	PRECARIA (m2)	EN CONTRAVENCIÓN(m2)
3	323.50	25.00	300.00	0.00	0.00

ANTECEDENTES PLANO OBRAMHOSH (puede ser mas de uno)

ACTUACIÓN: EX-2020-0233983-GCABA-DGROC

OBSERVACIONES PROFESIONAL



REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO

GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO
CONSTITUCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO
PARCELARIO

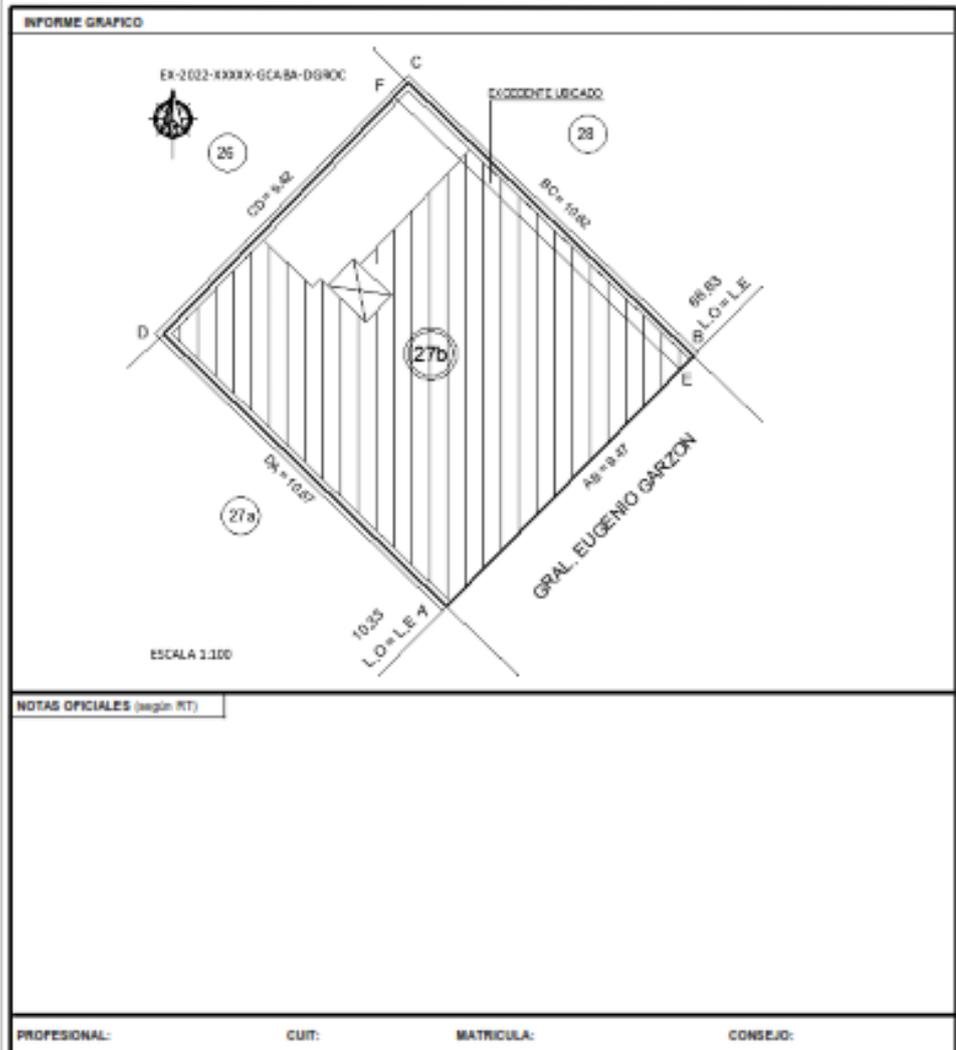
Hoja 166

Versión: 2



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

CERTIFICADO CATASTRAL
DEL ESTADO PARCELARIO



	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 167
	ANEXOS	Versión: 2

ANEXOS

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 168
	ANEXOS	Versión: 2

ANEXO I - Formato Obligatorio de nota de presentación para Trámites de Mensura

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/s sita/s en calle **[nombre de la calle]** número de puerta **[todos los números de puerta para esa calle completos sin abreviar]** nomenclatura catastral **[sección: XXX, manzana: XXX, parcela:XXX]** 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 su total y exclusiva responsabilidad profesional, incluyendo la medición en terreno y los cálculos técnicos.

Sin otro particular, saluda al Sr. Director atte.

**[Firma, nombre de los
propietarios/apoderado/poseedores]**

Carácter
DNI

[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 169
	ANEXOS	Versión: 2

ANEXO II (a) - Formato de DDJJ para Solicitud de Copia de planos

Declaración Jurada solicitud de copia de Planos según DI-2020-274-GCABA-DGROC

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, XX, mes 20XX

**Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Quien suscribe [**nombre del solicitante**], DNI: [**XX.XXX.XXX**] en su carácter de [**Propietario/Profesional/Apoderado/Autorizado colocar solo el que corresponde**], del inmueble sito en calle [**nombre de la calle**] número de puerta [**todos los números de puerta para esa calle completos sin abreviar**] de esta ciudad, se presenta a los fines de solicitar copia de plano de [Mensura/Catastro] [**del inmueble/ de los inmuebles colindantes**] cuya Nomenclatura Catastral es [**sección: XXX, manzana: XXX, parcela:XXX, sección: XXX, manzana: XXX, parcela:XXX, etc.**] acompañando a tales fines **autorización expedida por el propietario peticionario y los respectivos Documentos de Identidad**. (lo resaltado en negrita no corresponde cuando la solicitud es realizada por el propietario).

Que a los efectos de elaborar el Proyecto de Obra/Estudio de Morfología Urbana/Estudio de Medianería/Investigación de excedente/Mensura/otro (aclarar) para el Inmueble sito en [**indicar calle y número nomenclatura catastral de la parcela de la cual se realizará el estudio**] de esta ciudad, de acuerdo a las exigencias de la normativa vigente, resulta ineludible acceder a la copia de los mismos.

Que por lo expuesto solicito copia de los planos Mensuras Particulares en todas sus variantes/Mensura Particular y división por el Régimen de Propiedad Horizontal y todas sus variantes, de las parcelas colindantes al solo y único efecto de poder elaborar la tarea antes mencionada, estando en pleno conocimiento que me está vedado la transmisión y copia por cualquier medio, y su utilización total o parcial para otros fines que no sean los expresados.

Que declaro bajo juramento conocer la normativa vigente en la República Argentina (tanto en el ámbito nacional Ley Nº 25.326) como en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley Nº 1845 – texto consolidado por Ley Nº 6017) respecto confidencialidad y protección de datos y doy cumplimiento a cada uno de sus términos.

[Firma y aclaración]
Matrícula y Consejo
DNI

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 170
	ANEXOS	Versión: 2

ANEXO II (b) - Autorización a solicitud de copia de plano

Autorización de solicitud de copia de plano lindero

**Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Quien suscribe [*nombre del propietario*], DNI: [*XX.XXX.XXX*] en su carácter de **Propietario**, del inmueble sito en calle [*nombre de la calle*] número de puerta [*todos los números de puerta para esa calle completos sin abreviar*], con nomenclatura catastral [Sección Manzana Parcela] de esta ciudad, se presenta a los fines de autorizar a [*indicar nombre apellido y DNI del autorizado que iniciará el trámite de solicitud*] a presentar la solicitud de copia de plano de [*Mensura/Catastro*] [*del inmueble/ de los inmuebles colindantes*] cuya Nomenclatura Catastral es [*sección: XXX, manzana: XXX, parcela:XXX, sección: XXX, manzana: XXX, parcela:XXX, etc.*] en los términos de la DI-2020-274-GCABA-DGROC.

[*Firma y aclaración del propietario*]
DNI

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 171
	ANEXOS	Versión: 2

ANEXO III - Ficha de Demarcación de Objetos territoriales Legales

FICHA DE DEMARCACIÓN DE OBJETO TERRITORIAL LEGAL

EX-20XX-NNNNNNNN- -GCABA-DGROC

M-XXXX--20XX

Nomenclatura de la parcela: XXX-XXX-XXX

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

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 172
	ANEXOS	Versión: 2

ANEXO IV - Formato Obligatorio de Nota de Presentación para mensuras de Objetos Territoriales legales no parcelarios.

Nota de presentación para Mensuras, de objetos territoriales legales no parcelarios

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, XX, mes 20XX

**Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Quien suscribe, [*nombre del profesional*], tiene el agrado de dirigirse a usted a fin de solicitar el estudio y posterior registro del plano de [*objeto del plano*] del objeto legal no parcelario sito en [*Indicar ubicación del objeto*] propiedad de [*nombre de los propietarios (CABA) (ENA)/apoderados*] que para constancia firman al pie solicitando el posterior registro de la mensura, manifestando hallarse en conocimiento de la distribución de superficies y demás formalidades indicadas en el mismo.

La confección del presente plano, así como los datos presentados, se efectúa bajo su total y exclusiva responsabilidad profesional, incluyendo la medición en terreno y los cálculos técnicos.

Sin otro particular, saluda al Sr. Director atte.

[*Firma, nombre de los propietarios (CABA) (ENA)/apoderados*]

Carácter
DNI

[*nombre del profesional*]

Matricula
Consejo Profesional
Inscripción Catastro
DNI

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 173
	ANEXOS	Versión: 2

ANEXO V - Formato Obligatorio de Nota de cambio de proyecto para todos los trámites de Mensura de objetos territoriales legales.

Nota de cambio de proyecto para trámites Mensuras, y Mensuras y División en Propiedad Horizontal

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, XX, mes 20XX

**Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Quien suscribe [*nombre del profesional*], tiene el agrado de dirigirse a usted a fin de solicitar un nuevo estudio del plano [*objeto del plano*] de la/s parcela/s cita/s en calle [*nombre de la calle*] número de puerta [*números de puerta para esa calle completos sin abreviar*] nomenclatura catastral [*Sección: xxx Manzana: xxx Parcela: xxx*] por cambio del proyecto de Mensura, el cual consiste en: [*aclarar todas las modificaciones introducidas al proyecto respecto del estudio anterior, en caso de que involucre un nuevo plano de obra mencionar el número de expediente de obra e IF de registro*].

Sin otro particular, saluda al Sr. Director atte.

profesional]

[nombre del

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 174
	ANEXOS	Versión: 2

ANEXO VI - Formato Obligatorio de nota de solicitud de Acogimiento a Ley 6437 y Reglamentos técnicos para trámites iniciados con anterioridad al 01/01/2022

Nota de solicitud de Acogimiento a Ley 6437 y Reglamentos técnicos para trámites iniciados con anterioridad al 01/01/2022

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, XX, mes 20XX

**Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Quien suscribe [*nombre del profesional*], tiene el agrado de dirigirse a usted a fin de solicitar un nuevo estudio del plano [*objeto del plano*] de la/s parcela/s cita/s en calle [*nombre de la calle*] número de puerta [*números de puerta para esa calle completos sin 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 acogimiento a los términos de la Ley N° 6437 y su reglamentación técnica, según su Cláusula Transitoria Primera, y el posterior registro de la mensura, manifestando hallarse en conocimiento de la distribución del superficies y demás formalidades indicadas en el mismo.

Se informa que la adecuación al nuevo marco normativo se realiza con motivo de [**aclarar todas las modificaciones introducidas al proyecto respecto del estudio anterior**]

Por último, manifiesto que la confección del presente plano, así como los datos presentados, se efectúa bajo mi total y exclusiva responsabilidad profesional, incluyendo la medición del terreno y los cálculos técnicos.

Sin otro particular, saluda al Sr. Director atte.

**[Firma, nombre de los
propietarios/apoderado/poseedores]**

Carácter

DNI

[nombre del profesional]

Matricula

Consejo Profesional/ Inscripción Catastro

DNI

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 175
	ANEXOS	Versión: 2

ANEXO VII - Formato Obligatorio de Nota de Anulación de Propiedad Horizontal

Nota de solicitud Anulación Propiedad Horizontal

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, XX, mes 20XX

**Sr. Director General de Obras y Catastro
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Quien suscribe, [**nombre del requirente**], tiene el agrado de dirigirse a usted, en carácter de [**propietario, representante legal, apoderado, profesional, etc.**] a fin de solicitar la anulación de la División en Propiedad Horizontal de la parcela sita en calle [**nombre de la calle**] número de puerta [**todos los números de puerta completo sin abreviar**] nomenclatura catastral [**sección: XXX, manzana: XXX, parcela: XXX**].

Además, se deja constancia que el/los propietarios manifiesta/n/manifestamos, hallarse / hallarnos en conocimiento que la anulación de la división en Propiedad Horizontal solo implica la baja de las unidades funcionales y complementarias registradas en las bases catastrales, manteniéndose vigente la mensura del terreno.

Sin otro particular, saluda al Sr. Director atte.

[**Firma nombre de los propietarios/apoderado**]

Carácter

DNI

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 176
	ANEXOS	Versión: 2

ANEXO VIII - Formato Obligatorio de DDJJ Compromiso de No remoción Ménsula de Nivelación

**Declaración Jurada Compromiso de NO remoción de Ménsula de Nivelación
A LA GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y
CATASTRO - SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA**

Declaro/amos bajo juramento, en mi/nuestro carácter de ***[propietario, representante legal, apoderado, etc.]***, mi compromiso a la **NO REMOCIÓN** de la ménsula de Nivelación N° ***[colocar numeración de la ménsula]***, colocada en el inmueble sito en calle ***[nombre de la calle]*** número de puerta ***[todos los números de puerta para esa calle completos sin abreviar]*** nomenclatura catastral ***[sección: XXX, manzana: XXX, parcela: XXX]*** todo ello, en virtud de la Ley 6437 y el Código de Edificación vigente. -

Asimismo, acompaño/amos a la presente declaración jurada del frente y dorso del documento nacional de identidad, de quienes suscriben y matrícula habilitante.

Declaro conocer las penalidades establecidas en la legislación vigente para el caso de falsedad de la presente.

[Firma, nombre de los propietarios/apoderado/poseedores]

Carácter

DNI

	REGLAMENTOS TÉCNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FÍSICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 177
	ANEXOS	Versión: 2

ANEXO IX - Formato Obligatorio de DDJJ Compromiso de Recolocación de Ménsula de Nivelación

**Declaración Jurada Compromiso de Relocalización de Ménsula de Nivelación
 A LA GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y
 CATASTRO - SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA**

Declaro/amos bajo juramento, en mi/nuestro carácter de **[propietario, representante legal, apoderado, etc.]**, mi compromiso a la **RECOLOCACIÓN** de la ménsula de nivelación N° **[colocar numeración de la ménsula]**, que debe estar colocada en el inmueble sito en calle **[nombre de la calle]** número de puerta **[todos los números de puerta para esa calle completos sin abreviar]** nomenclatura catastral **[sección: XXX, manzana: XXX, parcela:XXX]** todo ello, en virtud de la Ley 6437 y el Código de Edificación vigente.-

Declaro/amos en carácter de **[profesional, propietario, representante legal, apoderado, etc.]**, ser el/los responsable/s de dar cumplimiento con lo solicitado, recolocando la ménsula de Nivelación citada, hecho lo cual deberá ser comunicado a esta Gerencia Operativa de Catastro Físico, dentro de los **15 (quince) días** a partir de la colocación del revestimiento del frente, mediante el trámite en TAD de **“Solicitud de Consideración a la Gerencia Operativa de Catastro”** incorporando nota declarativa y foto de la ménsula colocada.

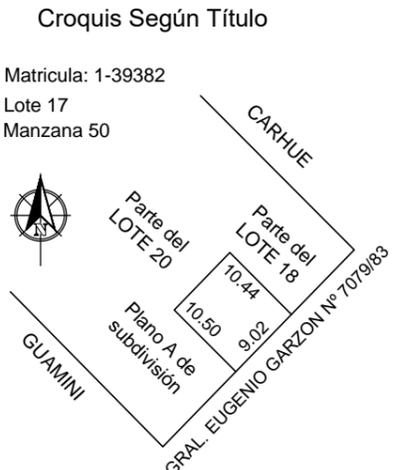
Asimismo, acompaño/amos a la presente declaración jurada copia del frente y dorso del documento nacional de identidad, de quienes suscriben y de la matrícula habilitante en obras civiles.

Declaro conocer las penalidades establecidas en la legislación vigente para el caso de falsedad de la presente.

**[Firma, nombre de los
 propietarios/apoderado/poseedores]**
 Carácter
 DNI

[nombre del profesional de obras]
 Matrícula
 Consejo Profesional
 DNI

Detalle de Superficies Según Mensura	
Descripción	Superficie [m ²]
Sup. Mensura Poligono E-B-C-F-E (Cubierta por título)	94.44
Sup. Mensura Poligono A-E-F-D-A (no cubierto por título)	5.62
Sup. Total S/ Mensura Parcela 27b	100.06

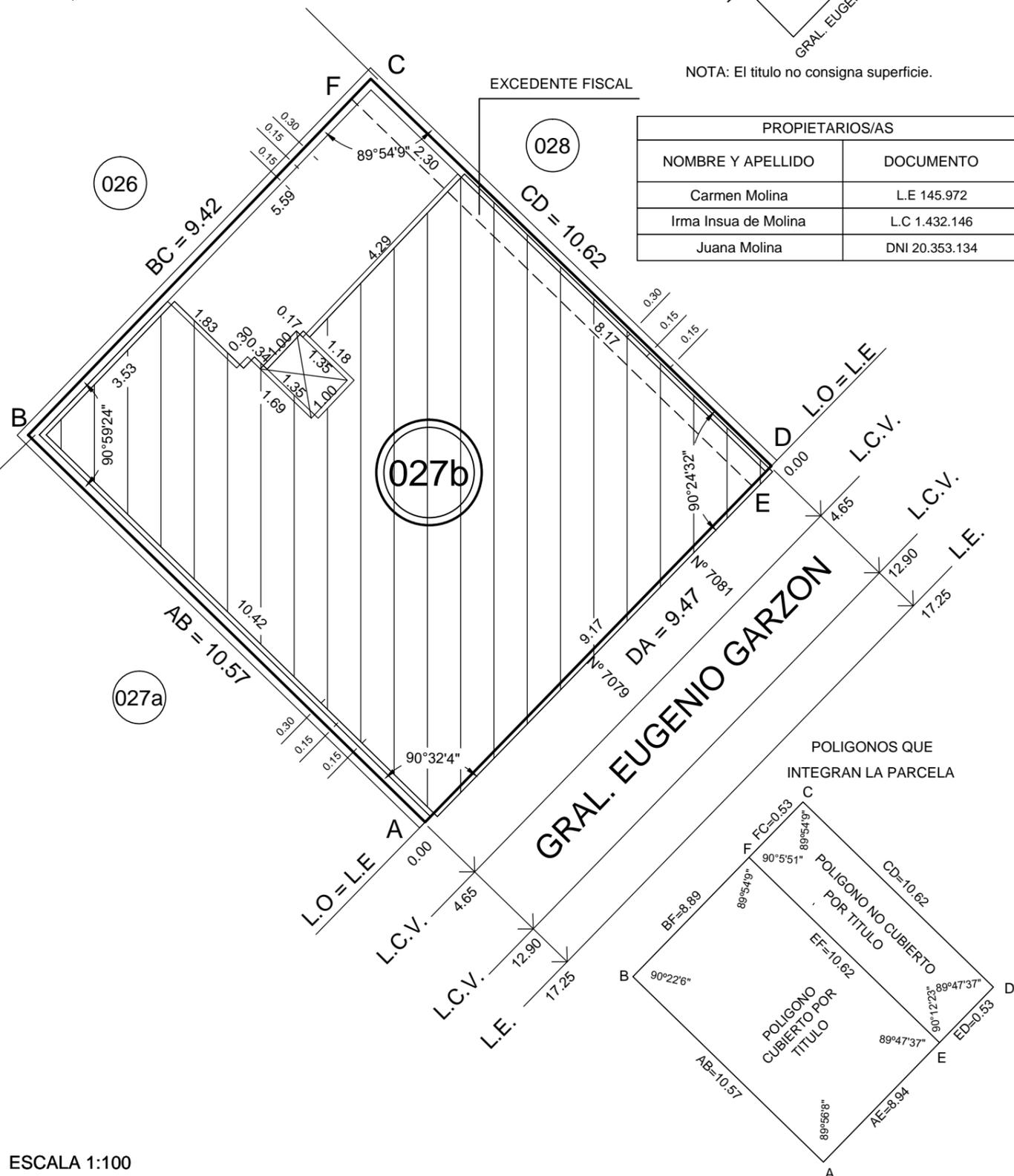


NOTA: El título no consigna superficie.

PROPIETARIOS/AS	
NOMBRE Y APELLIDO	DOCUMENTO
Carmen Molina	L.E 145.972
Irma Insua de Molina	L.C 1.432.146
Juana Molina	DNI 20.353.134



Plano Según Mensura



ESCALA 1:100

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

REFERENCIAS

Mensura

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

NOTA: 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. 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.

PROFESIONAL	NOMBRE DEL PROFESIONAL ING. AGRIMENSOR CUIT: _____ MATRICULA PROFESIONAL CPA-JN N° _____ INSCRIPCION CATASTRO N° _____ EMAIL: _____	SUPERFICIES	BALANCE:		DATOS DE PARCELA	
			SUP. SEGÚN MENSURA	100.06 m ²	PARTIDA N°: 078.494	CUR: U.S.A.M
		SUP. SEGÚN TIT./PLANO	94.44 m ²			
		EXCEDENTE	5.62 m ²			

PROPIETARIO/ POSEEDOR
Ver Interior del plano
 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE: 1-39382

OBJETO
MENSURA PARTICULAR SIMPLE
 FECHA DE MENSURA 03/2022

DATOS CATASTRALES	
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES	
GRAL. EUGENIO GARZÓN Nº 7079/7081	
CIRCUNSCRIPCIÓN:	1
SECCIÓN:	076
MANZANA:	064
PARCELA:	027b
UF/C/S/OT:	--

Nº EXPEDIENTE: EX-2022 - 02563457 - -GCABA-DGROC
 HOJA 1 DE 1 **M - 0032 - 2022**

CARÁTULA SEGÚN REGLAMENTO TÉCNICO LEY 6437
ANEXO X

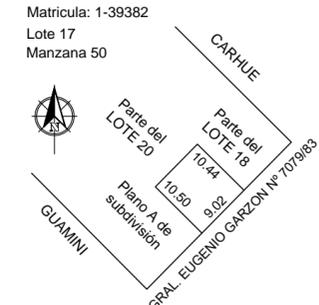
PLANILLAS DE SUPERFICIES DE UNIDADES FUNCIONALES

U.F. N°	Piso N°	Superficies						Total por piso m ²	Total por U.F. m ²	Porcentual fiscal *	Observaciones
		Cubierta m ²	Semicubierta m ²	Descubierta m ²	Balcón m ²						
					Semic. m ²	Desc. m ²					
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	1°	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	-	

PLANILLAS DE SUPERFICIES COMUNES

Piso N°	Cubierta m ²	Semicubierta a m ²	Descubierta m ²	Balcón m ²	Superpuestas			Total m ²	Observaciones
					Exteriores		Total m ²		
					Escalera	Total m ²			
P. Baja	15.34	-	-	-	F2	2.03	2.03	2.03	17.71
1°	13.37	-	-	-	-	-	-	13.37	Se Desc. 2.50 m ² De Vano
Totales	28.71	-	-	-	-	2.03	0.00	2.37	31.08

CROQUIS SEGUN TITULO



Matricula: 1-39382
Lote 17
Manzana 50

NOTA: El titulo no consigna superficie.

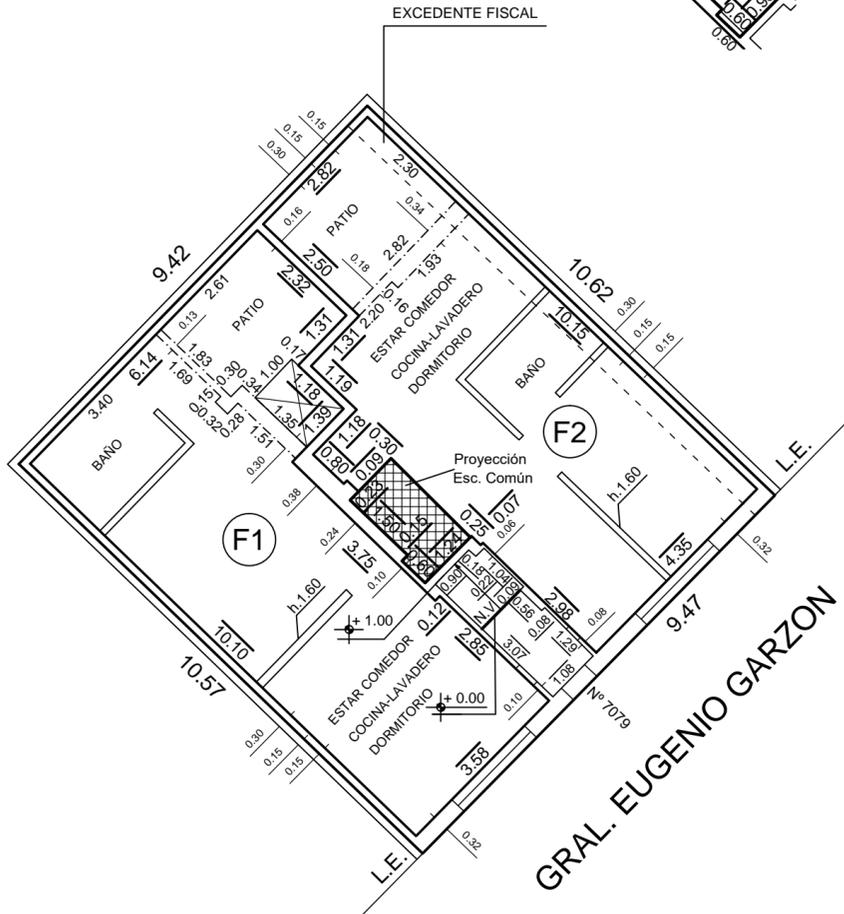
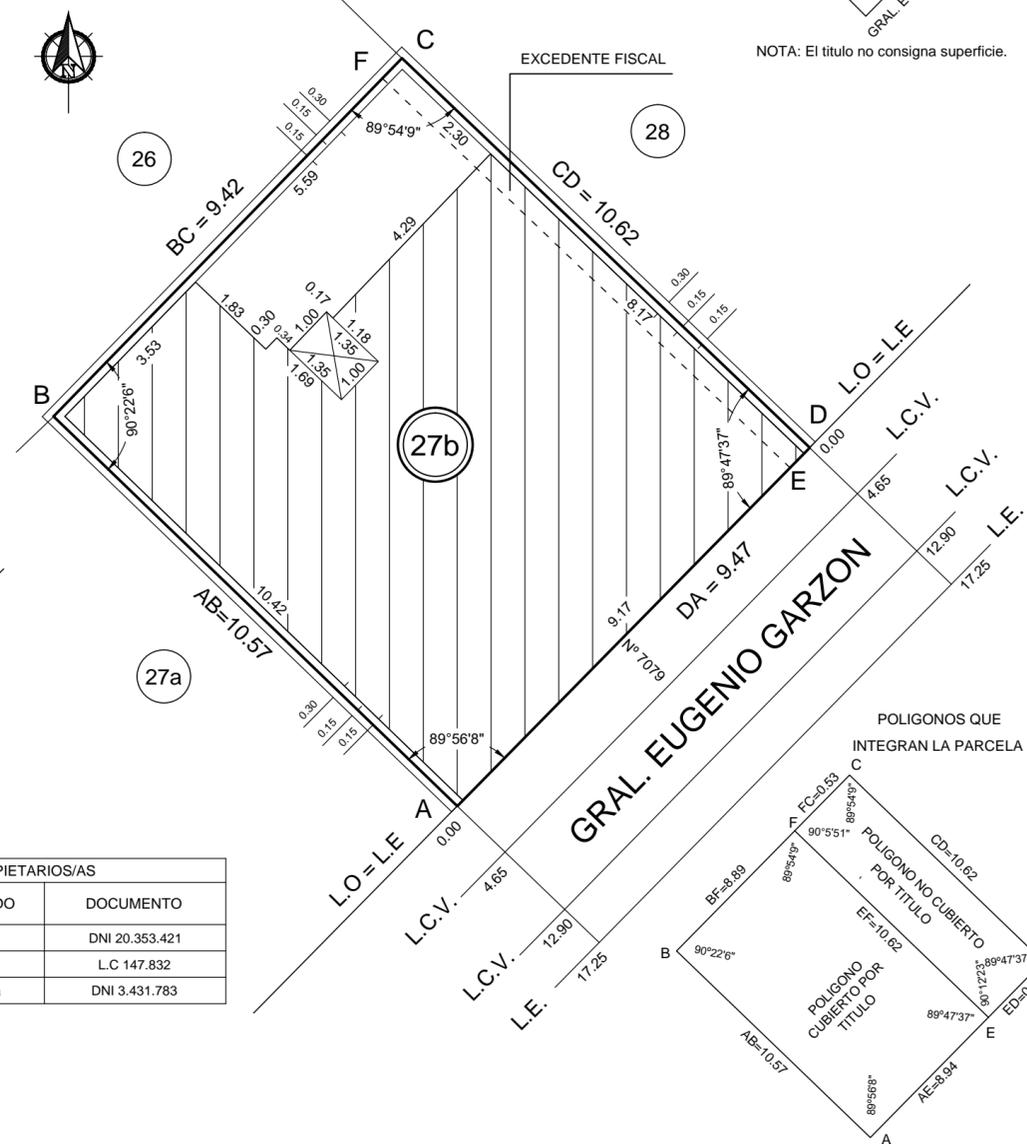
REFERENCIAS

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

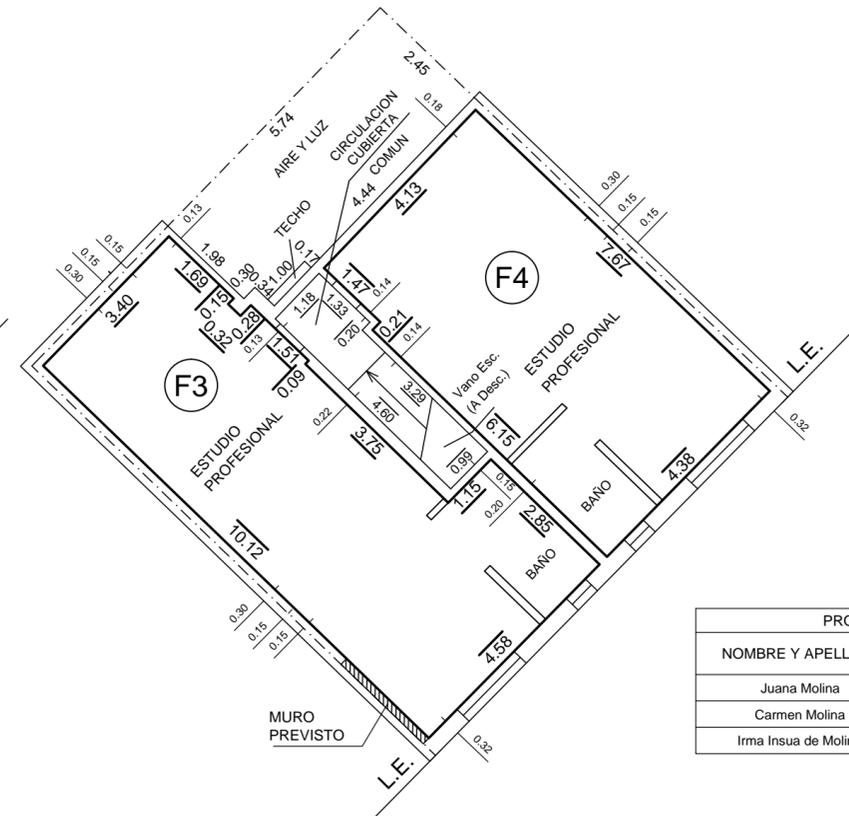
DETALLE DE SUPERFICIES SEGÚN MENSURA

SUP. MENSURA Polígono E-B-C-F-E (Polígono cubierta por título)	94.44 m ²
SUP. MENSURA Polígono A-E-F-D-A (Polígono no cubierto por título)	5.62 m ²
SUP. TOTAL S/MENSURA Parcela 27b	100.06 m ²

PLANO SEGUN MENSURA



PLANTA BAJA +0.00



PLANTA PISO 1° +3.17

PROPIETARIOS/AS	
NOMBRE Y APELLIDO	DOCUMENTO
Juana Molina	DNI 20.353.421
Carmen Molina	L.C 147.832
Irma Insua de Molina	DNI 3.431.783

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 y calculo de porcentuales que se encuentran bajo mi exclusiva responsabilidad.

PROFESIONAL	NOMBRE DEL PROFESIONAL ING. AGRIMENSOR		BALANCE:	DATOS DE PARCELA	
	MATRICULA PROFESIONAL CPA-JN N°	INSCRIPCION CATASTRO N°		SUP. SEGÚN MENSURA 100.06 m ²	PARTIDA N°: 078.494
SUPERFICIES	EXCEDENTE 5.62 m ²		SUP. SEGÚN TIT./PLANO 94.44 m ²		

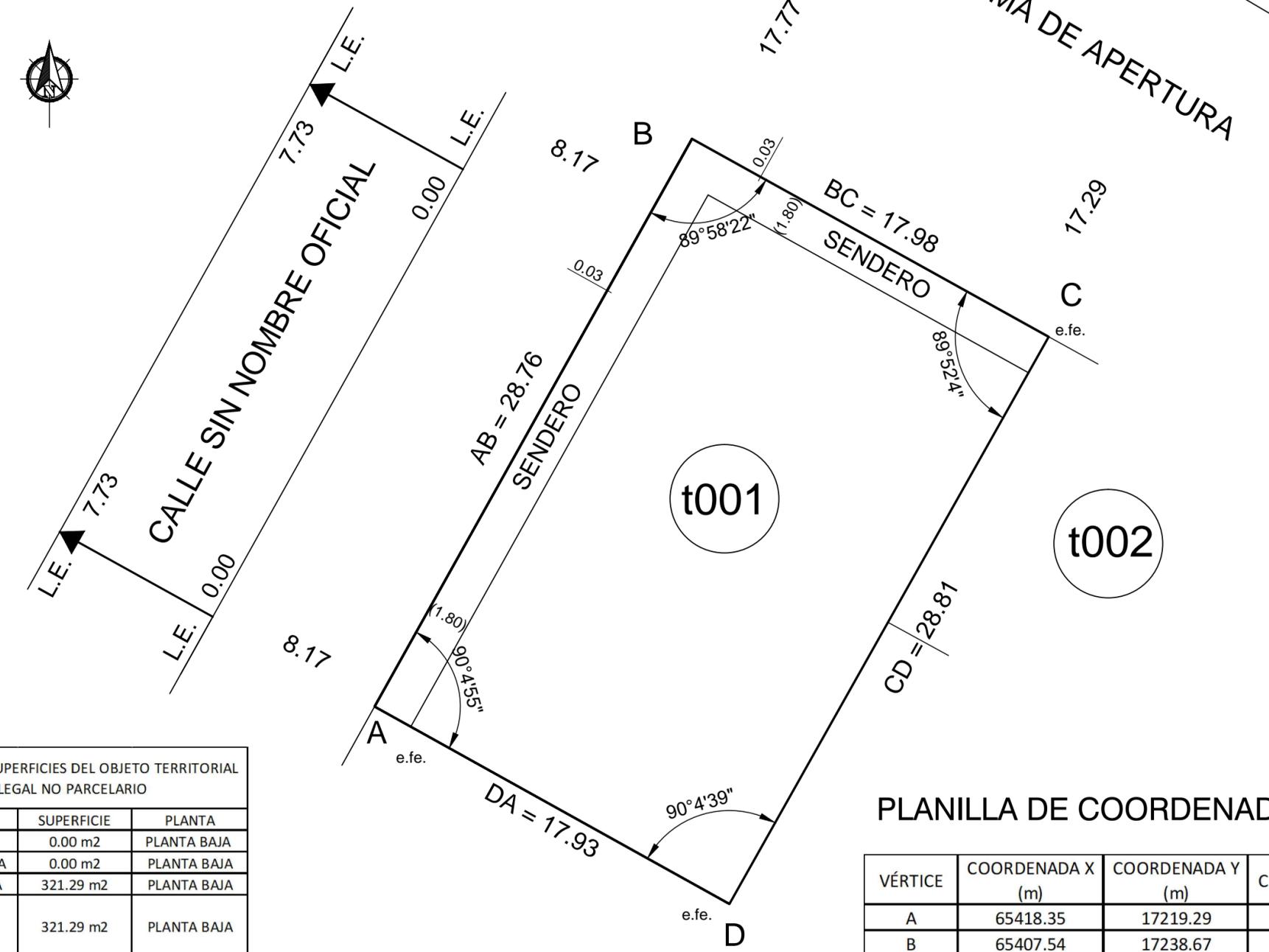
PROPIETARIO/S: Ver Interior del plano
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE: 1-39382

OBJETO: MENSURA PARTICULAR Y DIVISION EN PROPIEDAD HORIZONTAL
FECHA DE MENSURA: 03/2022

DATOS CATASTRALES: CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
GRAL. EUGENIO GARZÓN N° 7079/7081
CIRCUNSCRIPCION: 1
SECCION: 076
MANZANA: 064
PARCELA: 027b
UFC/S/OT: --

N° EXPEDIENTE: EX-2022 - 02563457 - -GCABA-DGROC
HOJA 1 DE 1
M - 0032 - 2022
CARÁTULA SEGÚN REGLAMENTO TÉCNICO LEY 6437
ANEXO XI

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

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



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

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

Hoja 181

ANEXO XIII

Version: 2

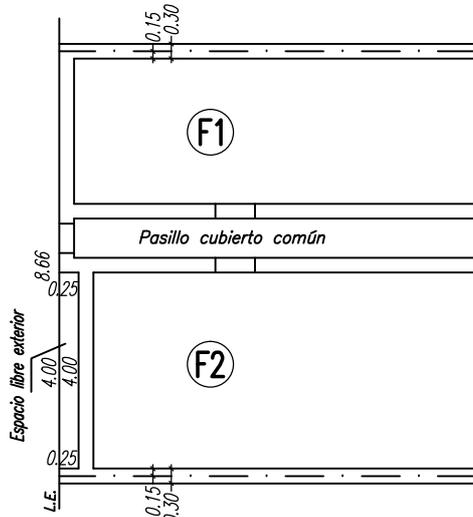


FIG. 1- ESPACIOS LIBRES EXTERIORES

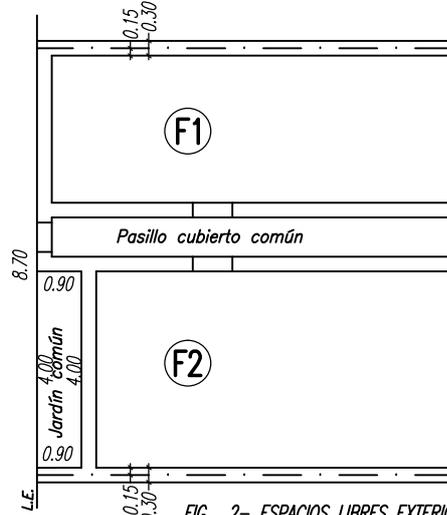


FIG. 2- ESPACIOS LIBRES EXTERIORES

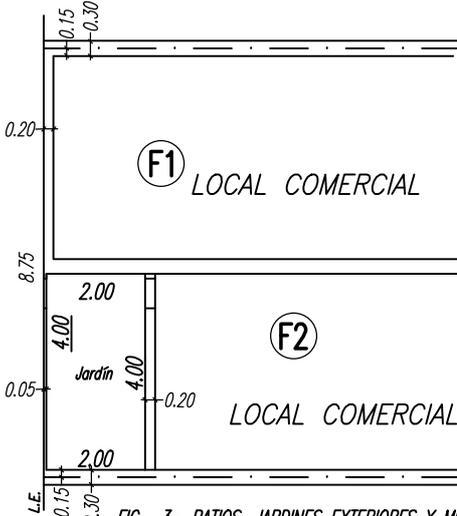


FIG. 3- PATIOS, JARDINES EXTERIORES Y MUROS EXTERIORES

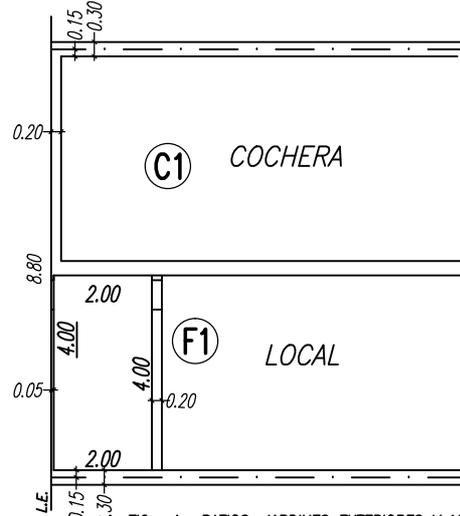


FIG. 4- PATIOS, JARDINES EXTERIORES Y MUROS EXTERIORES

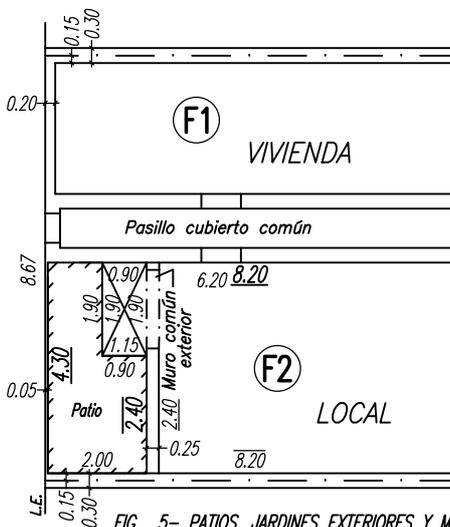


FIG. 5- PATIOS, JARDINES EXTERIORES Y MUROS EXTERIORES

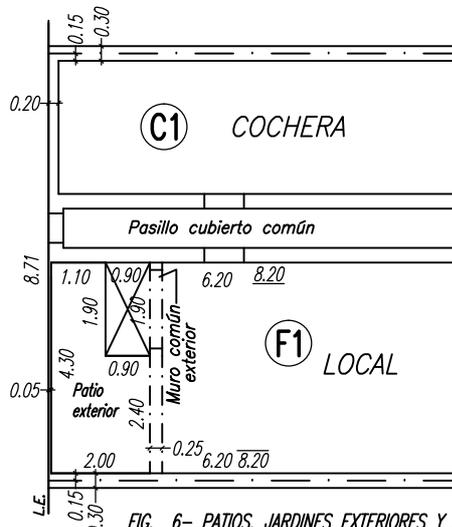


FIG. 6- PATIOS, JARDINES EXTERIORES Y MUROS EXTERIORES



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

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

Hoja 183

ANEXO XIII

Version: 2

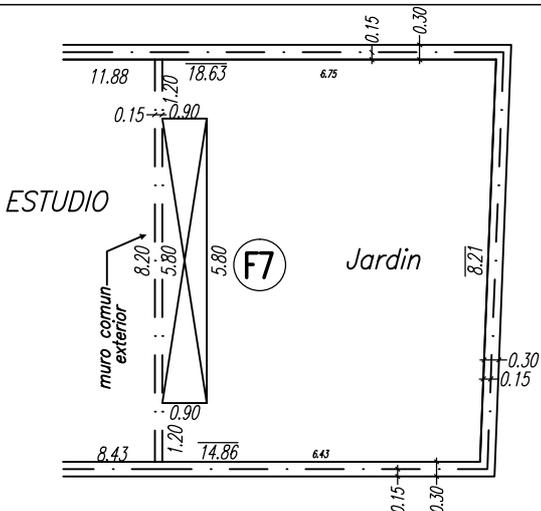


FIG. 13 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

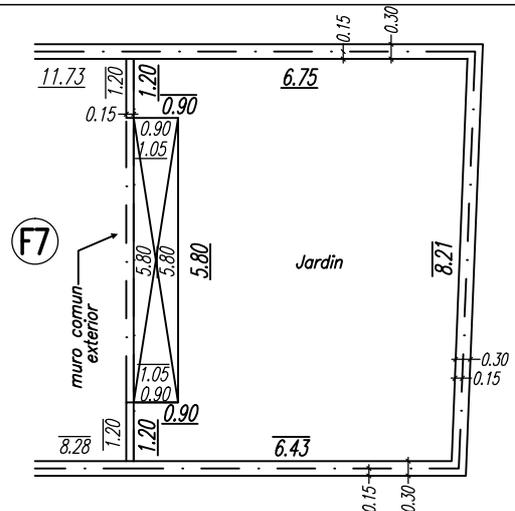


FIG. 14 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

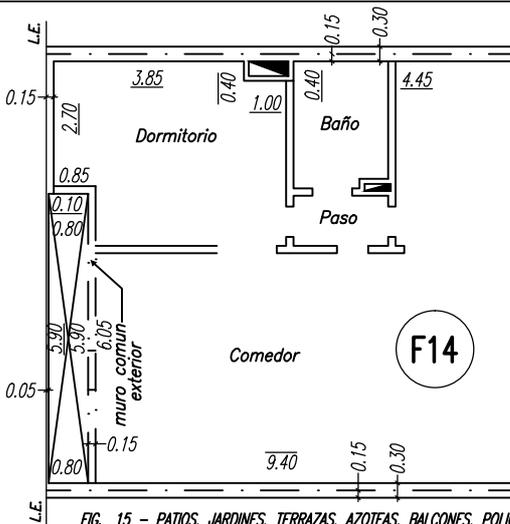


FIG. 15 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

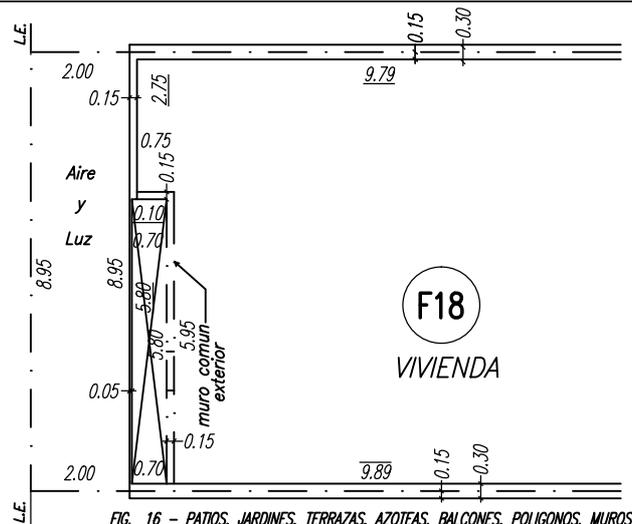


FIG. 16 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

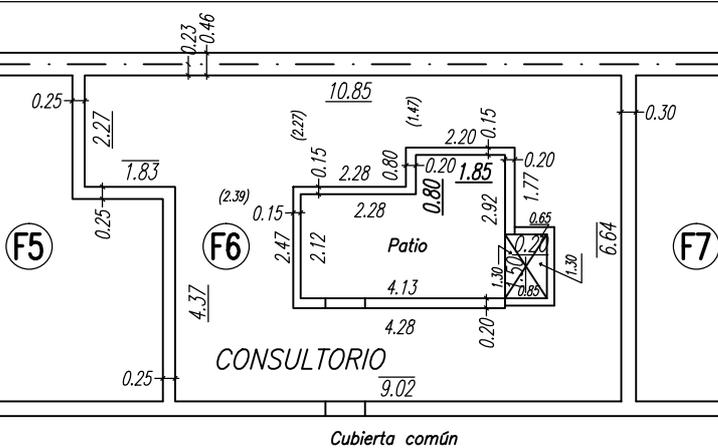


FIG. 17 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

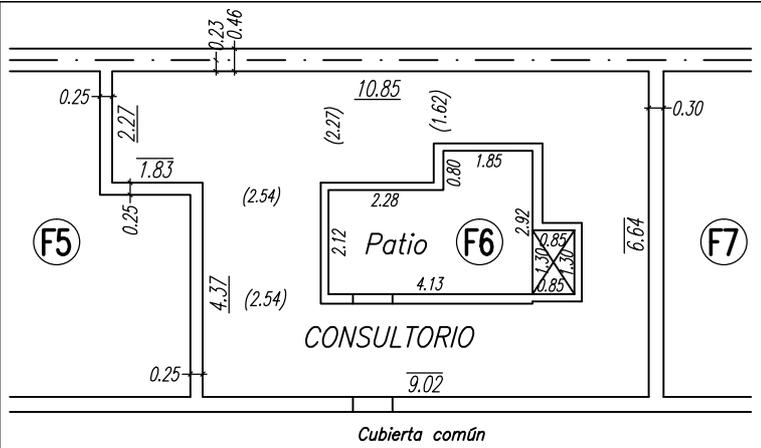


FIG. 18 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

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

Hoja 184

ANEXO XIII

Version: 2

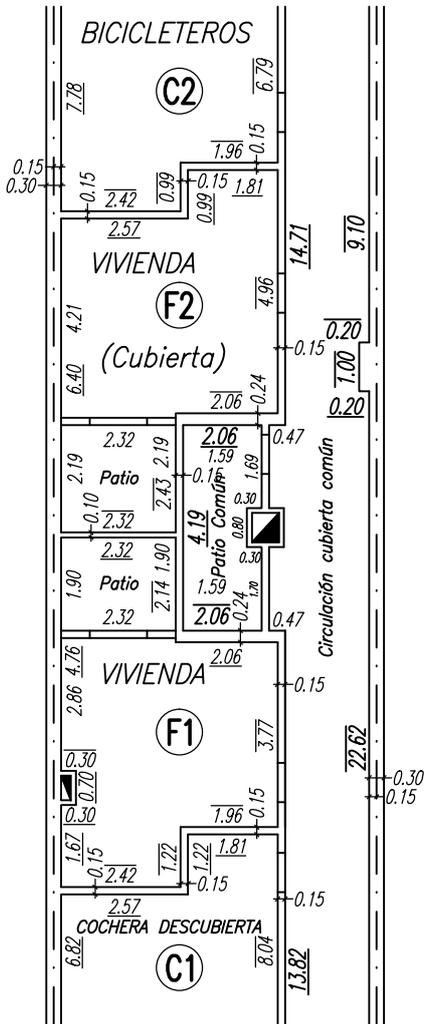


FIG. 19 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

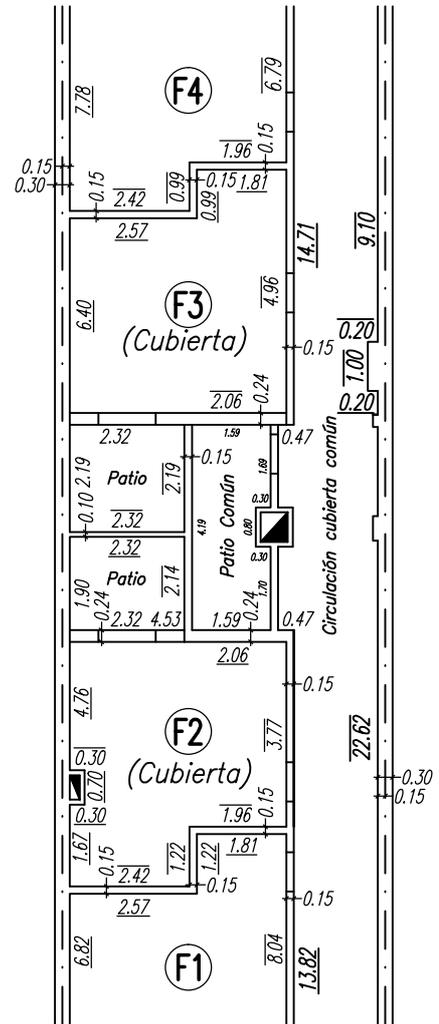


FIG. 20 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

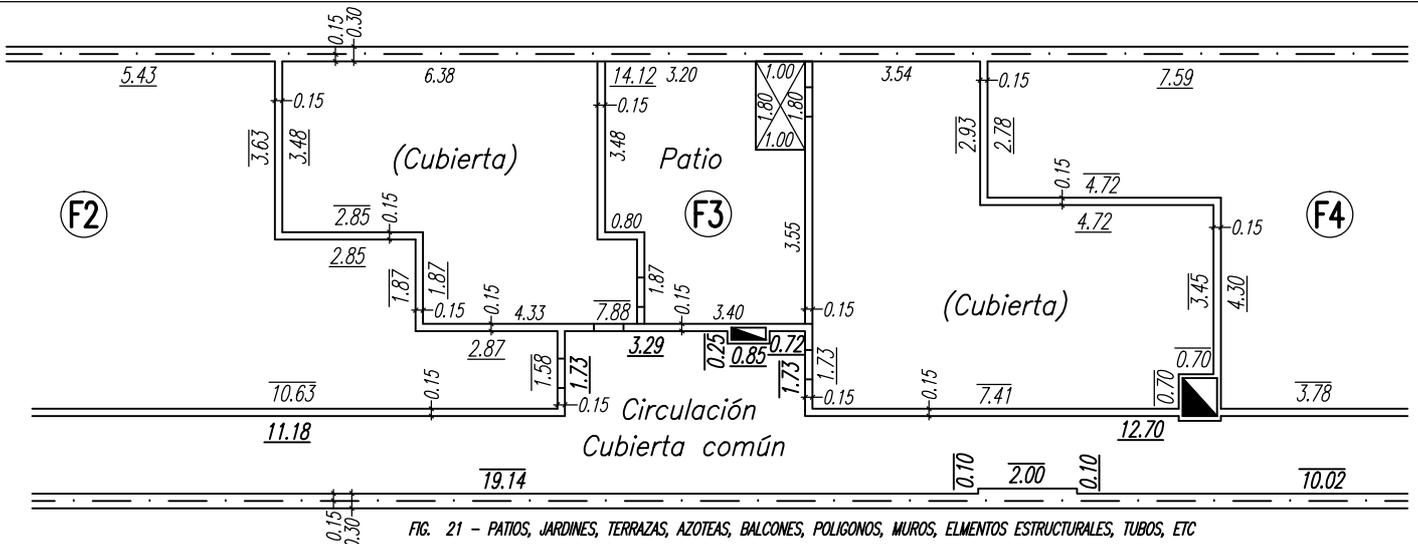


FIG. 21 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

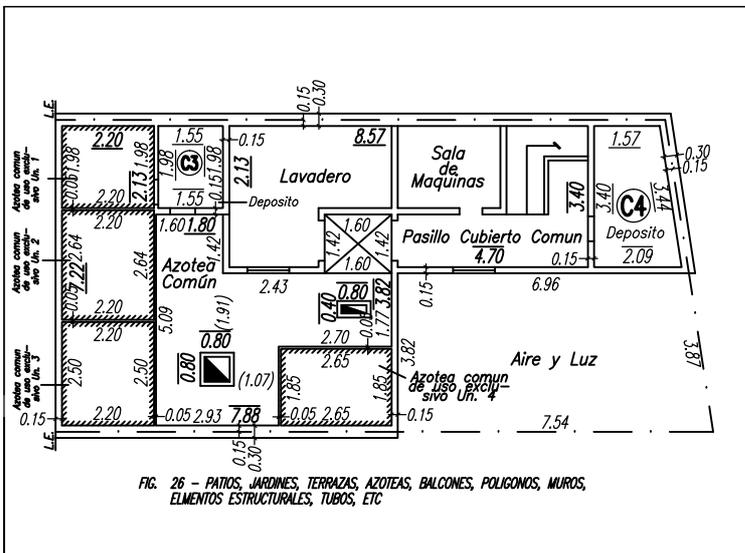


FIG. 26 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

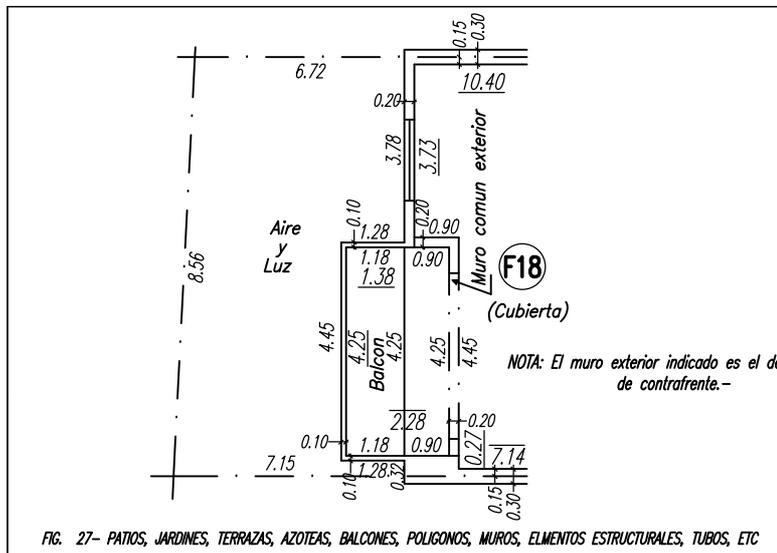


FIG. 27- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

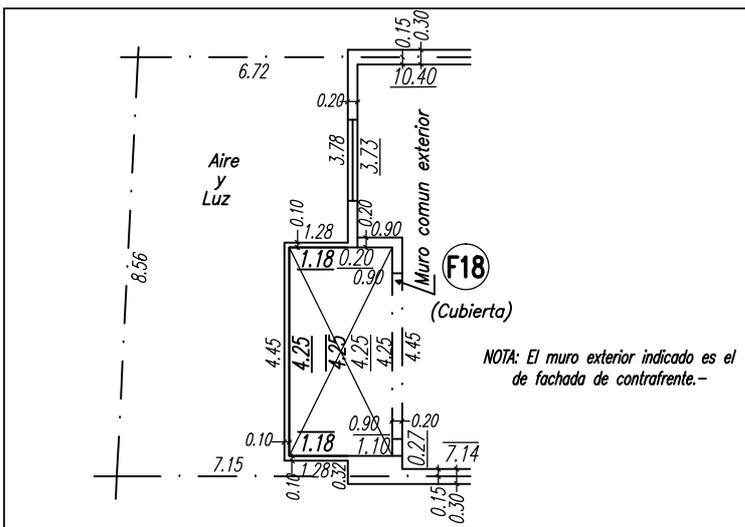


FIG. 28- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

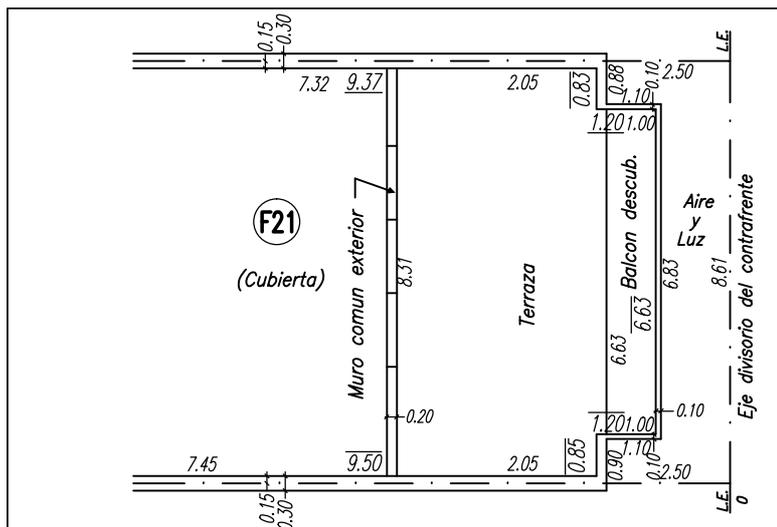


FIG. 29 - PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

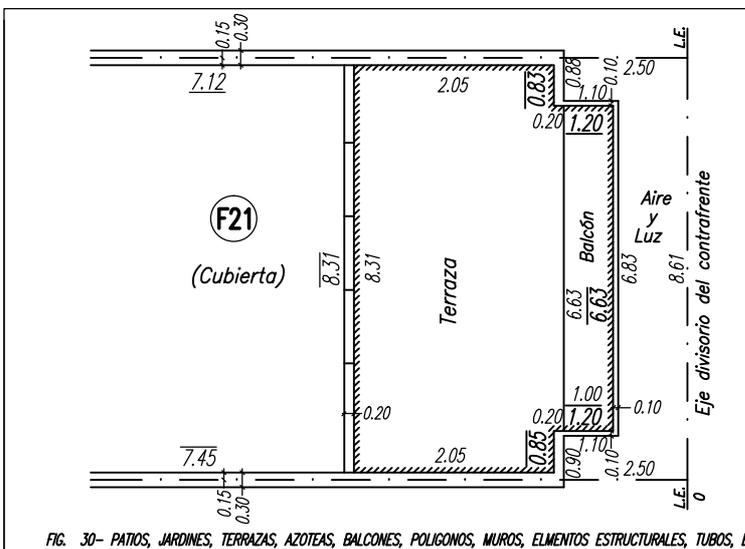


FIG. 30- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

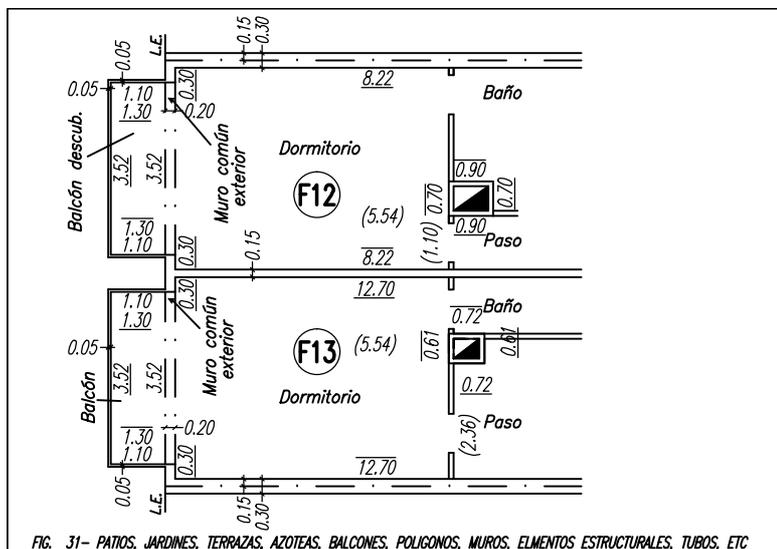


FIG. 31- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

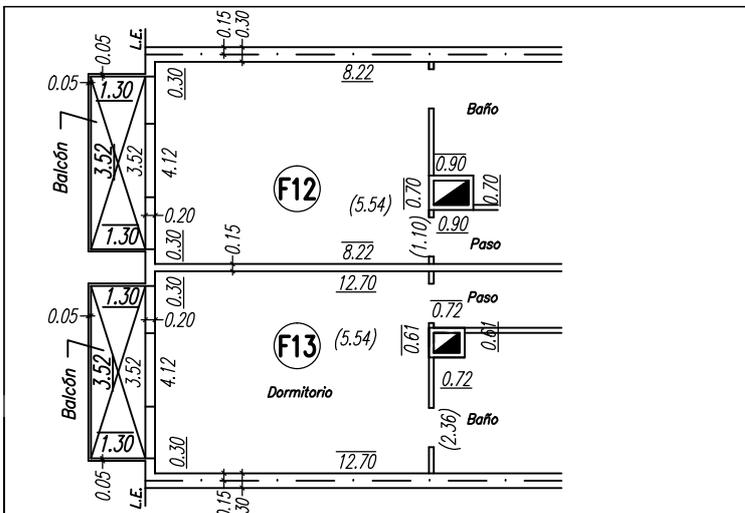


FIG. 32- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

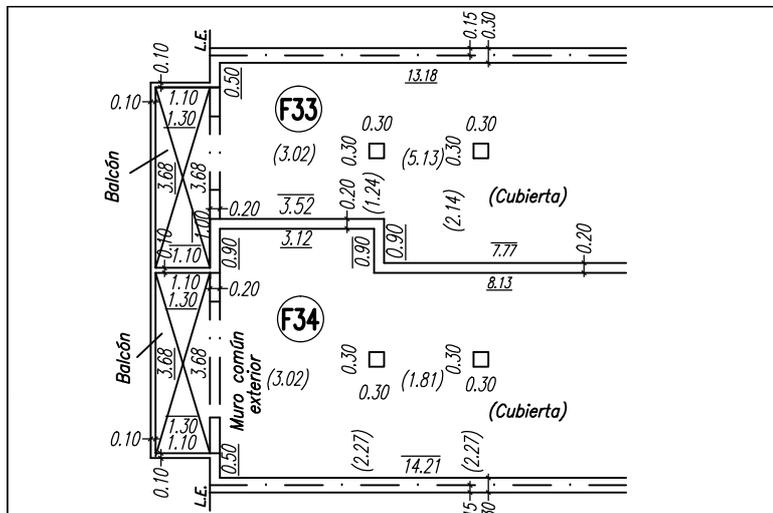


FIG. 33- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

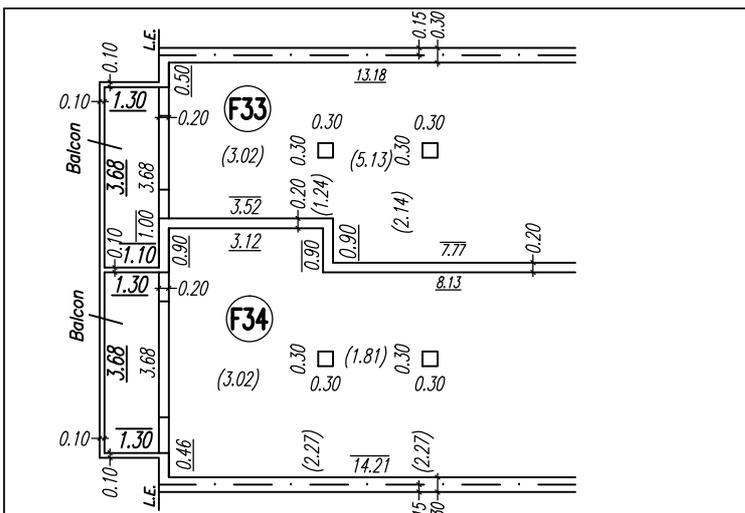


FIG. 34- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

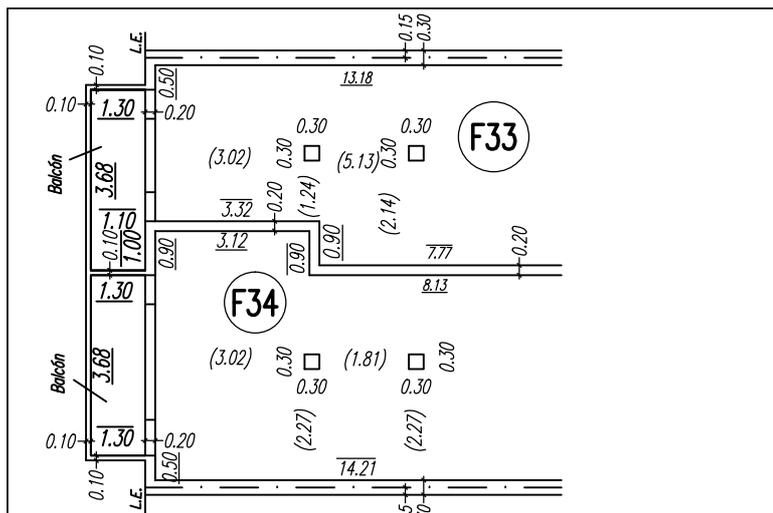


FIG. 35- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

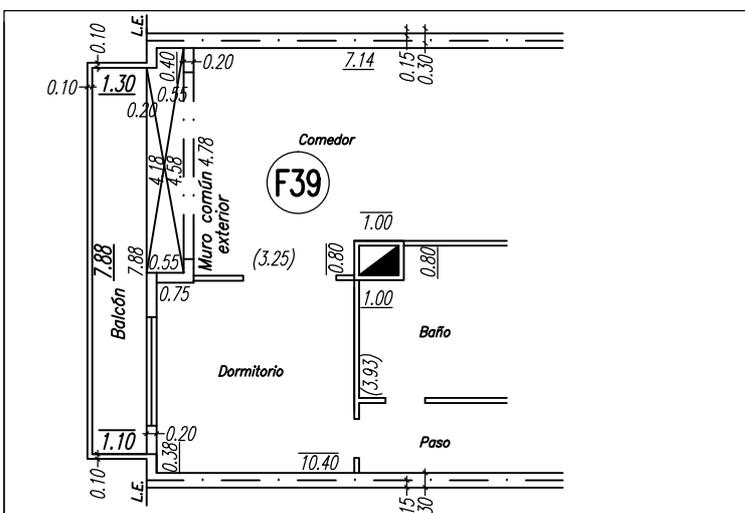


FIG. 37- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

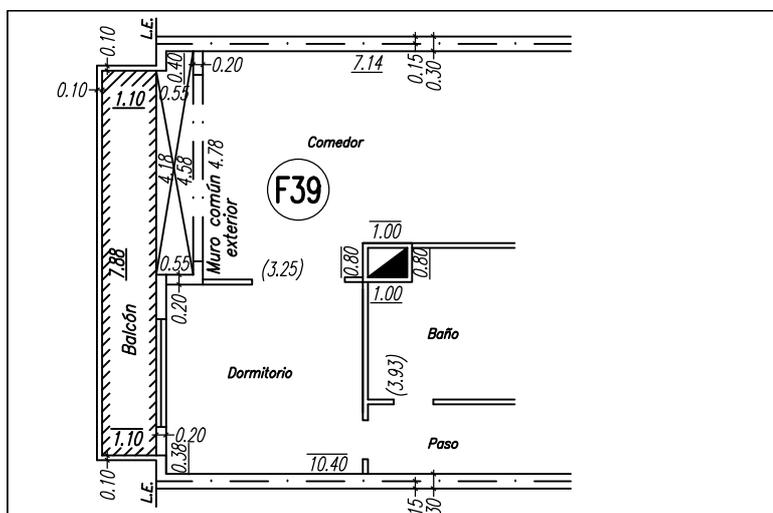
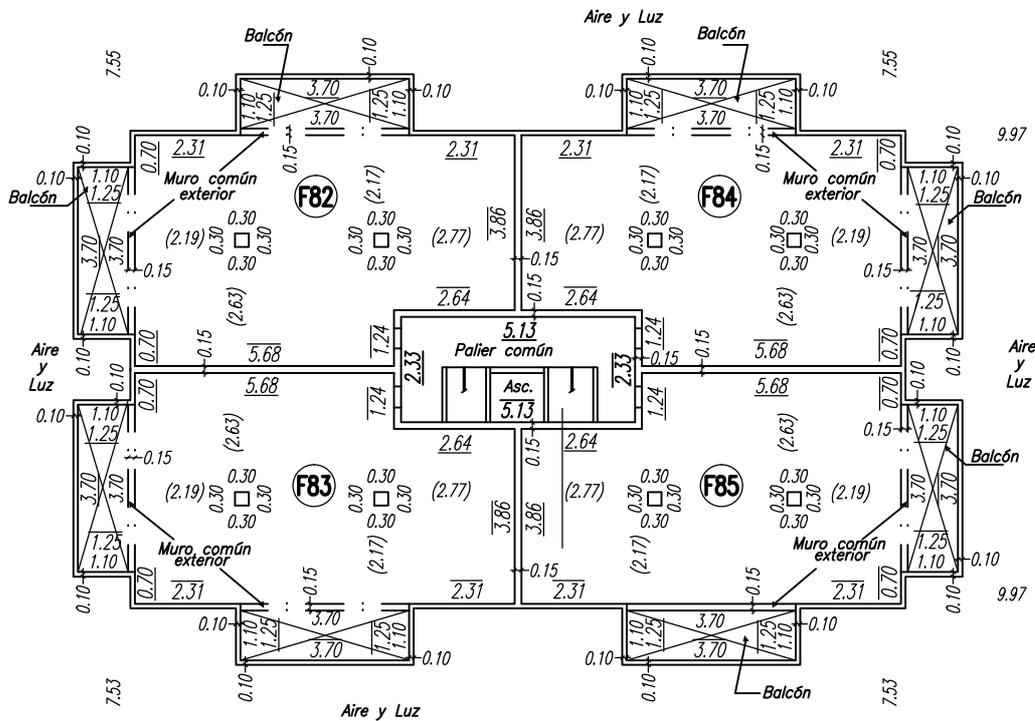
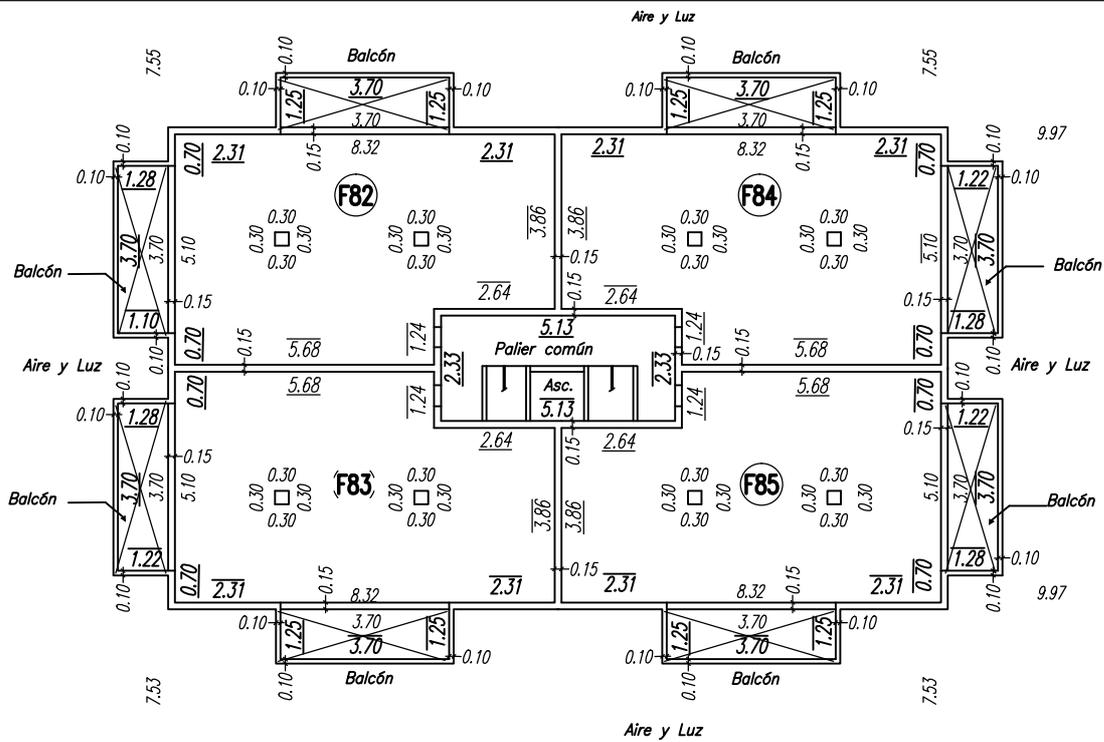


FIG. 38- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC



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



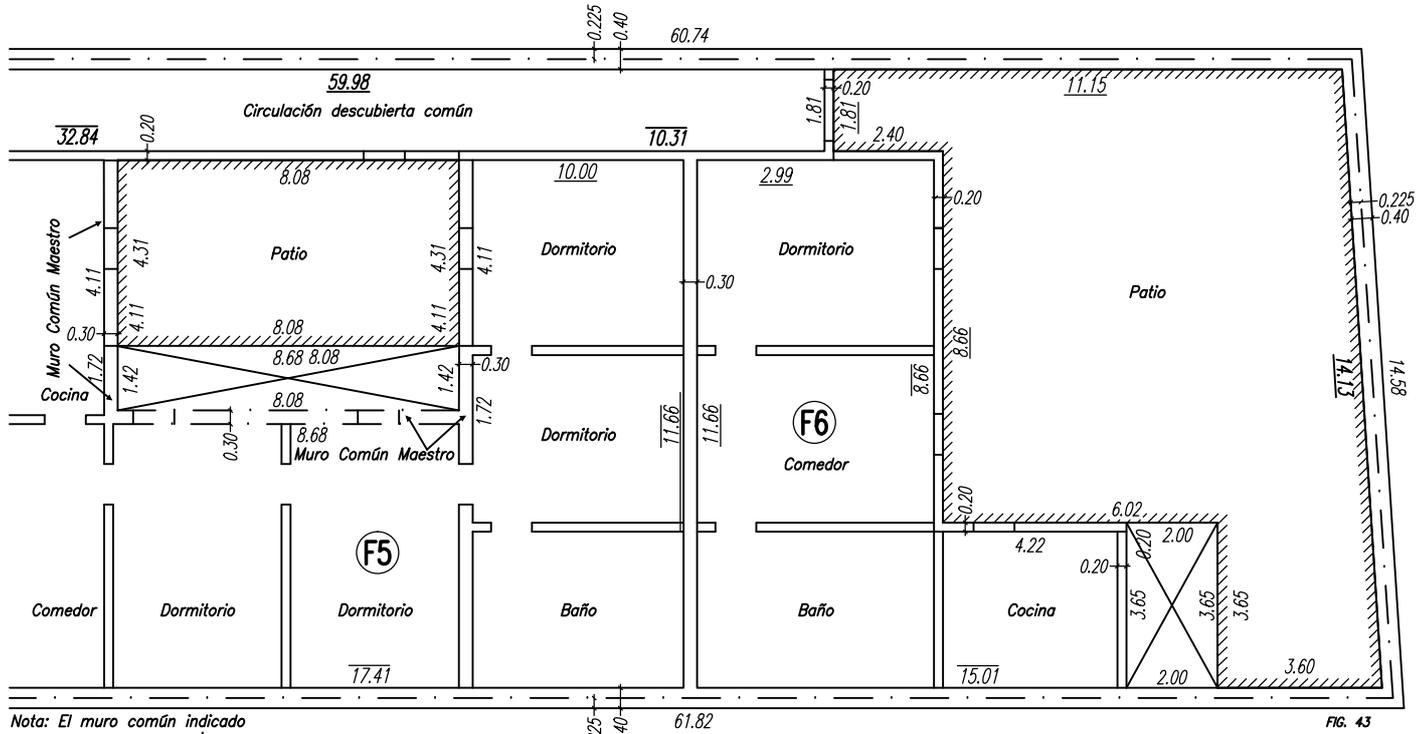
REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

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

Hoja 190

ANEXO XIII

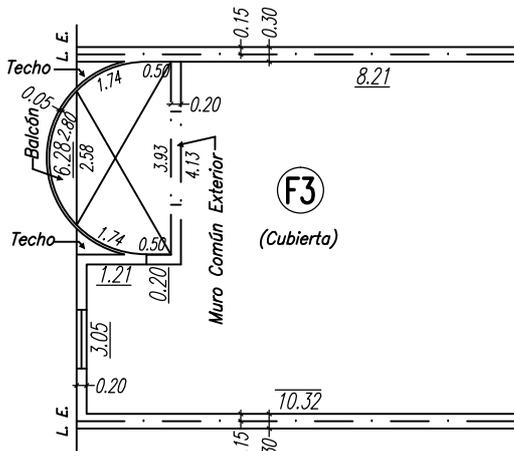
Version: 2



Nota: El muro común indicado es un muro maestro.

FIG. 43

FIG. 43- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC



44- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

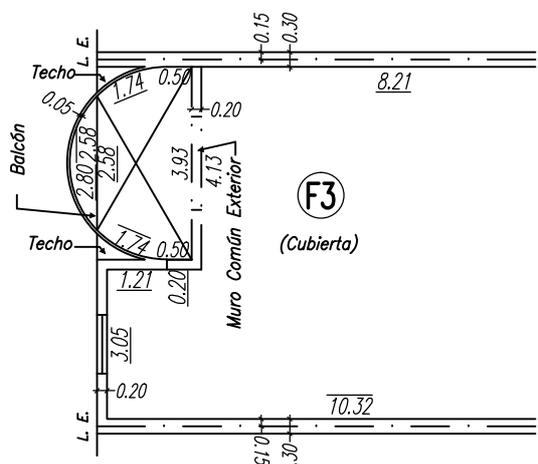


FIG. 45- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

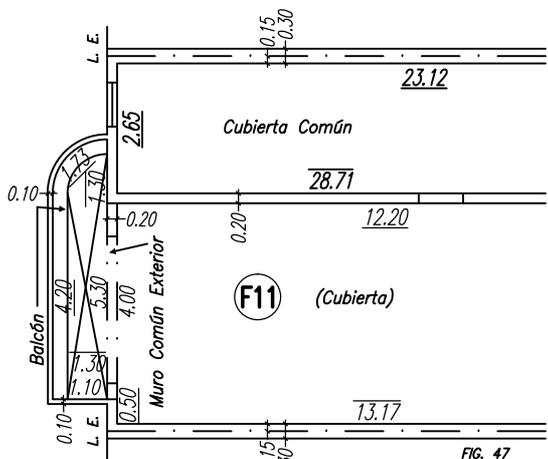


FIG. 47- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

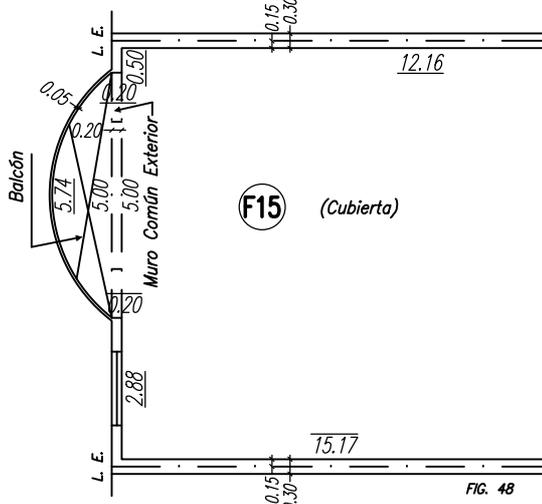


FIG. 48- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC

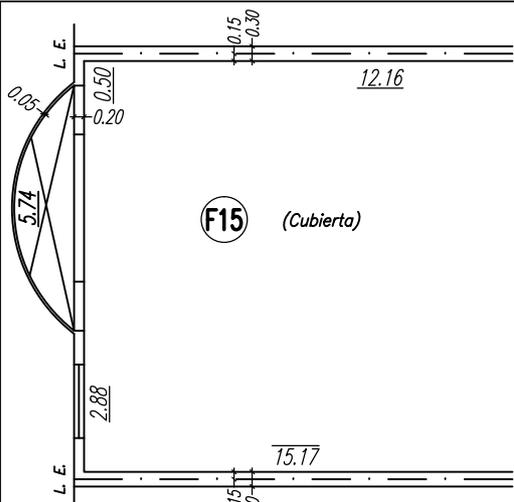
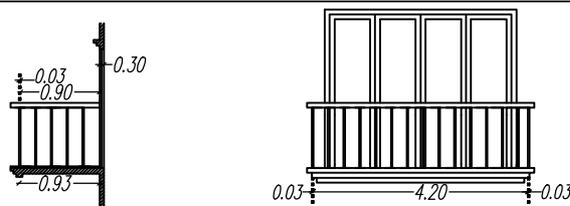


FIG. 49- PATIOS, JARDINES, TERRAZAS, AZOTEAS, BALCONES, POLIGONOS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, TUBOS, ETC



50 (A) CORTE

50 (B) VISTA

(NO SE REPRESENTAN)

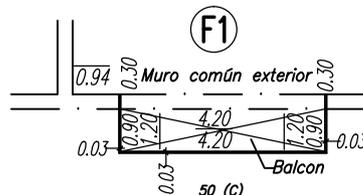
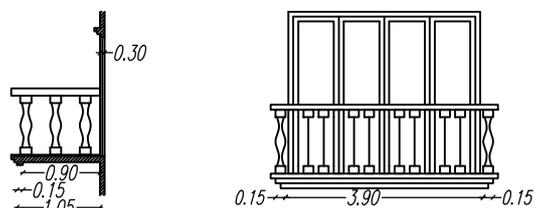


FIG. 50- BALCONES



51 (A) CORTE

51 (B) VISTA

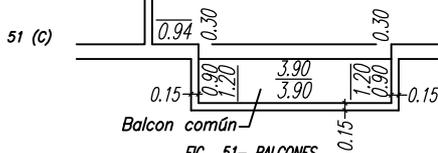


FIG. 51- BALCONES

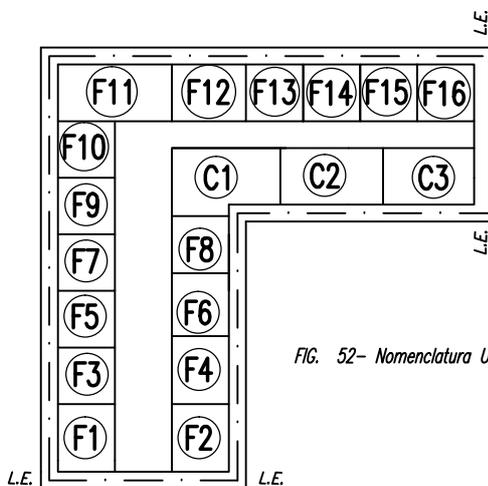


FIG. 52- Nomenclatura Unidades

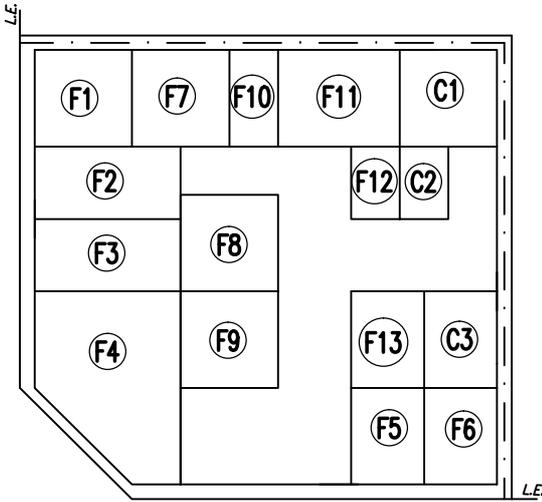


FIG. 53- Nomenclatura Unidades

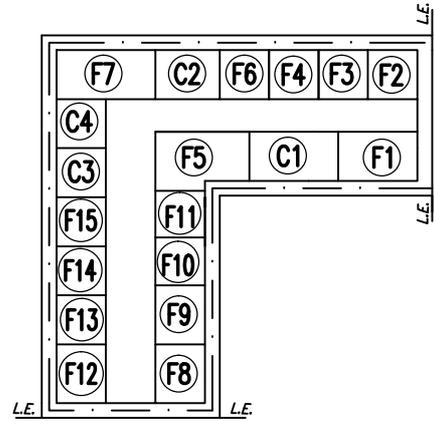


FIG. 54- Nomenclatura Unidades

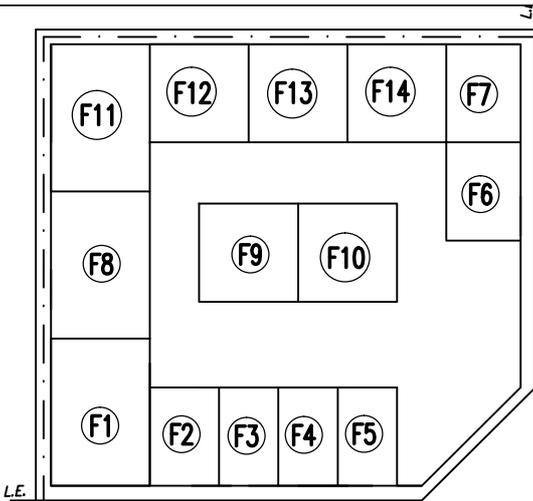


FIG. 55- Nomenclatura Unidades



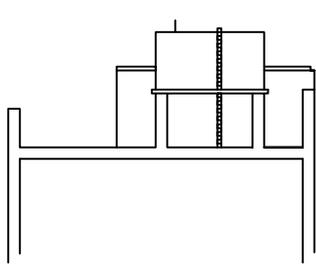
REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

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

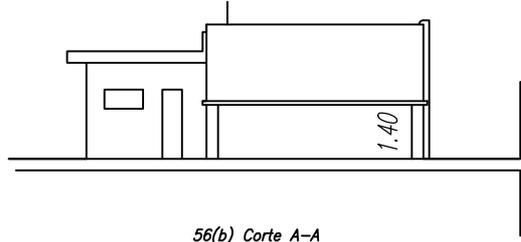
Hoja 193

ANEXO XIII

Version: 2



56(a) Corte B-B



56(b) Corte A-A

56(c) PLANTA AZOTEA

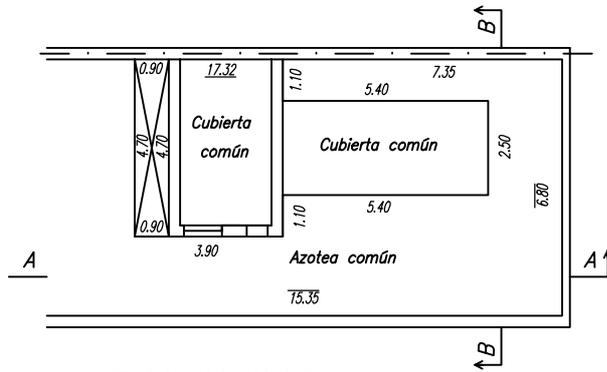
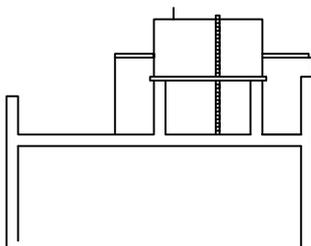
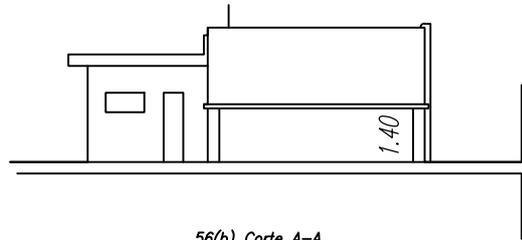


FIG. 56- tanque de Aguas Sobreelevados



56(a) Corte B-B



56(b) Corte A-A

56(c) PLANTA AZOTEA

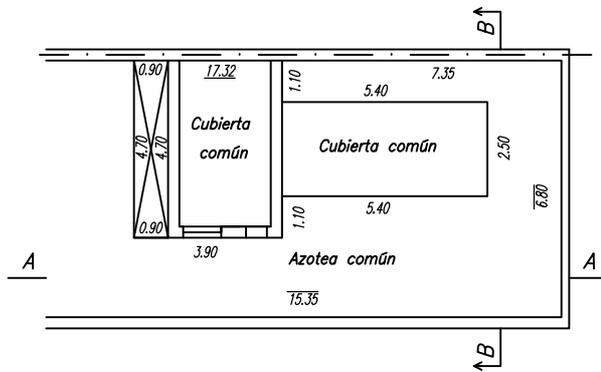


FIG. 56- tanque de Aguas Sobreelevados



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

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

Hoja 194

ANEXO XIII

Version: 2

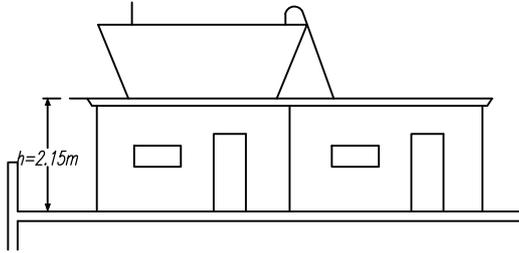


Fig. 58 (a) CORTE A-A

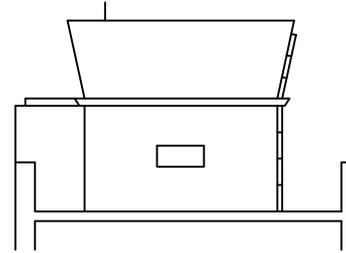


Fig. 58 (b) CORTE B-B

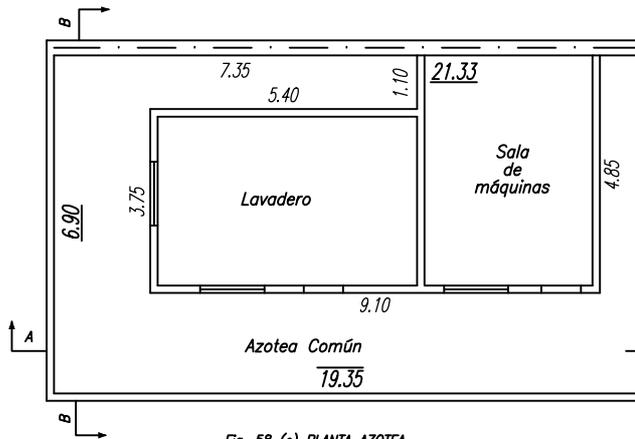


Fig. 58 (c) PLANTA AZOTEA

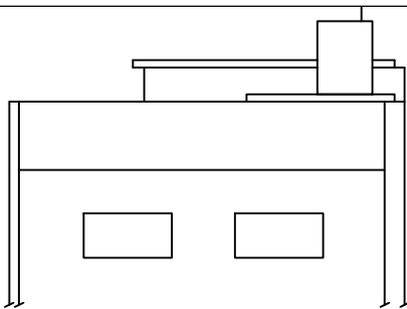


Fig. 59 (a) FRENTE (VISTA DERECHA)

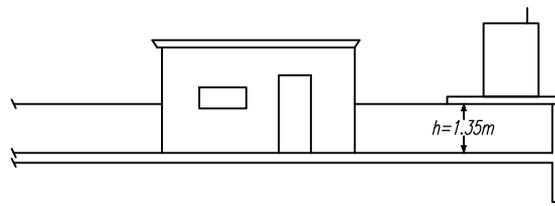


Fig. 59 (b) CORTE A-A

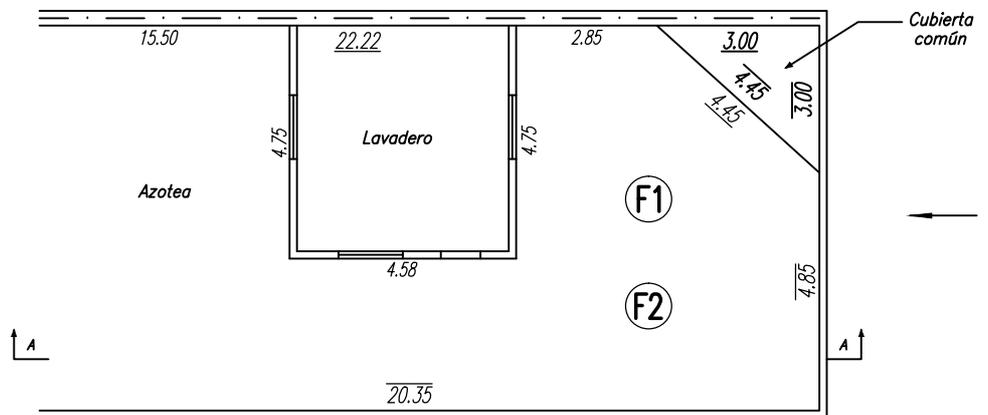


Fig. 59 (c) PLANTA AZOTEA



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

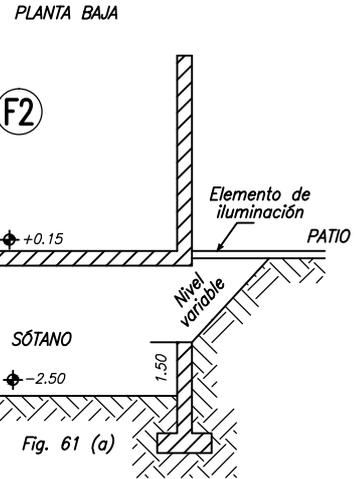
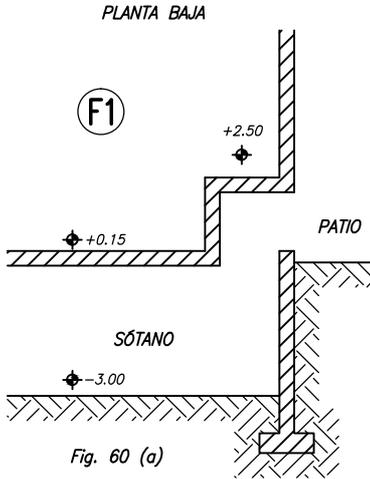


FIG. 60 Iluminación y ventilación vertical
REPRESENTACION EN PLANTA SOTANO

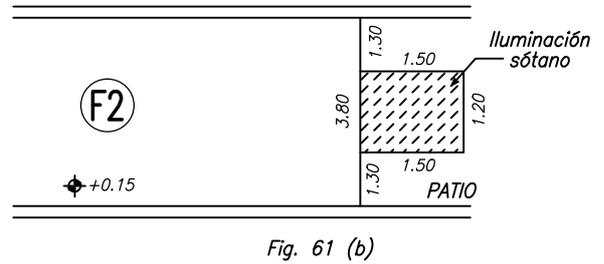
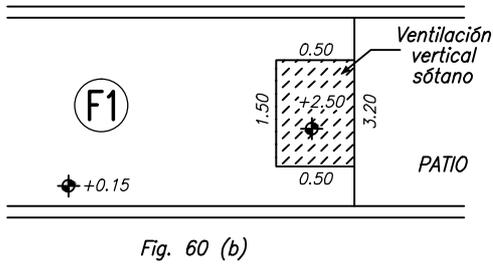
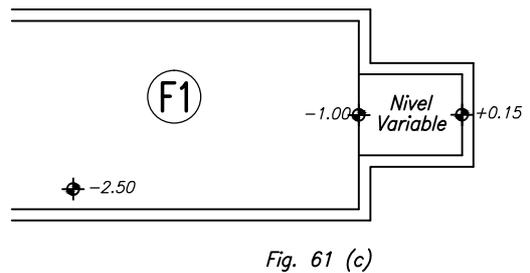
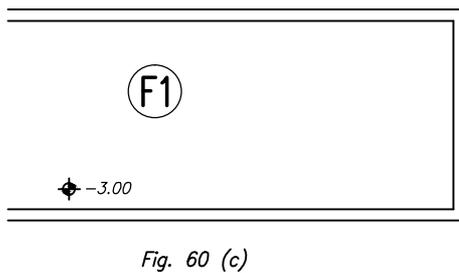
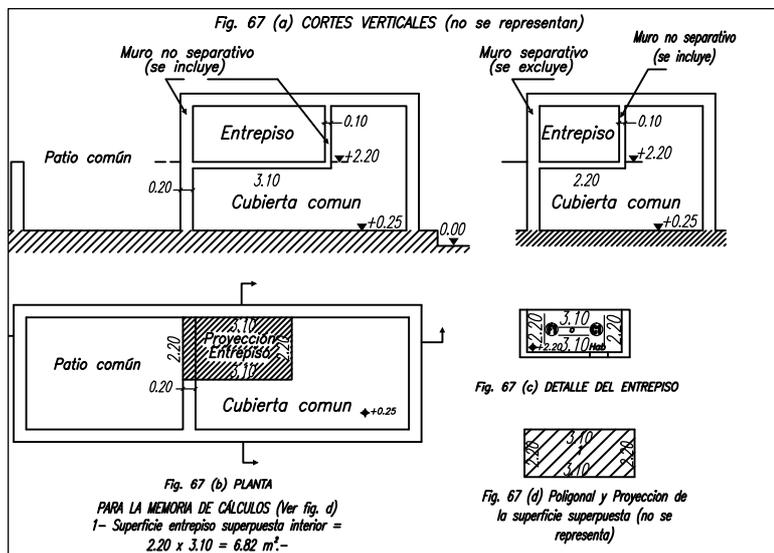
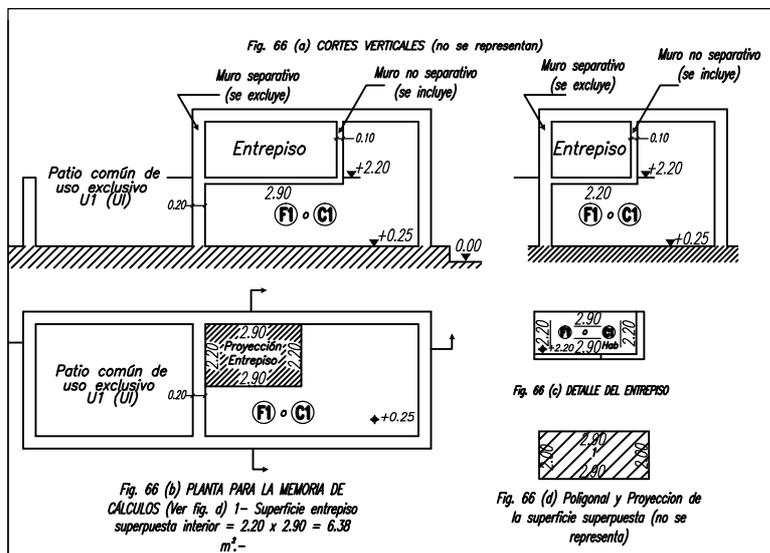
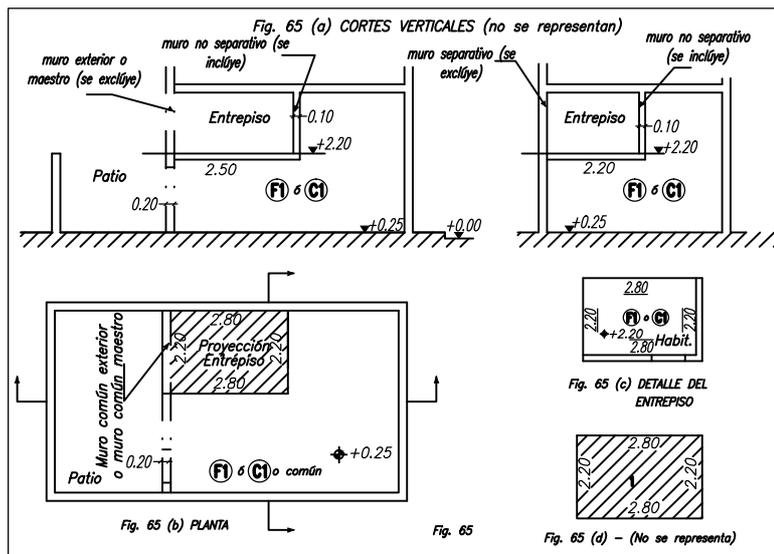
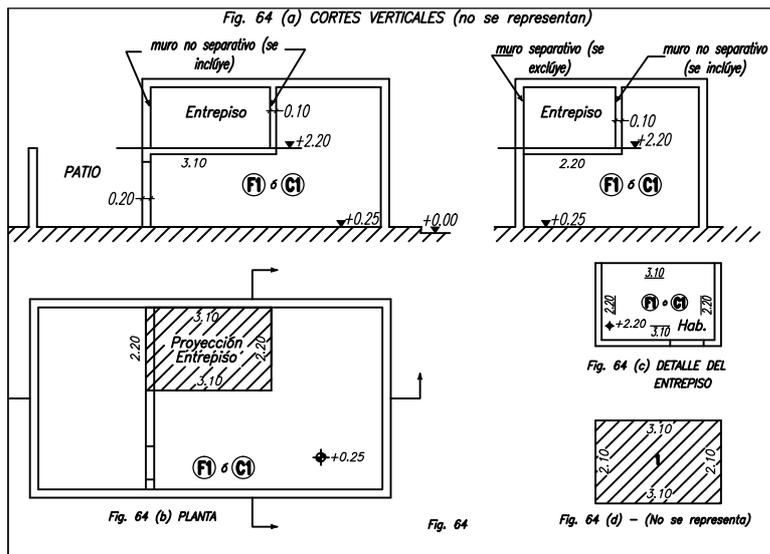
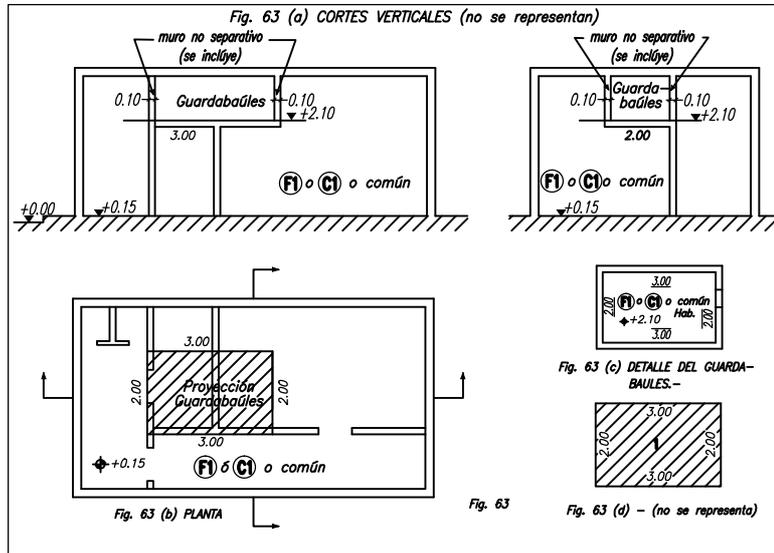
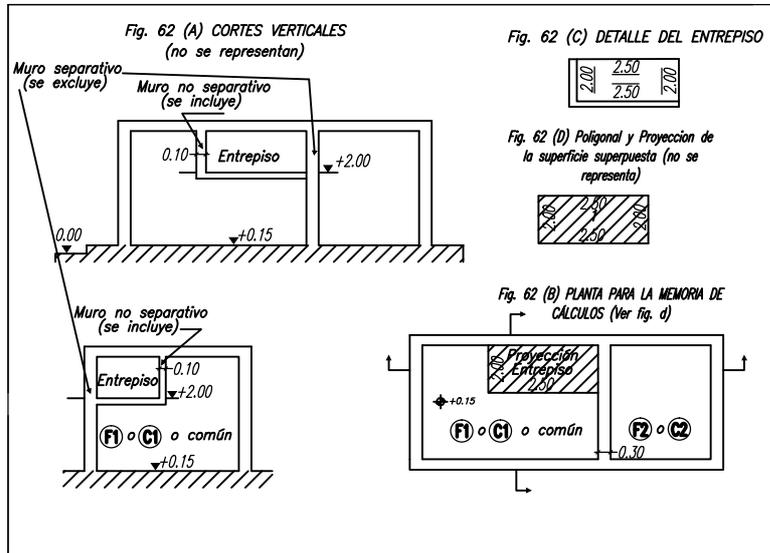


FIG. 60 Iluminación y ventilación vertical
REPRESENTACION EN PLANTA BAJA





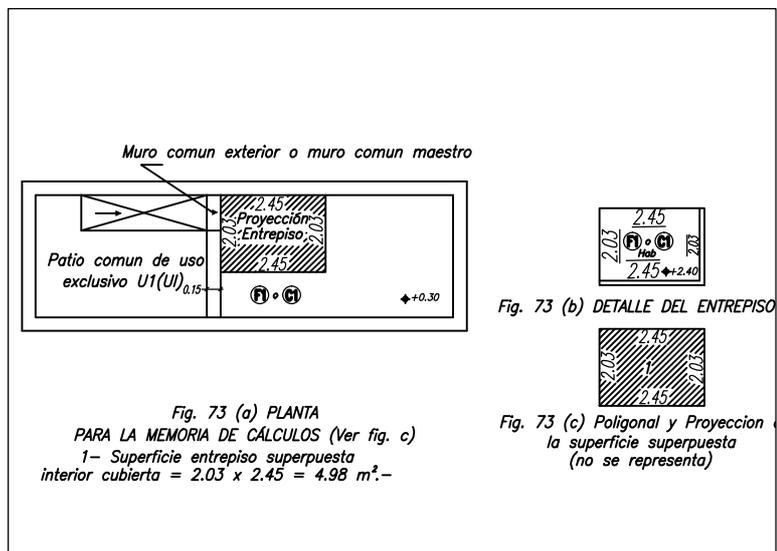
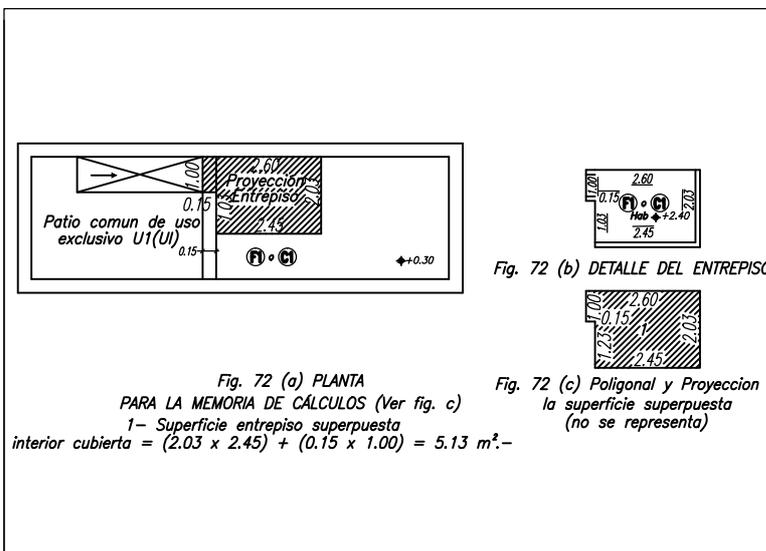
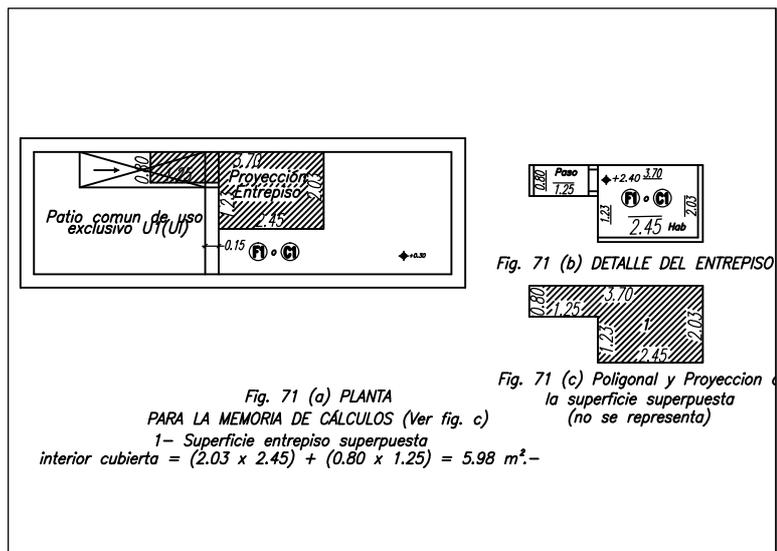
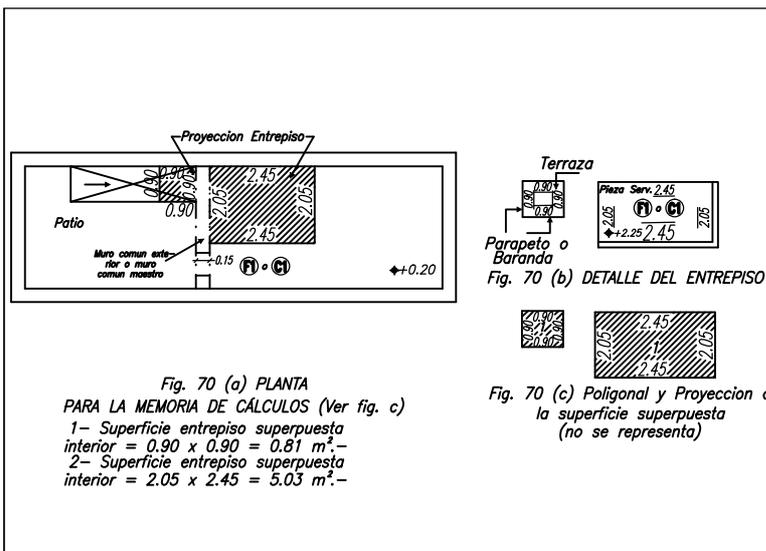
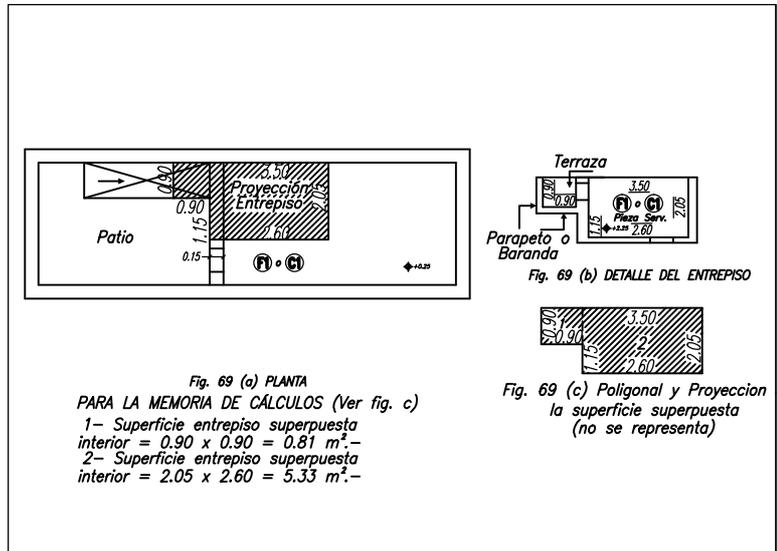
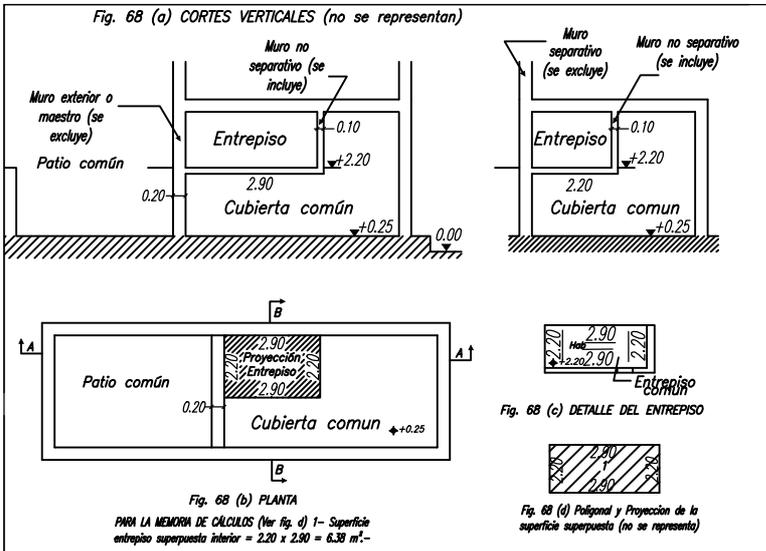




FIG.74 (a) CORTES VERTICALES (no se representan)

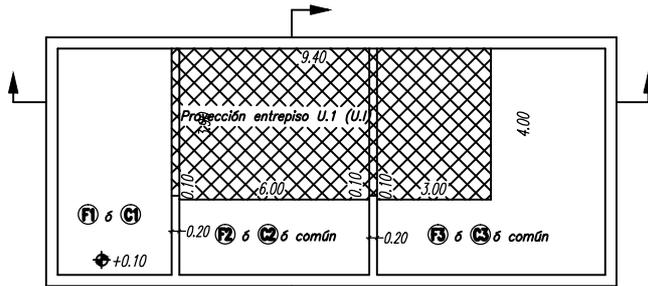
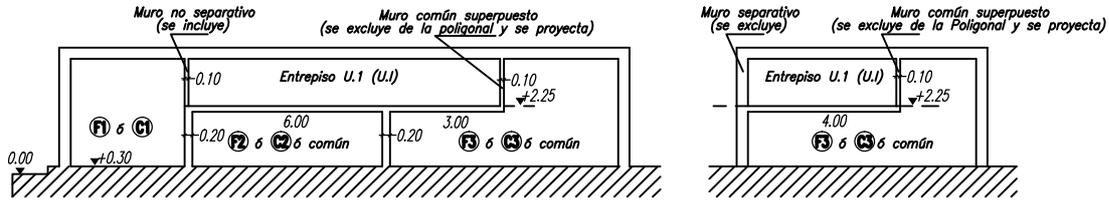


FIG.74 (b) PLANTA

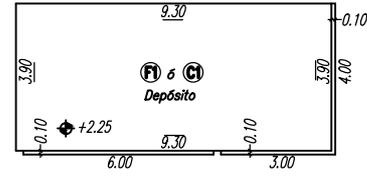


FIG.74 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

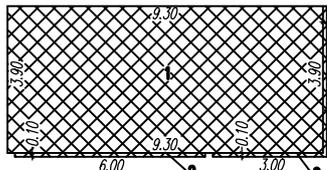


FIG.74 (d)

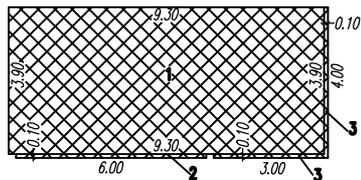


FIG.74 (e)

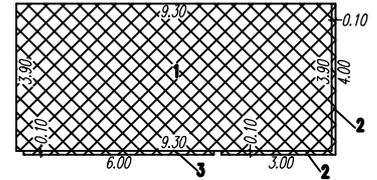


FIG.74 (f)

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

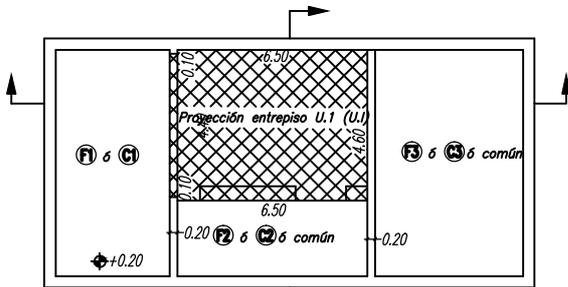
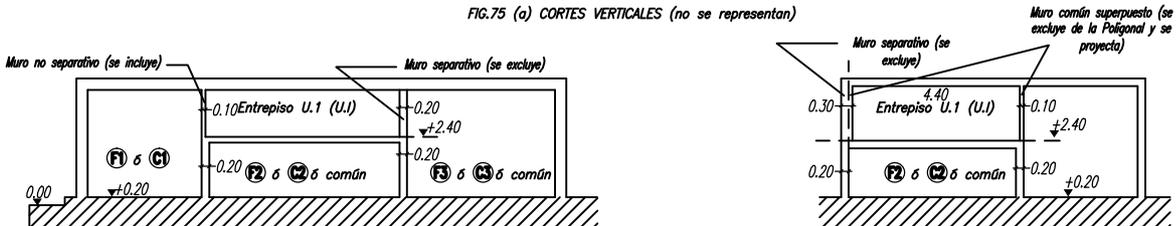


FIG.75 (b) PLANTA

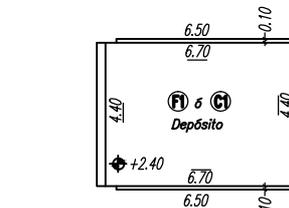


FIG.75 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

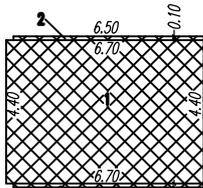


FIG.75 (d)

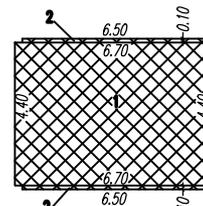


FIG.75 (e)

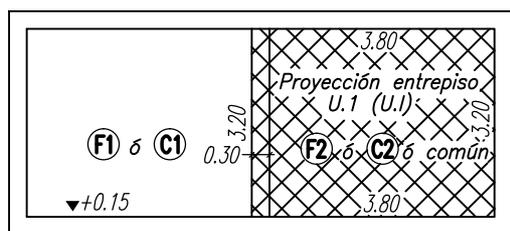


FIG. 76 (a) PLANTA

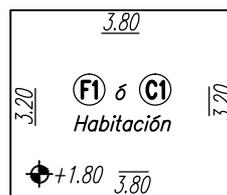


FIG. 76 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

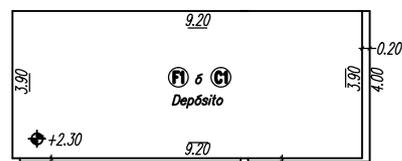
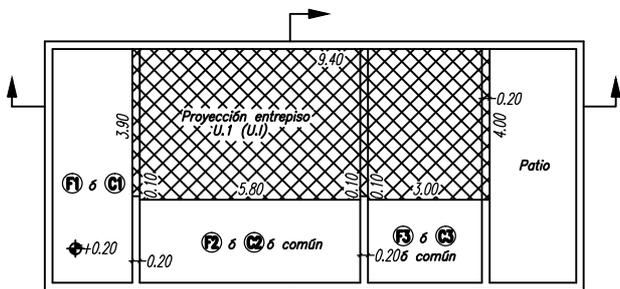
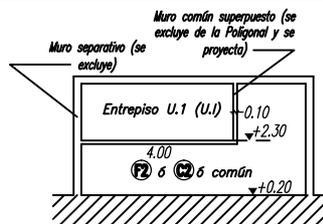
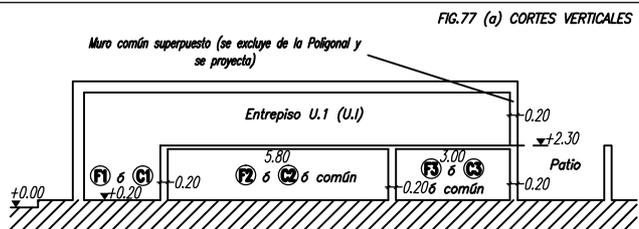


FIG. 77 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

FIG. 77 (b) PLANTA

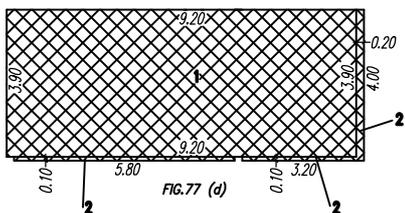


FIG. 77 (d)

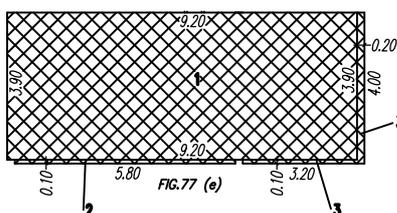


FIG. 77 (e)

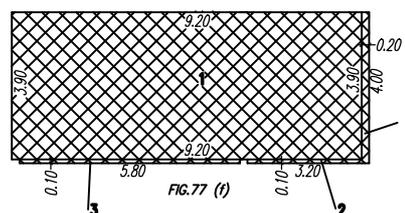


FIG. 77 (f)



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

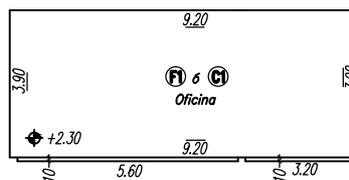
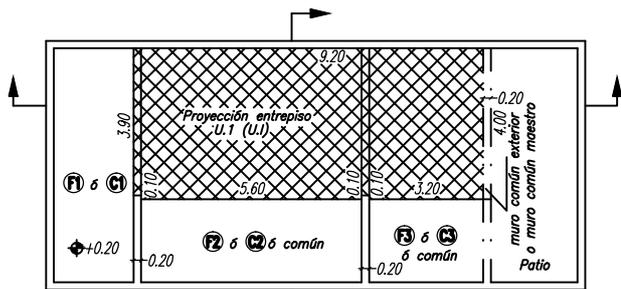
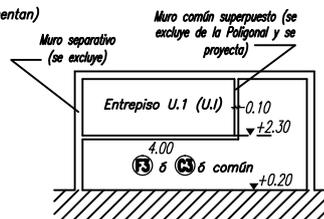
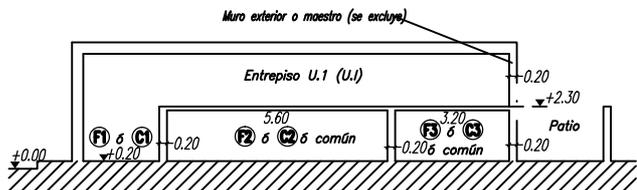


FIG.78 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

FIG.78 (b) PLANTA

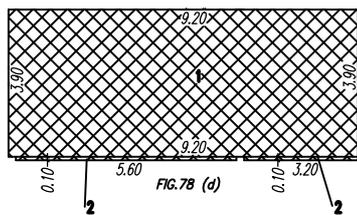


FIG.78 (d)

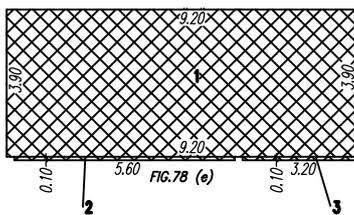


FIG.78 (e)

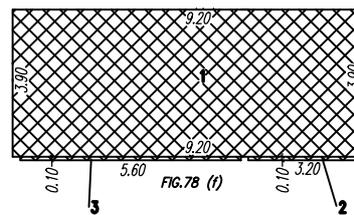


FIG.78 (f)

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

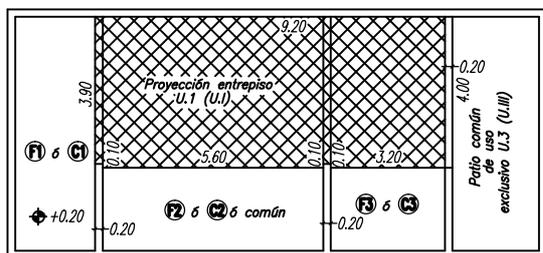
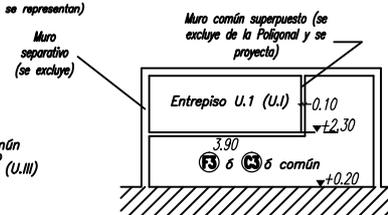
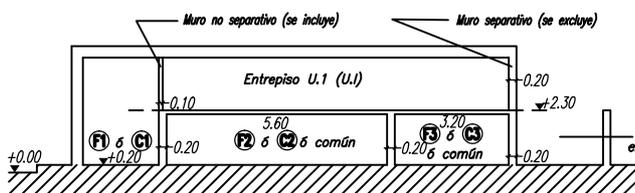


FIG.79 (b) PLANTA

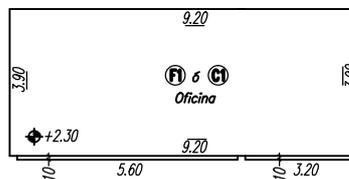


FIG.79 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

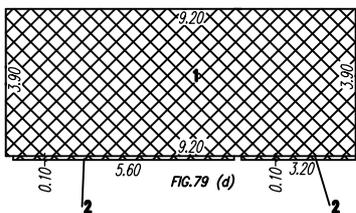


FIG.79 (d)

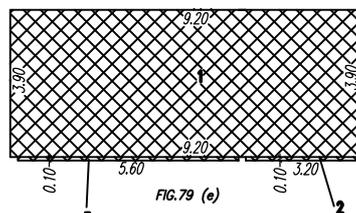


FIG.79 (e)

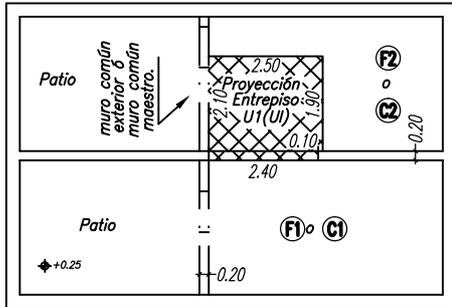


FIG. 80 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 80

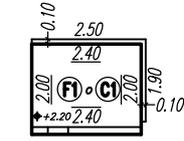


FIG. 80 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

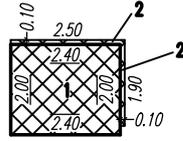


FIG. 80 (c)

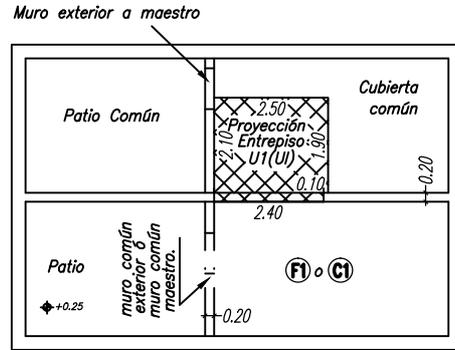


FIG. 81 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 81

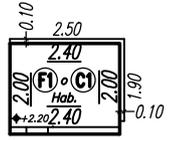


FIG. 81 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

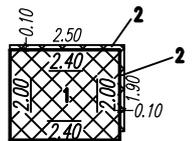


FIG. 81 (c)

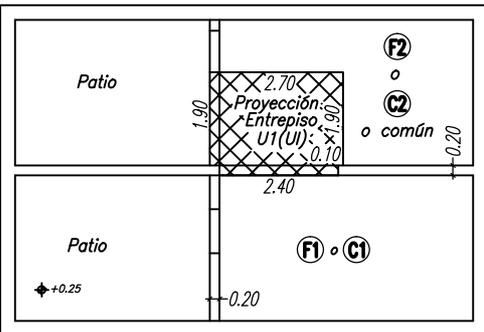


FIG. 82 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 82

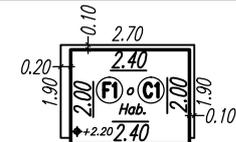


FIG. 82 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

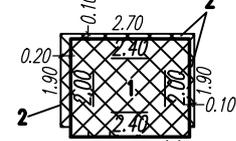


FIG. 82 (c)

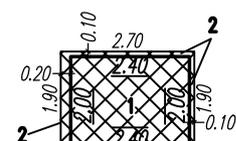


FIG. 82 (d)

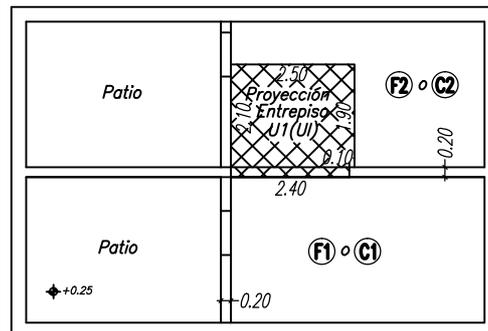


FIG. 83 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 83

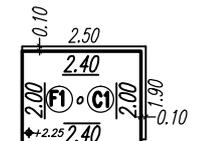


FIG. 83 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

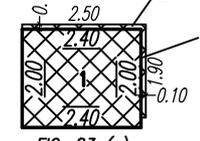


FIG. 83 (c)

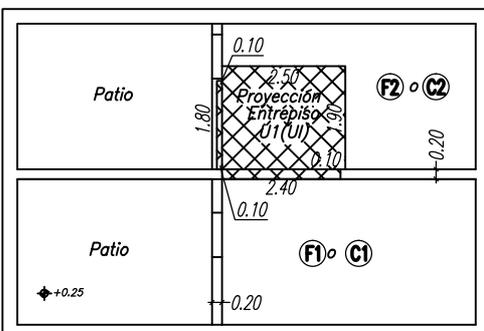


FIG. 84 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 84

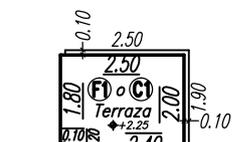


FIG. 84 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

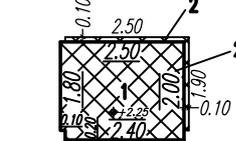


FIG. 84 (c)

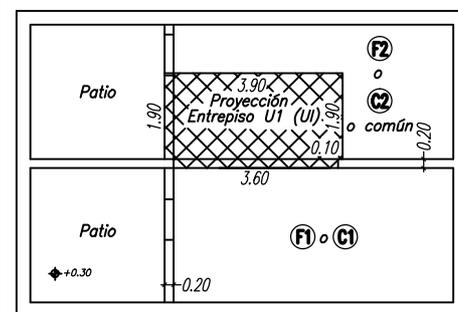


FIG. 85 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver Fig. C)

FIG. 85

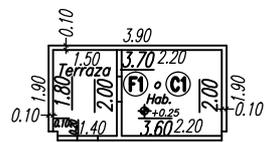


FIG. 85 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

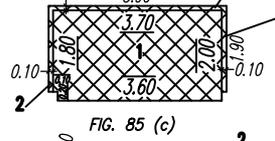


FIG. 85 (c)

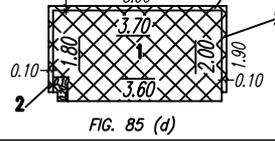


FIG. 85 (d)



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

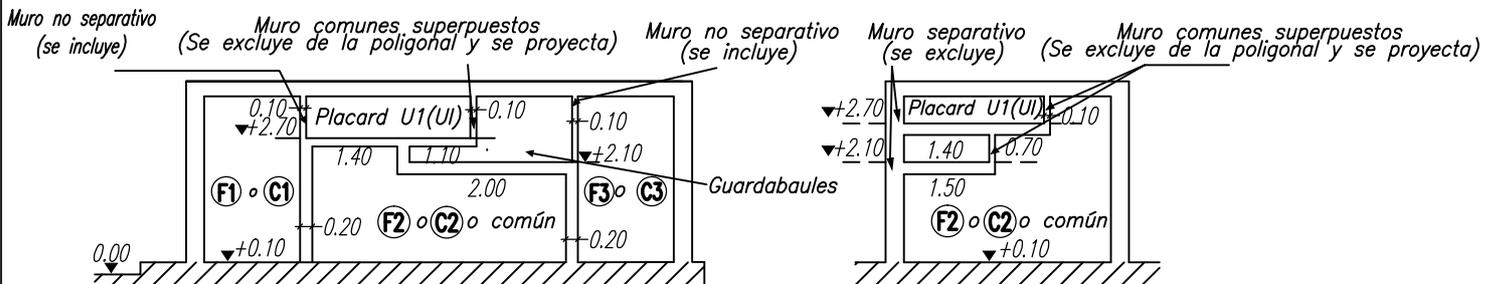


FIG. 86 (b) CORTES VERTICALES C-C y D-D (no se representan)

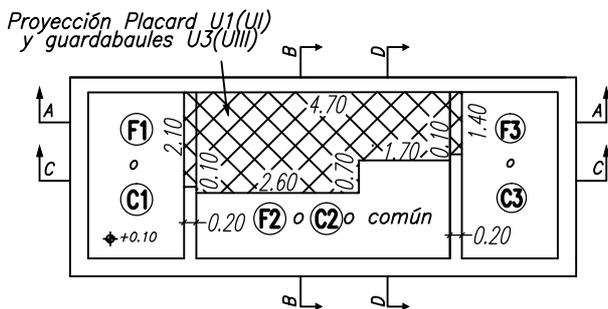
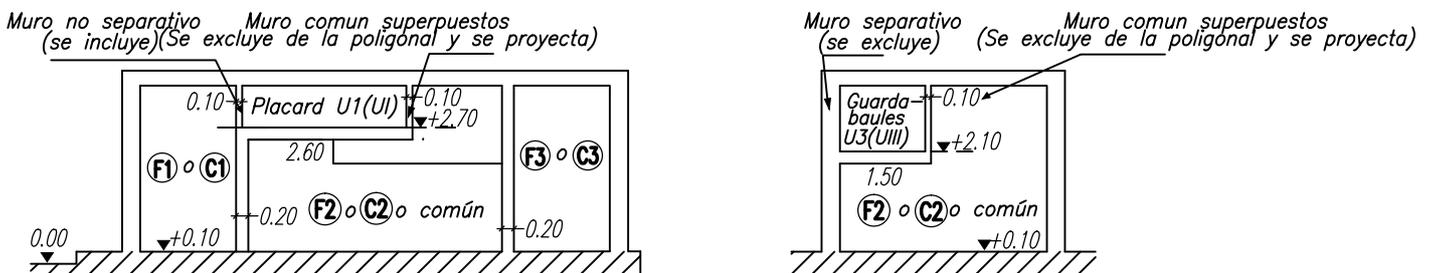


FIG. 86 (c) PLANTA

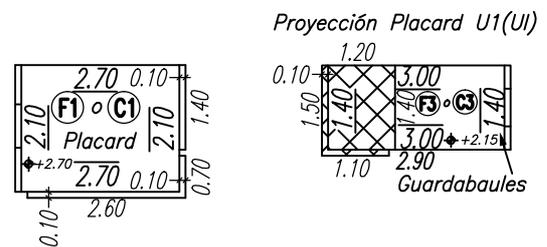


FIG. 86 (d) DETALLA DEL PLACARD DEL GUARDABAULES

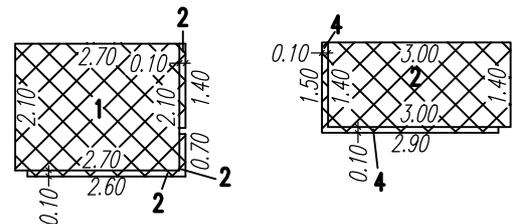


FIG. 86 (e)

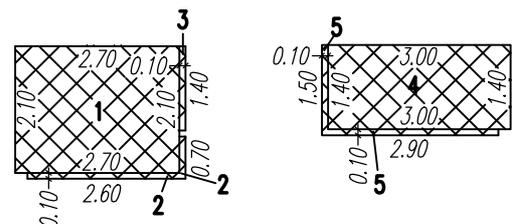


FIG. 86 (f)



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

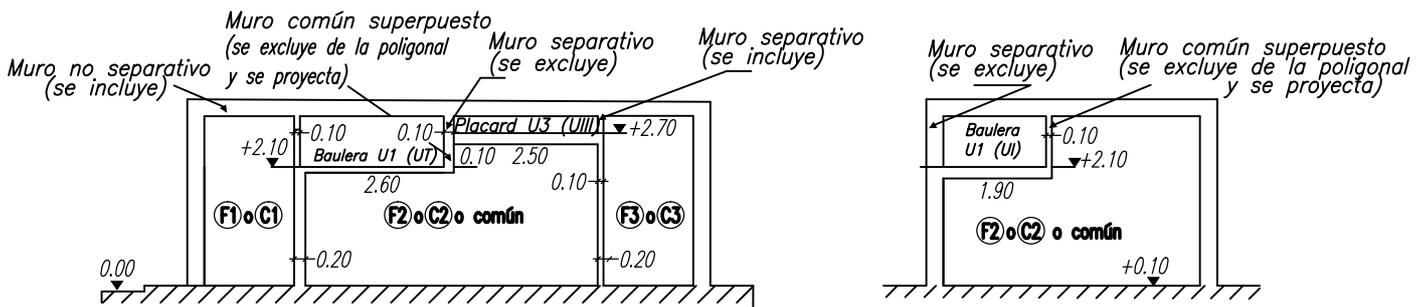


Fig. 87 (a) CORTES VERTICALES A-A y B-B (no se representan)

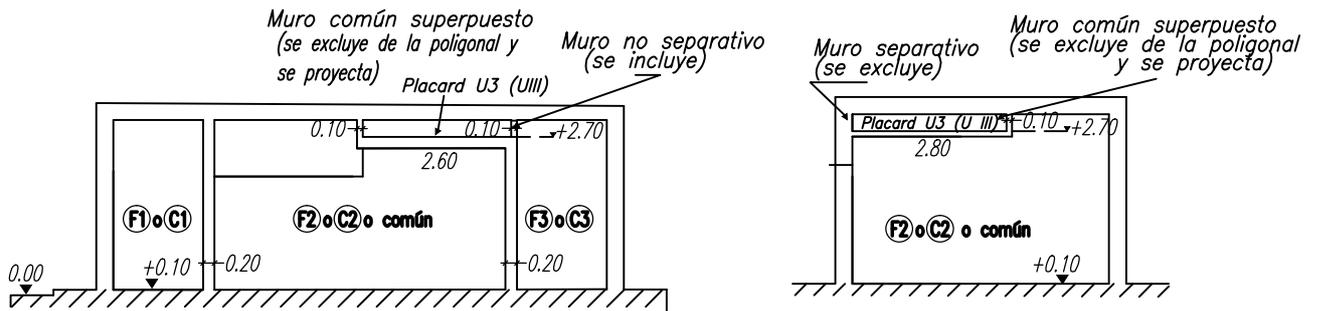


Fig. 87 (b) CORTES VERTICALES C-C y D-D (no se representan)

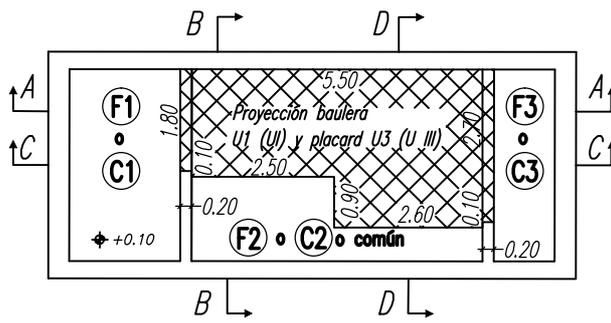


Fig. 87 (c) PLANTA

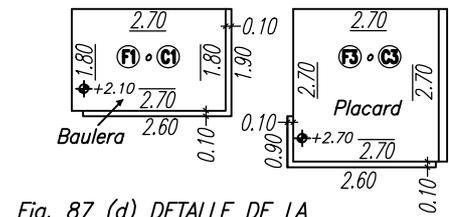


Fig. 87 (d) DETALLE DE LA BAULERA Y DEL PLACARD

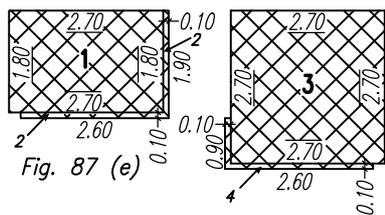


Fig. 87 (e)

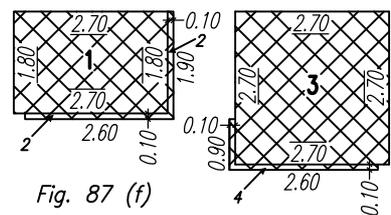


Fig. 87 (f)



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

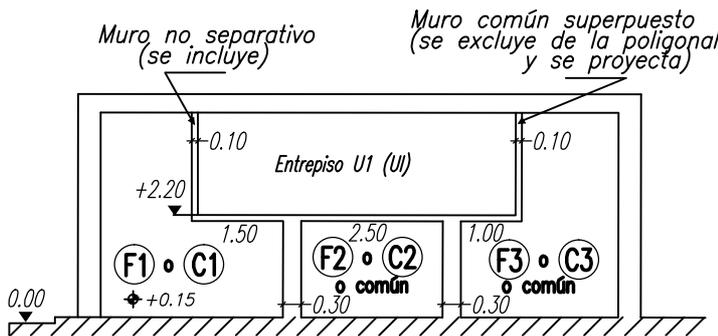


Fig. 88 (a) CORTES VERTICALES (no se representan)

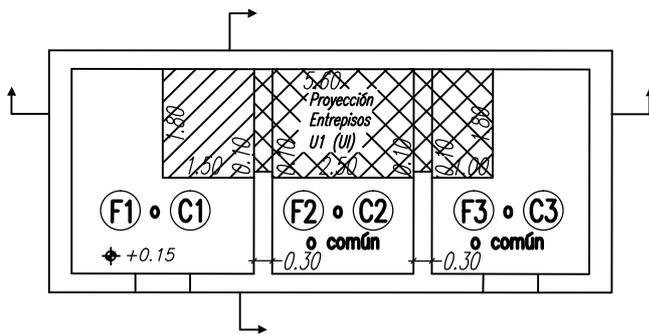
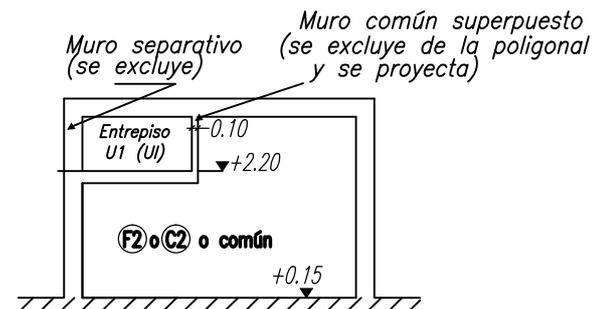


Fig. 88 (b) PLANTA
Para la memoria de cálculos (Ver figura C)

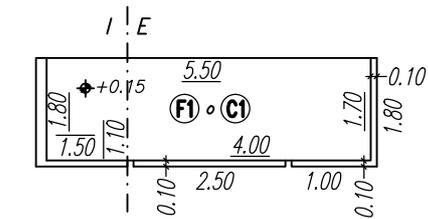


Fig. 88 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

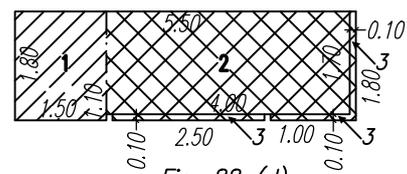


Fig. 88 (d)

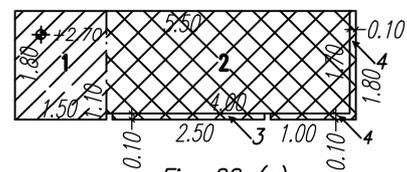


Fig. 88 (e)

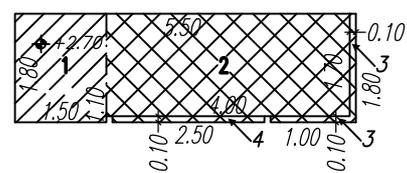


Fig. 88 (f)

	REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FISICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 205
	ANEXO XIII	Version: 2

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

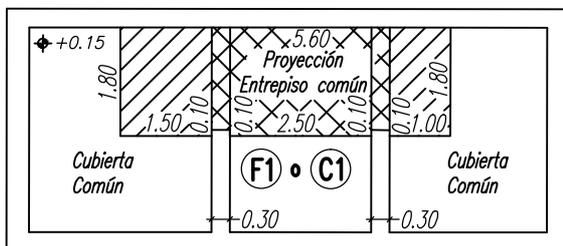


Fig. 89 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

Fig. 89

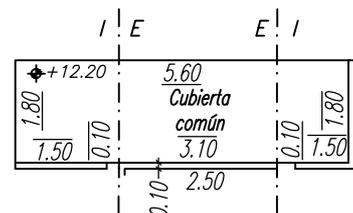


Fig. 89 (b) detalle del entrepiso

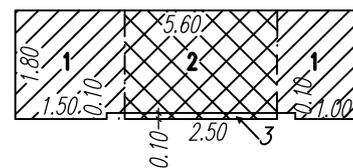


Fig. 89 (c) detalle del entrepiso



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

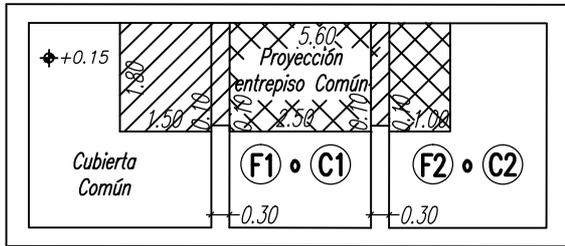


Fig. 90 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

Fig. 90

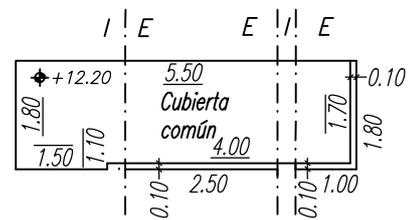


Fig. 90 (b) detalle del entrepiso

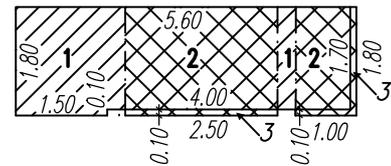


Fig. 90 (c)

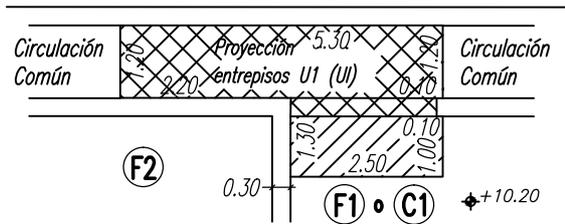


Fig. 91 (a) PLANTA
PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

Fig. 91

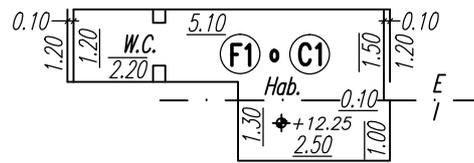


Fig. 91 (b) detalle del entrepiso

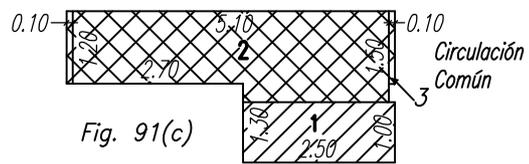


Fig. 91 (c)



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

Proyección entrepiso común de uso exclusivo U1 (U)

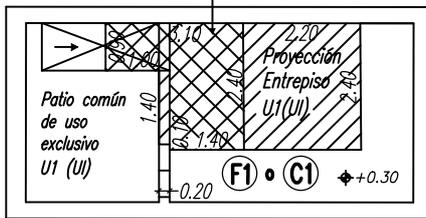


Fig. 92 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)



Fig. 92 (b) detalle de los entrepiso

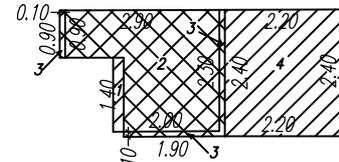


Fig. 92 (c) detalle del entrepiso

Fig. 92

Proyección entrepiso común de uso exclusivo U1 (U)

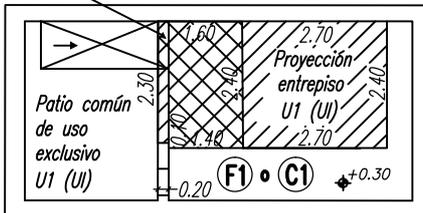


Fig. 93 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

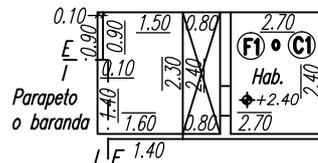


Fig. 93 (b) detalle de los entrepiso

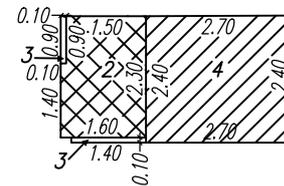


Fig. 93 (c) detalle del entrepiso

Fig. 93

Proyección entrepiso común de uso exclusivo U1 (U)

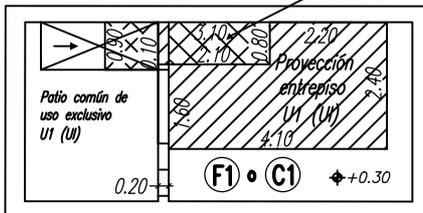


Fig. 94 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

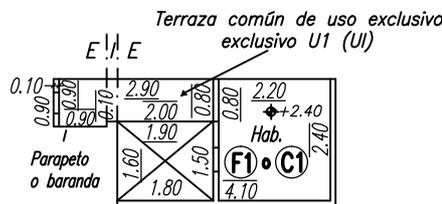


Fig. 94 (b) detalle de los entrepiso

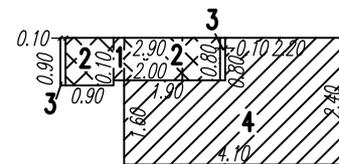


Fig. 94 (c)

Fig. 94

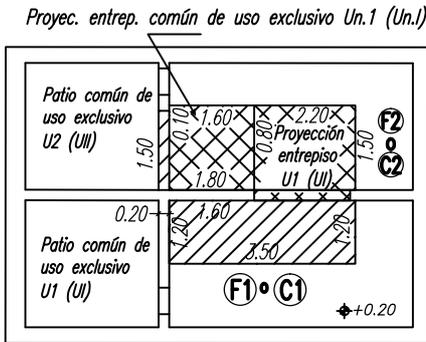


Fig. 95 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

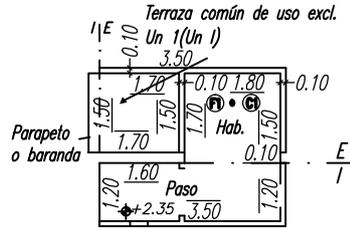


Fig. 95 (b) detalle de los entrepiso

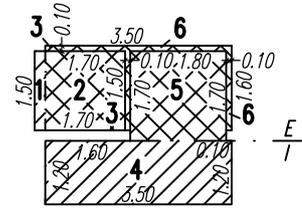


Fig. 95 (c)

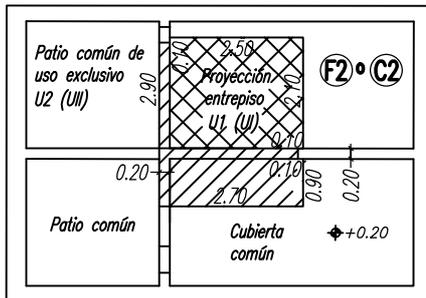


Fig. 96 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

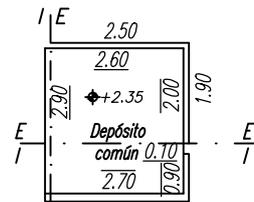


Fig. 96 (b) detalle de los entrepiso

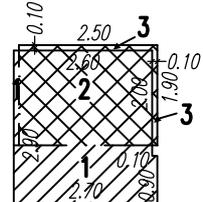


Fig. 96 (c)

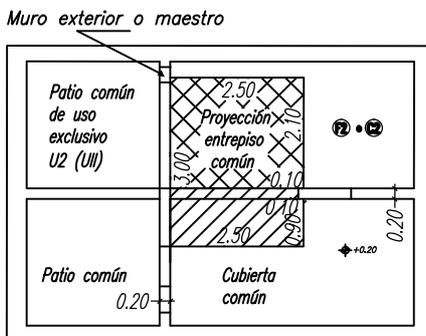


Fig. 97 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CALCULOS (ver Fig. C)

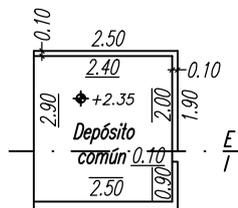


Fig. 97 (b) detalle de los entrepiso

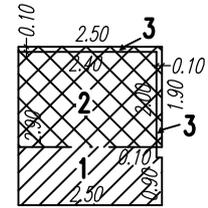


Fig. 97 (c)

Fig. 97

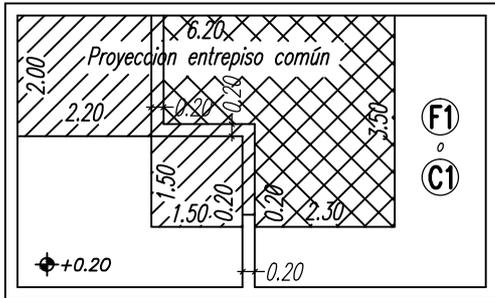


Fig. 98 (a)

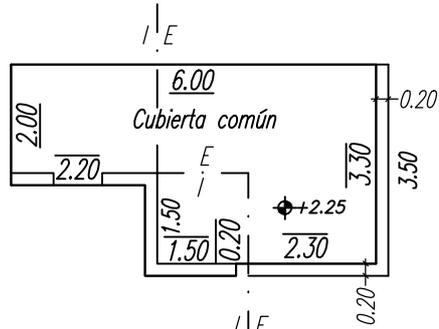


Fig. 98 (b)

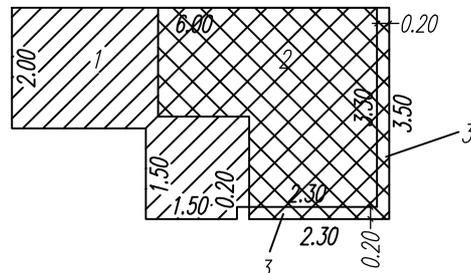


Fig. 98

Fig. 98 (c)

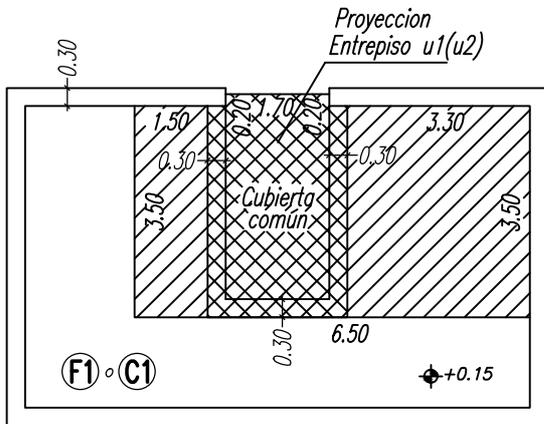


Fig. 99 (a)

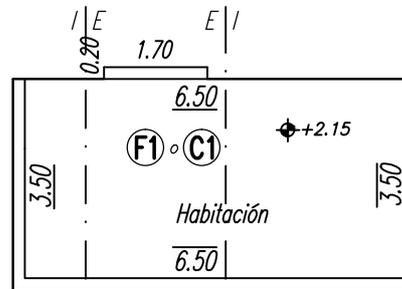


Fig. 99 (b)

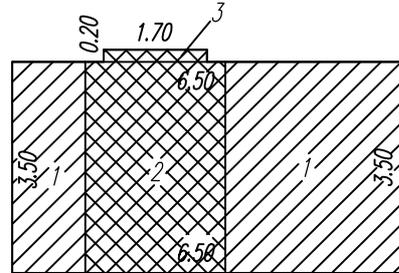
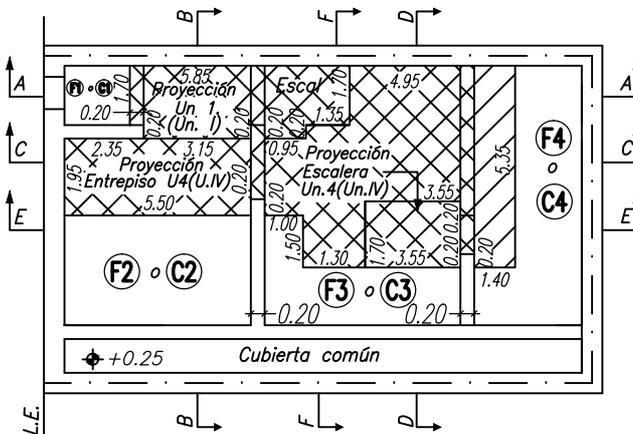
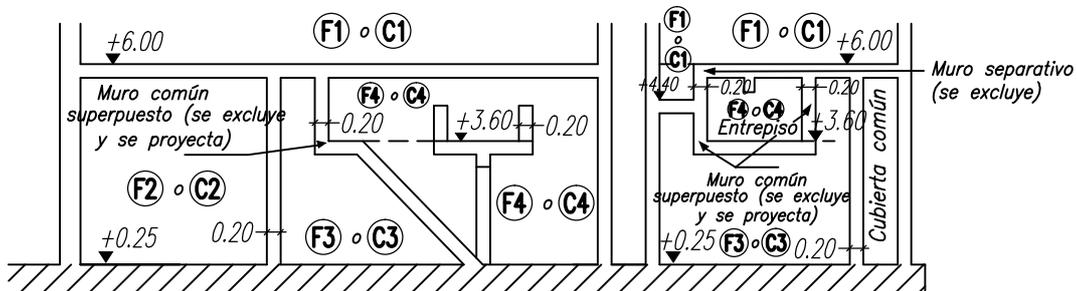
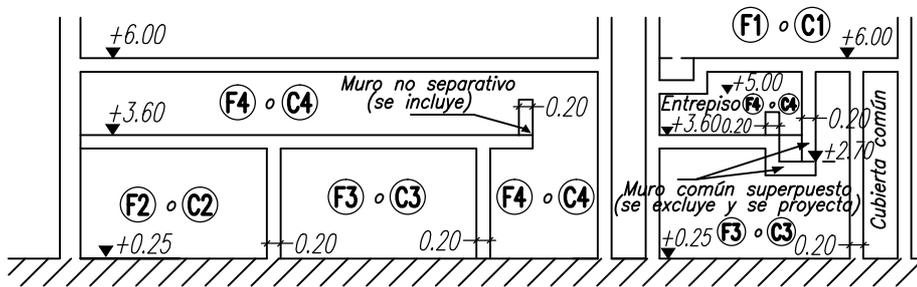
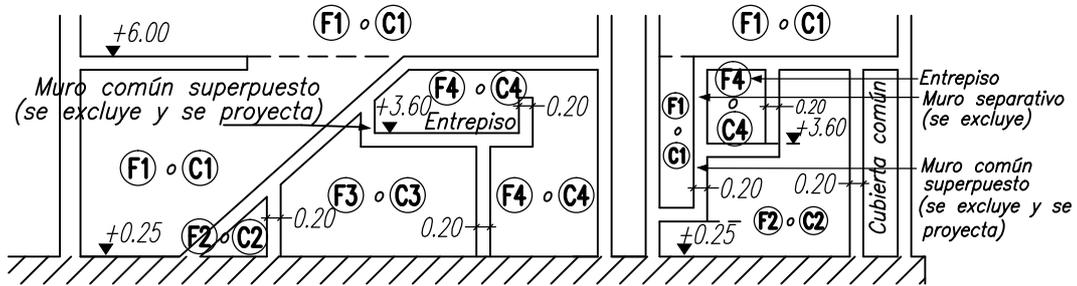


Fig. 99

Fig. 99 (c)



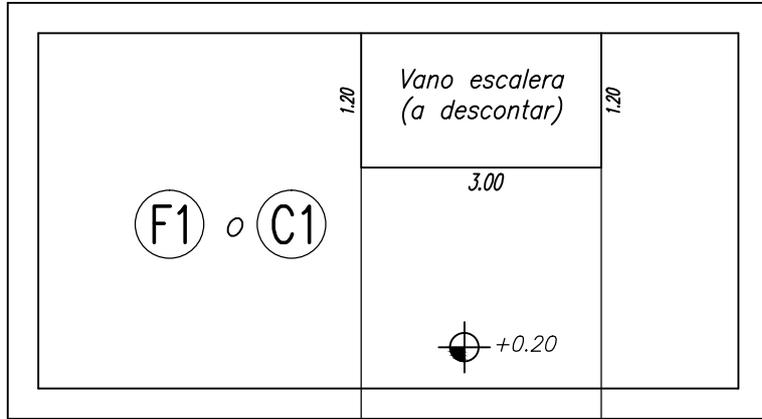


Fig. 102 (a) PLANTA SUPERIOR

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

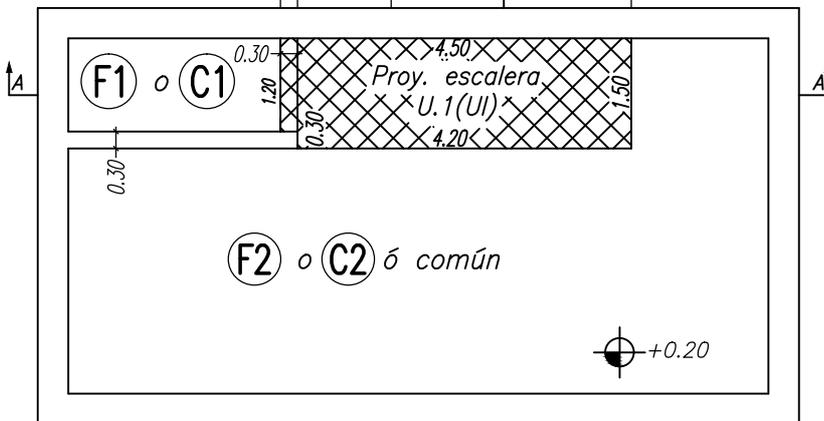
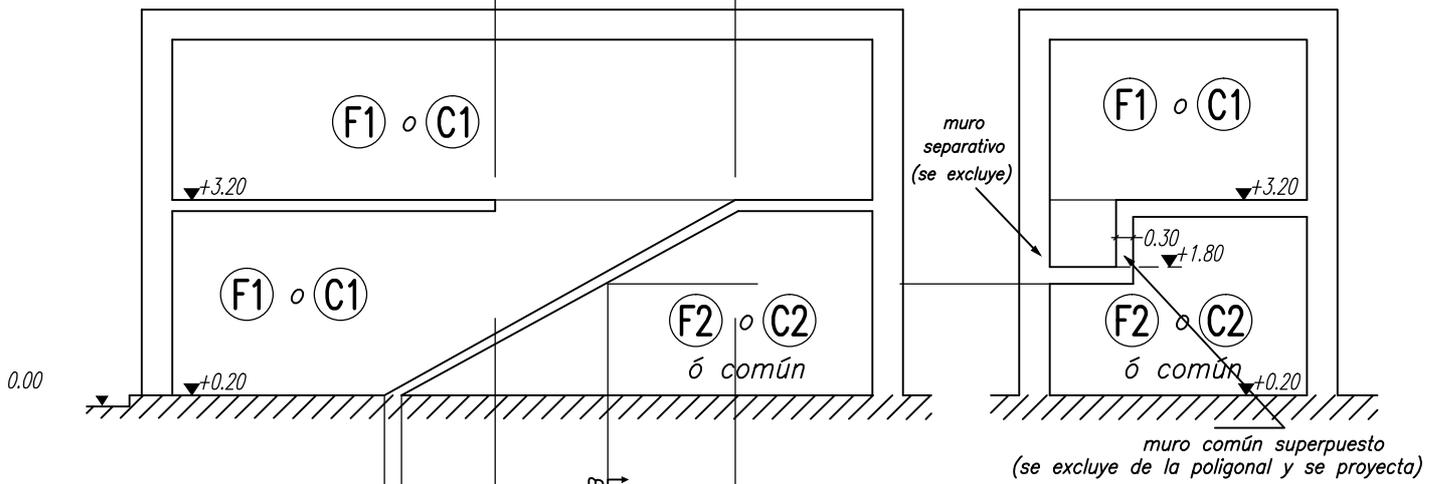


Fig. 102 (c) PLANTA

Fig. 102

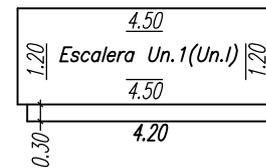


Fig. 102 (d) DETALLE DE LA ESCALERA

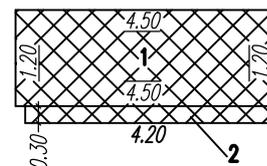


Fig. 102 (e)

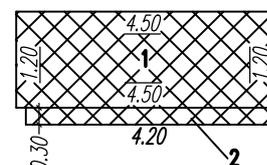


Fig. 102 (f)

	REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO	
	GERENCIA OPERATIVA DE CATASTRO FISICO DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	Hoja 213
	ANEXO XIII	Version: 2

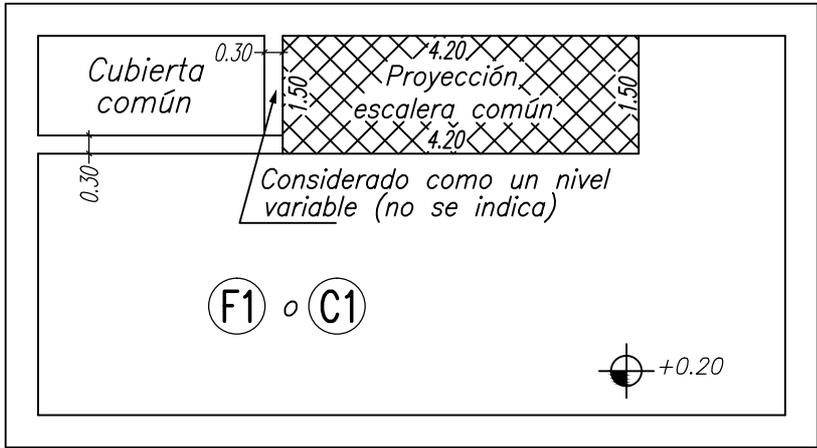


Fig. 103 (a) PLANTA

Fig. 103 (b) DETALLE DE LA ESCALERA

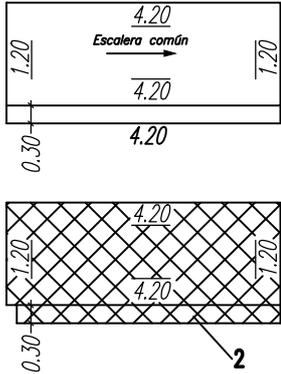


Fig. 103 (c)

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

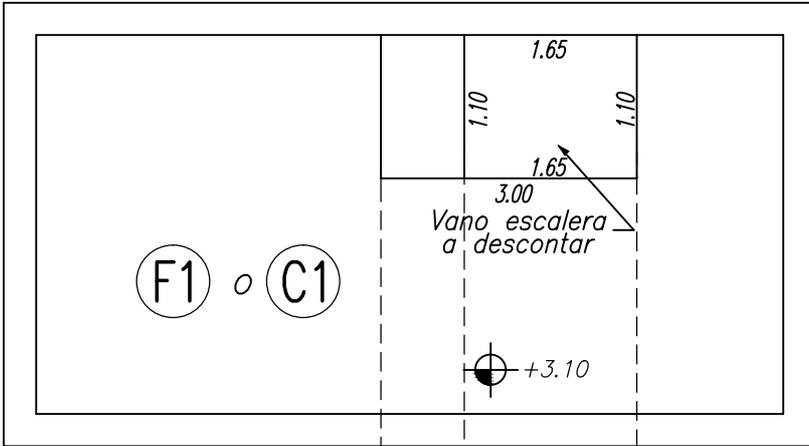


Fig. 104 (a) PLANTA SUPERIOR

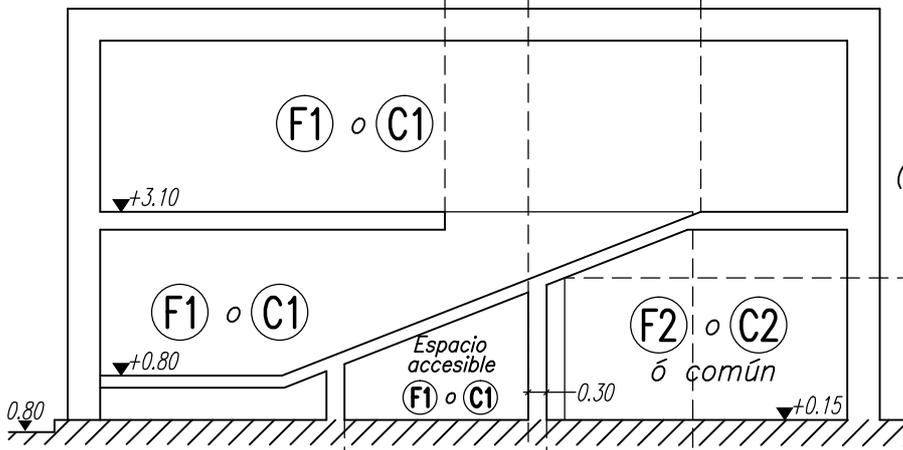
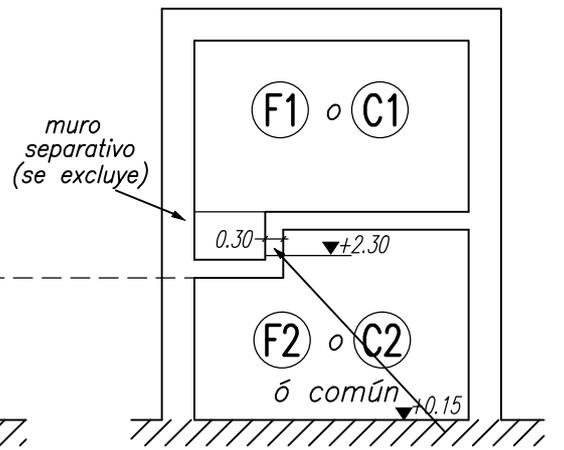


Fig. 104 (b) CORTES VERTICALES A-A y B-B (no se representan)



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

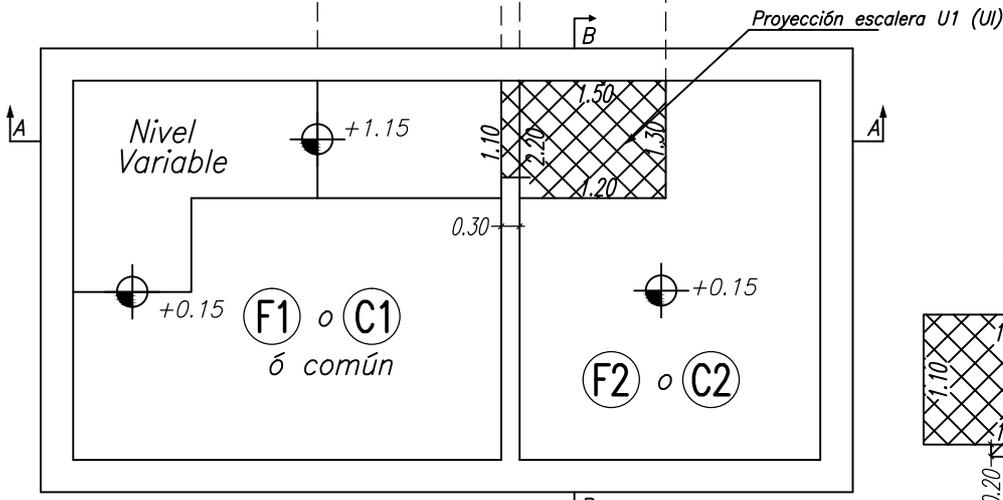


Fig. 104 (c) PLANTA

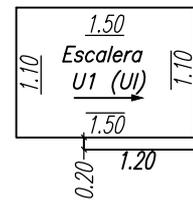


Fig. 104 (d) DETALLE DE LA ESCALERA

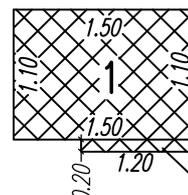


Fig. 104 (e)

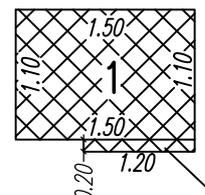


Fig. 104 (f)



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

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

Hoja 215

ANEXO XIII

Version: 2

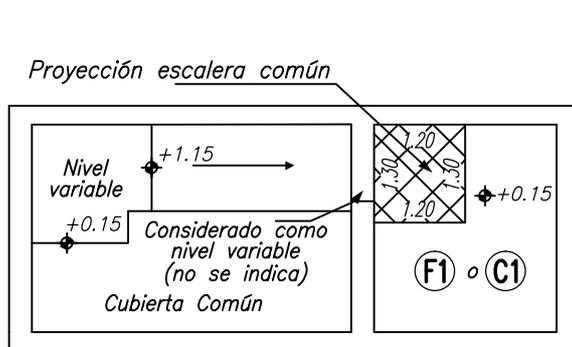


Fig. 105(a) PLANTA

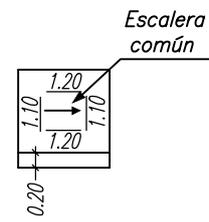


Fig. 105(b) DETALLE DE LA ESCALERA

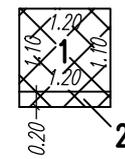


Fig. 105(c)

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



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

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

Hoja 216

ANEXO XIII

Version: 2

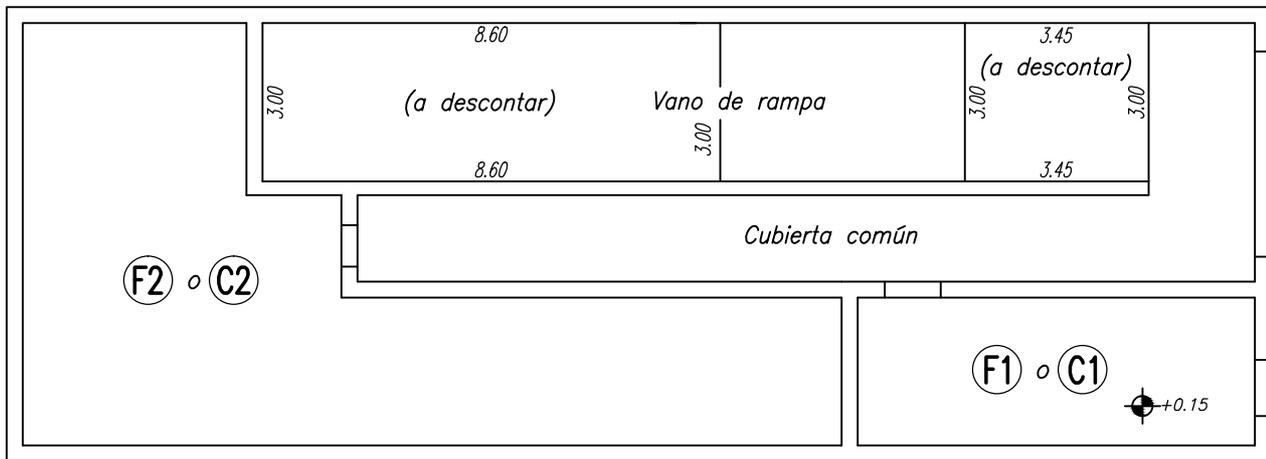


Fig. 106 (a) PLANTA BAJA

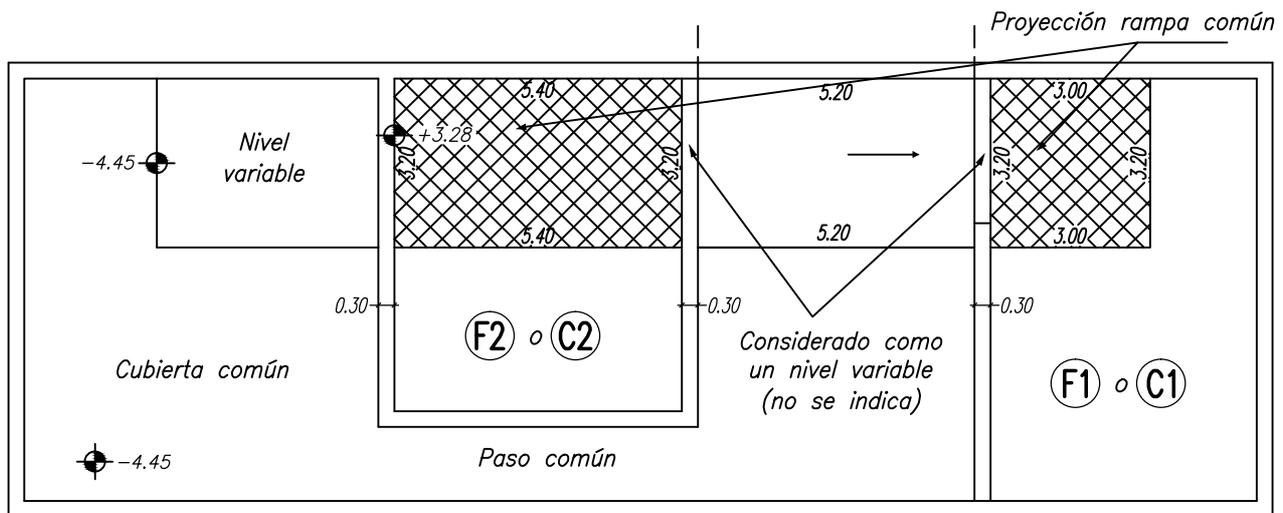


Fig. 106 (b) PLANTA SOTANO

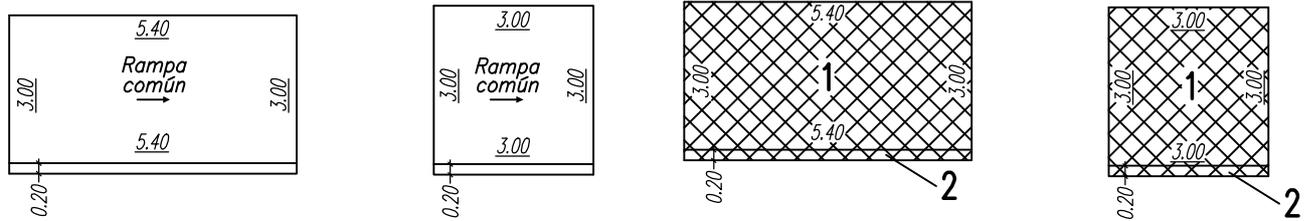


Fig. 106 (c) DETALLE DE LA RAMPA

Fig. 106

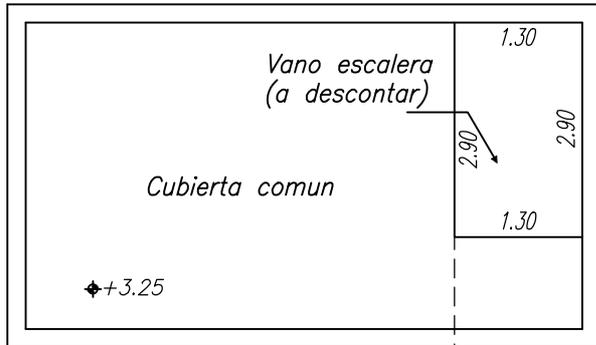


Fig. 107 (a) PLANTA SUPERIOR

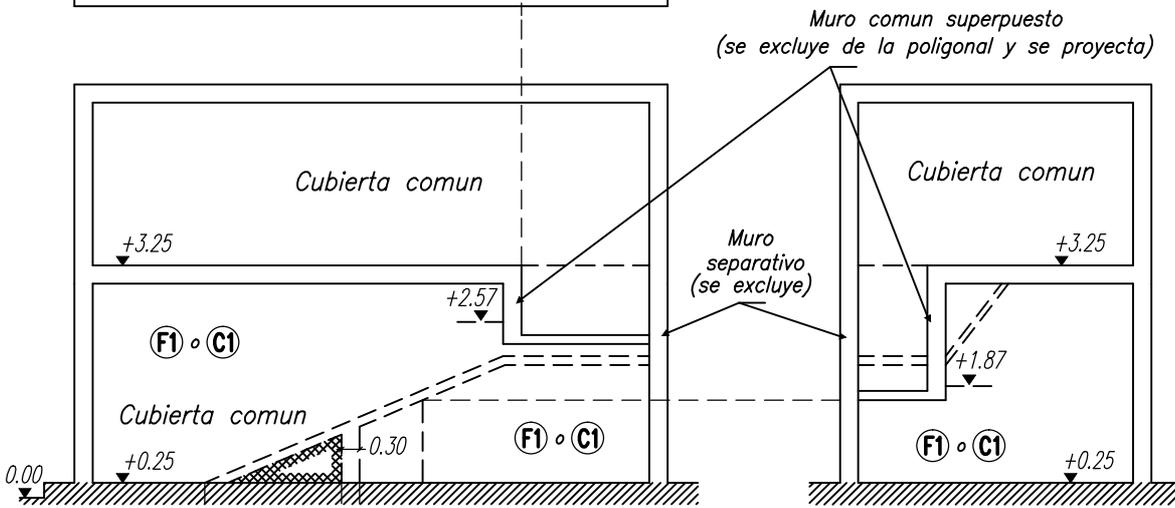


Fig. 107 (b) CORTES VERTICALES A-A (B-B) y C-C (D-D) (no se representan)

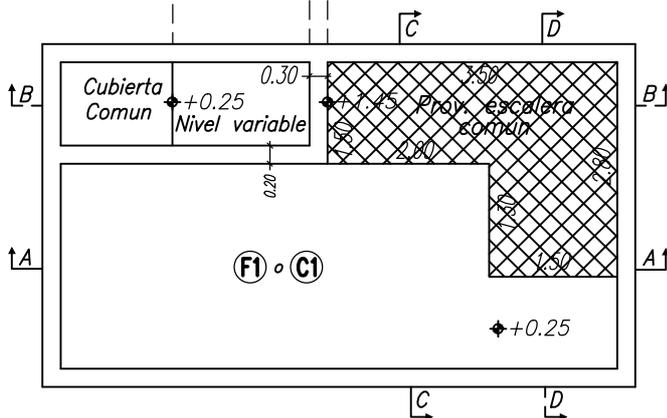


Fig. 107 (c) PLANTA SUPERIOR

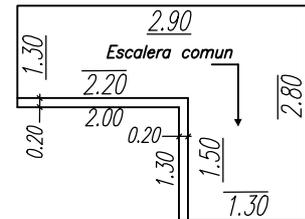


Fig. 107 (d) DETALLE DE LA ESCALERA

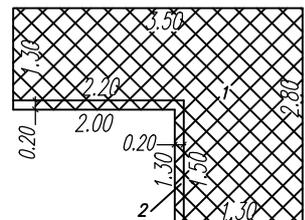


Fig. 107 (e) Poligonal y proyeccion de la superficie superpuesta y proyeccion de los muros comunes superpuestos (no se representa)

- 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)



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

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

Hoja 218

ANEXO XIII

Version: 2

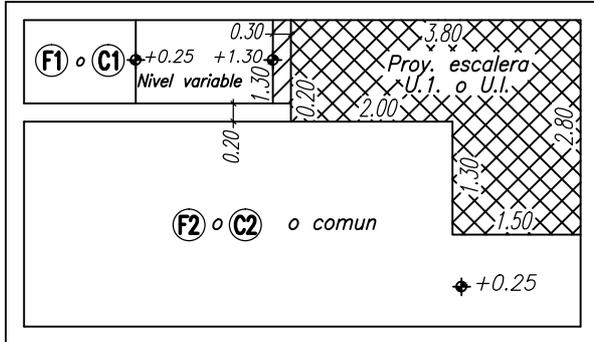


Fig. 108 (a)
PLANTA

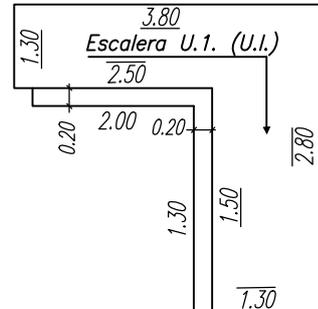


Fig. 108 (b) DETALLE DE LA ESCALERA

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

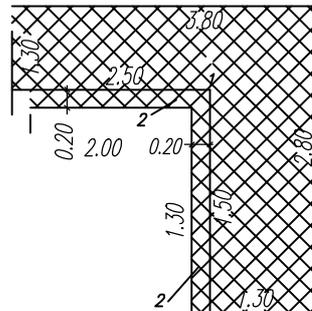


Fig. 108 (c)

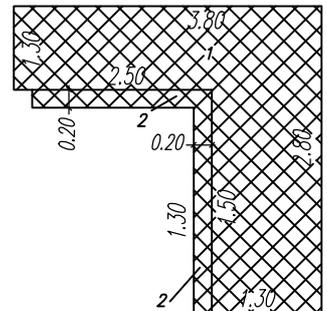


Fig. 108 (D)

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



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

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

Hoja 219

ANEXO XIII

Version: 2

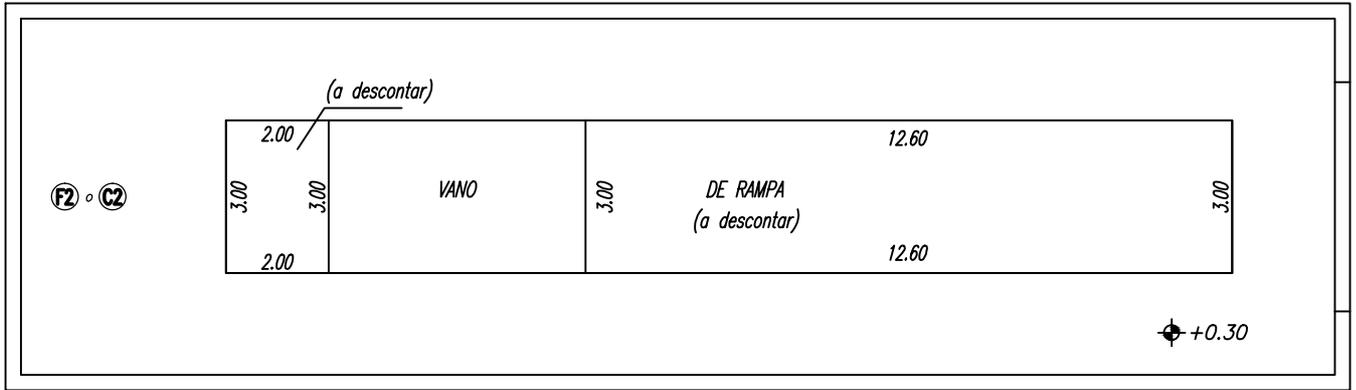


Fig. 109 (a) PLANTA BAJA

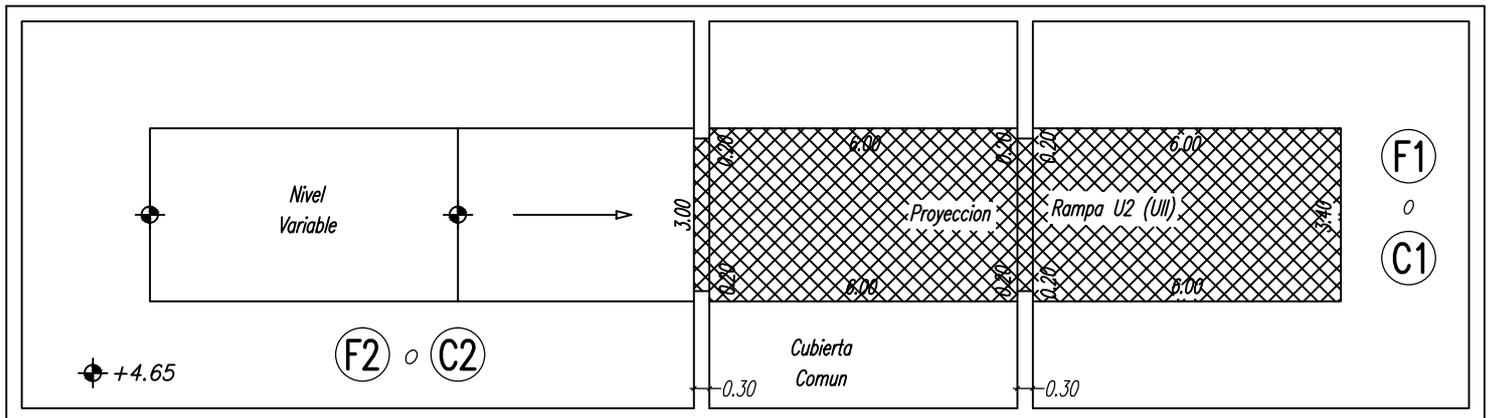


Fig. 109 (b) PLANTA

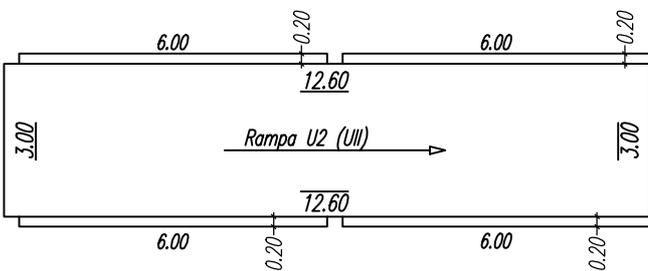


Fig. 109 (c) DETALLE DE LA RAMPA

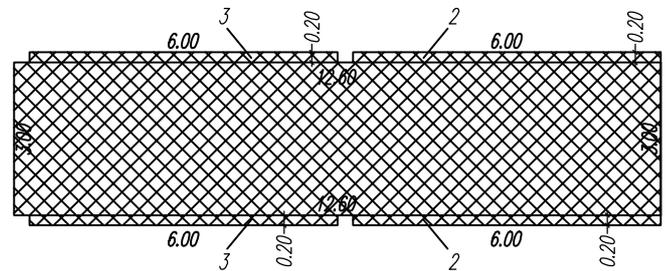


Fig. 109 (d)

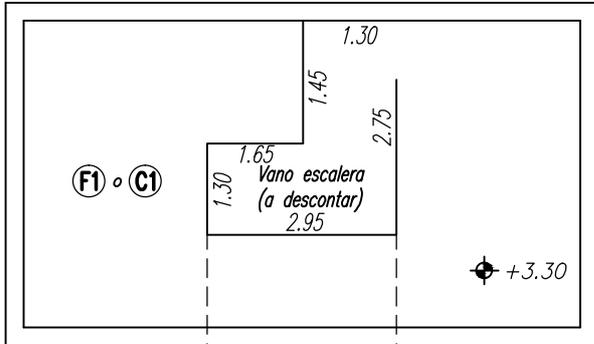


Fig. 110 (a) PLANTA SUPERIOR

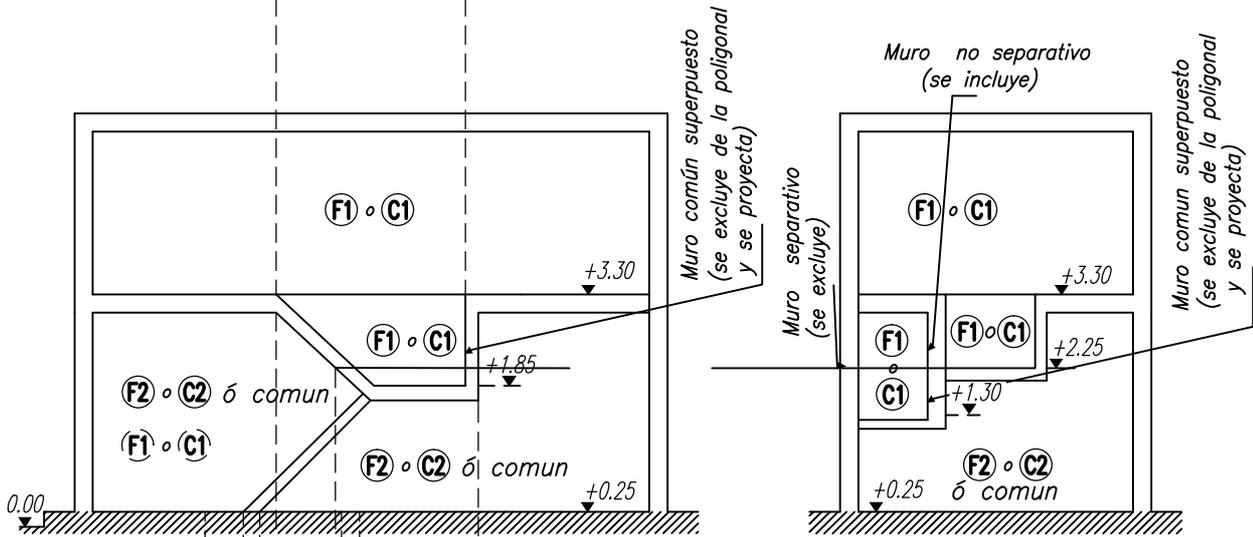


Fig. 110 (b) CORTES VERTICALES A-A (B-B) y C-C (no se representan)

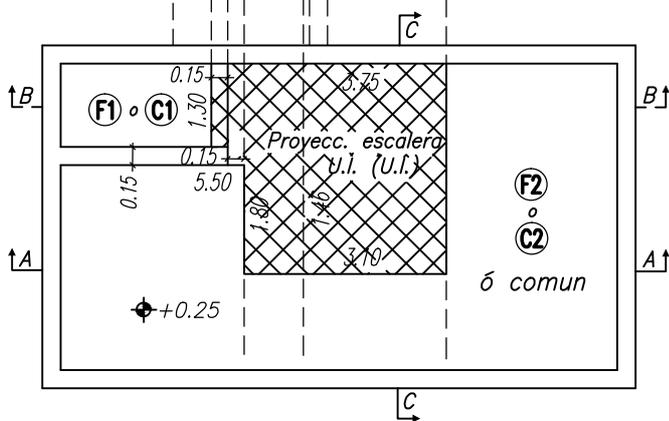


Fig. 110 (c) PLANTA

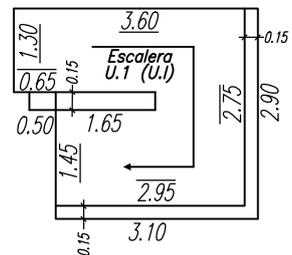


Fig. 110 (d) DETALLE DE LA ESCALERA

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

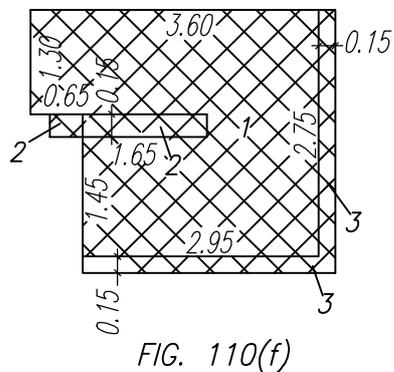
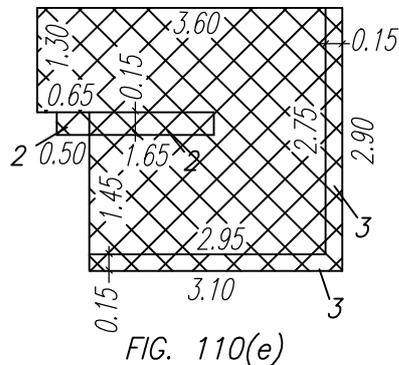
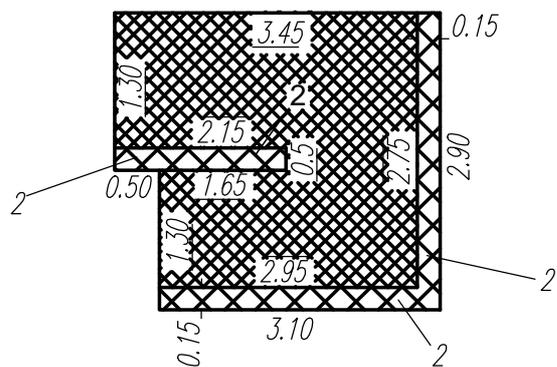
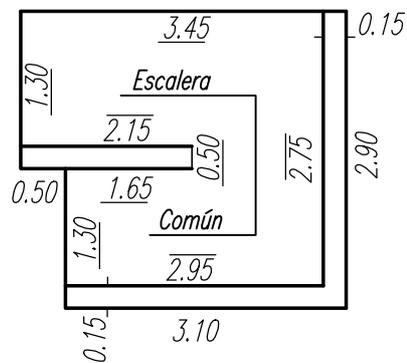
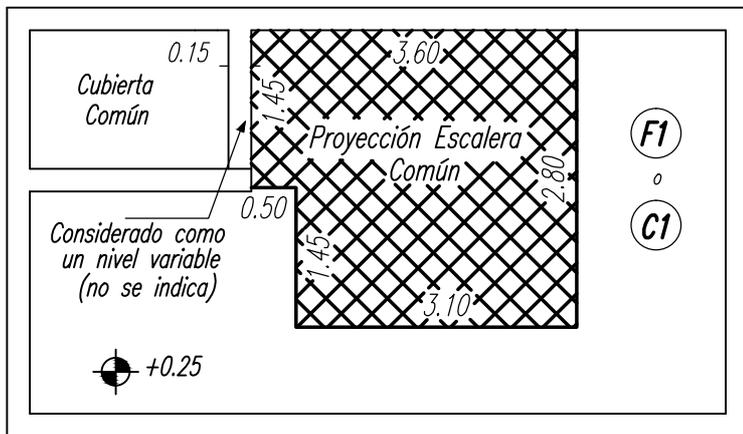


FIG. 110



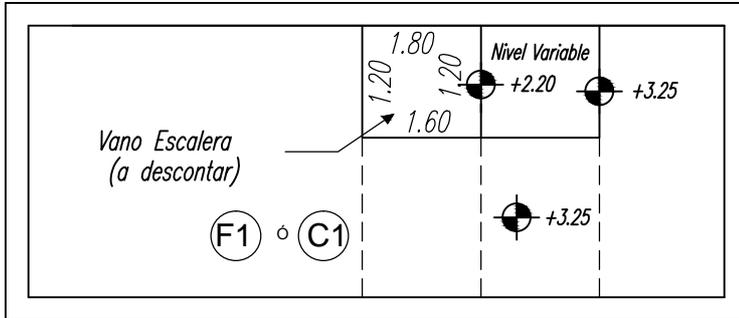


FIG.112(a) PLANTA SUPERIOR

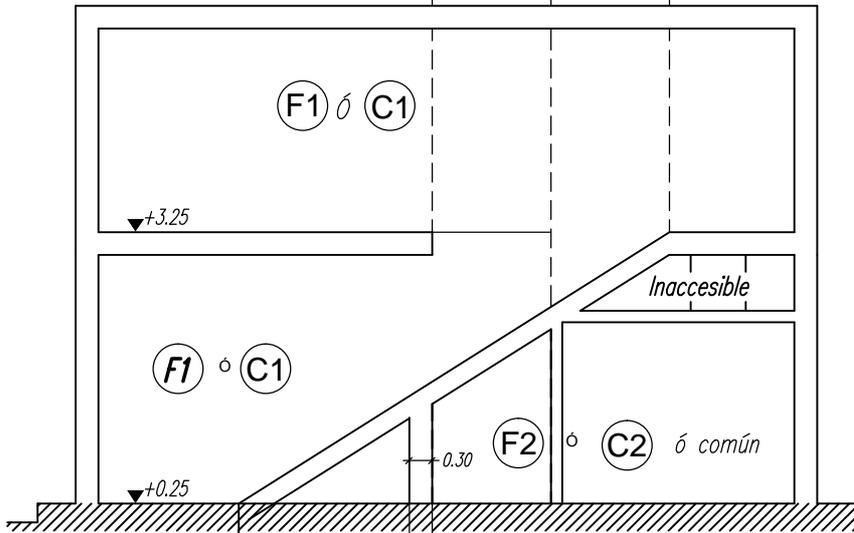


FIG.112(b) CORTES VERTICALES AyA -B-B(No se representan)

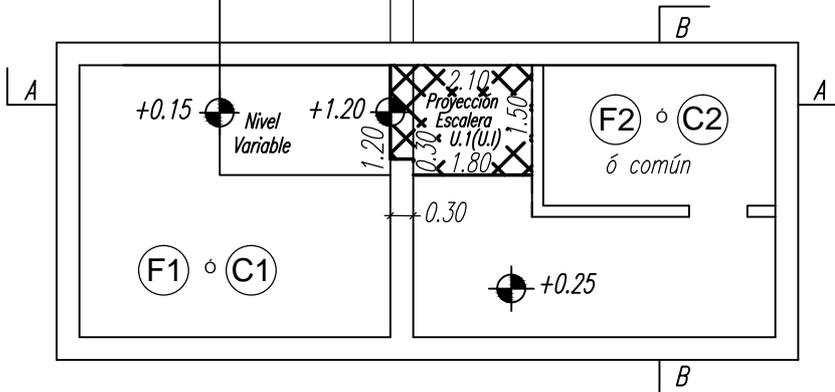
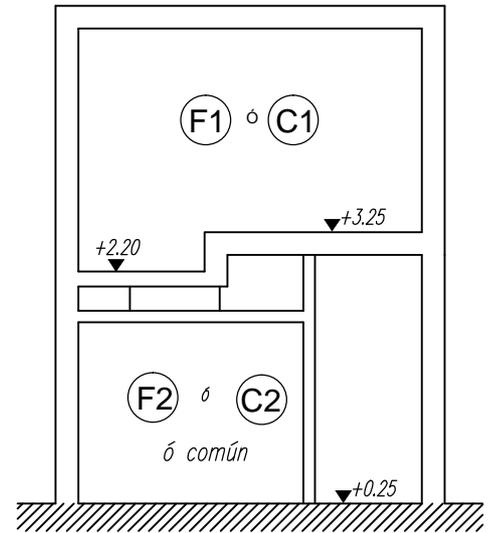


FIG.112(c) PLANTA

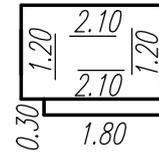


FIG.112(b) DETALLE DE LA ESCALERA

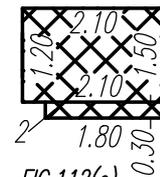


FIG.112(e)

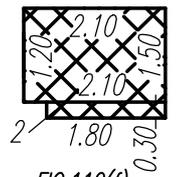


FIG.112(f)

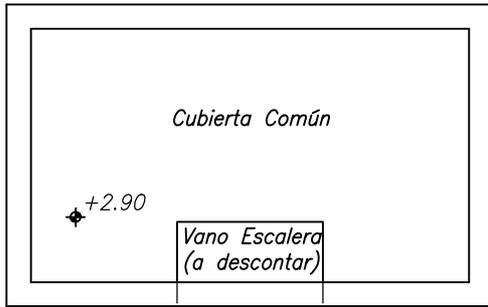


FIG. 113 (a) PLANTA SUPERIOR

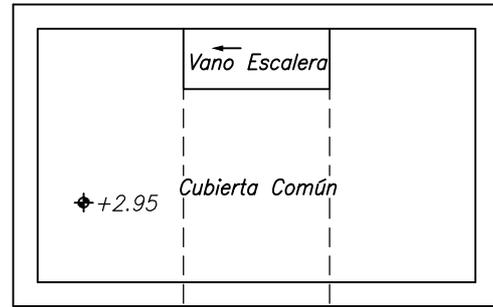


FIG. 114 (a) PLANTA SUPERIOR

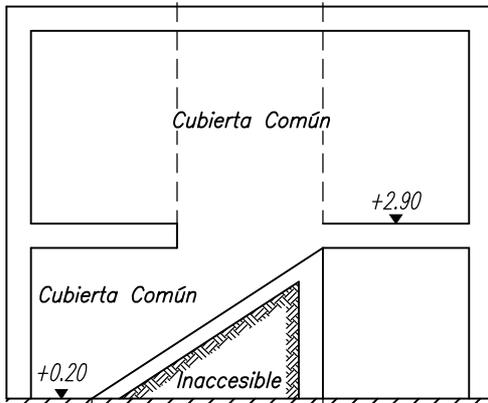


FIG. 113 (b) CORTE VERTICAL
(no se representa)

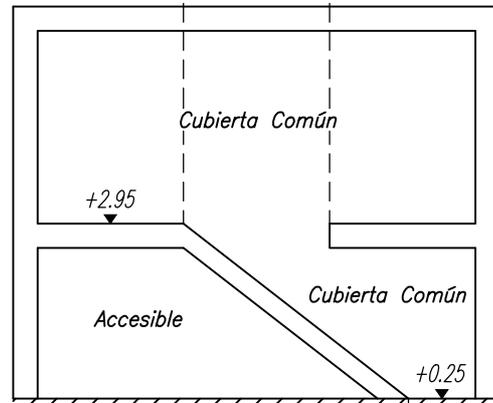


FIG. 114 (b) CORTE VERTICAL
(no se representa)

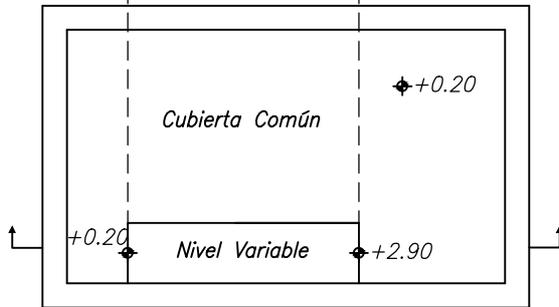


FIG. 113 (c) PLANTA
FIG. 113

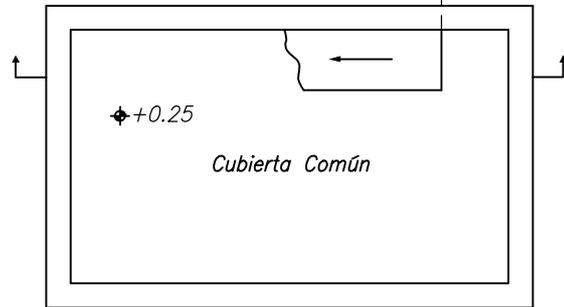


FIG. 114 (c) PLANTA
FIG. 114

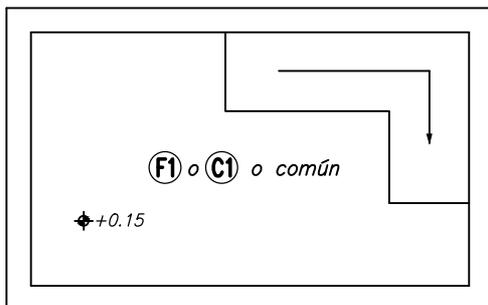


FIG. 115 (a) PLANTA SUPERIOR

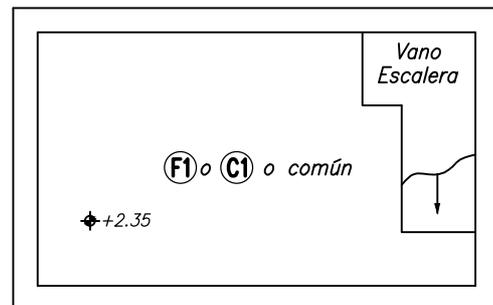


FIG. 115 (b) PLANTA SUPERIOR

FIG. 115

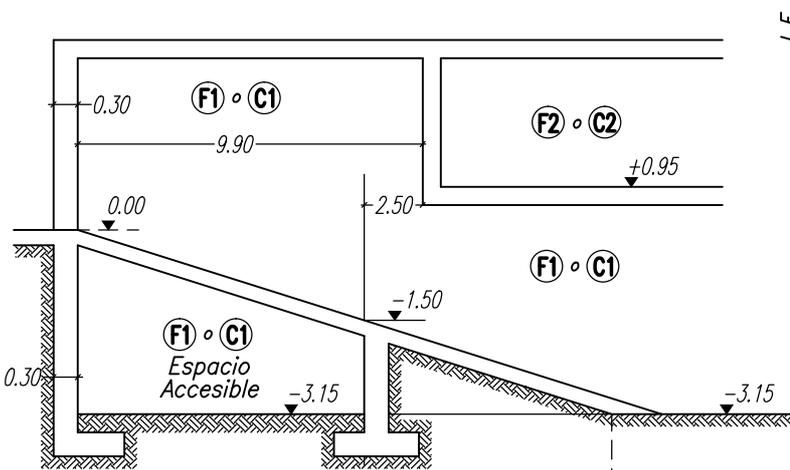


FIG. 116 (a) CORTE VERTICAL (no se representa)

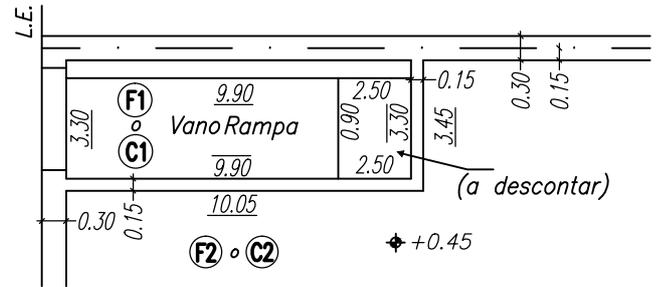


FIG. 116 (b) PLANTA BAJA

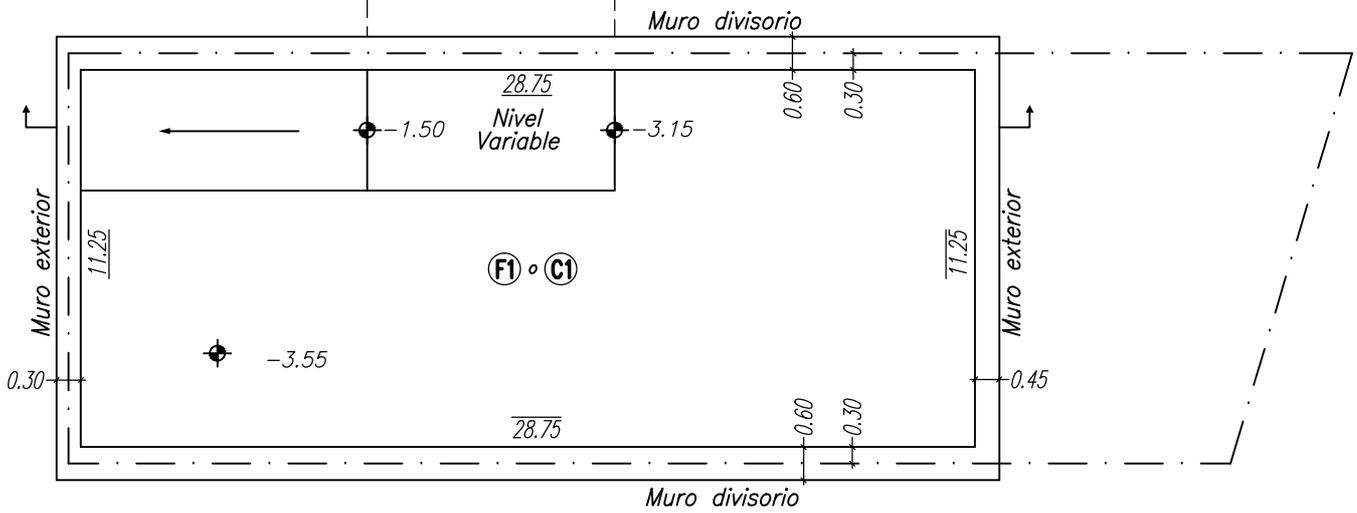


FIG. 116 (c) PLANTA SÓTANO

FIG. 116

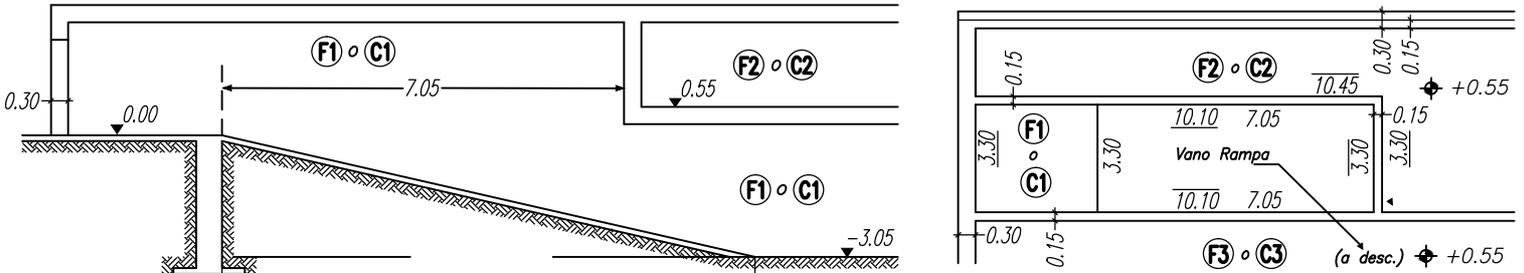


Fig. 117 (a) CORTE VERTICAL (no se representa)

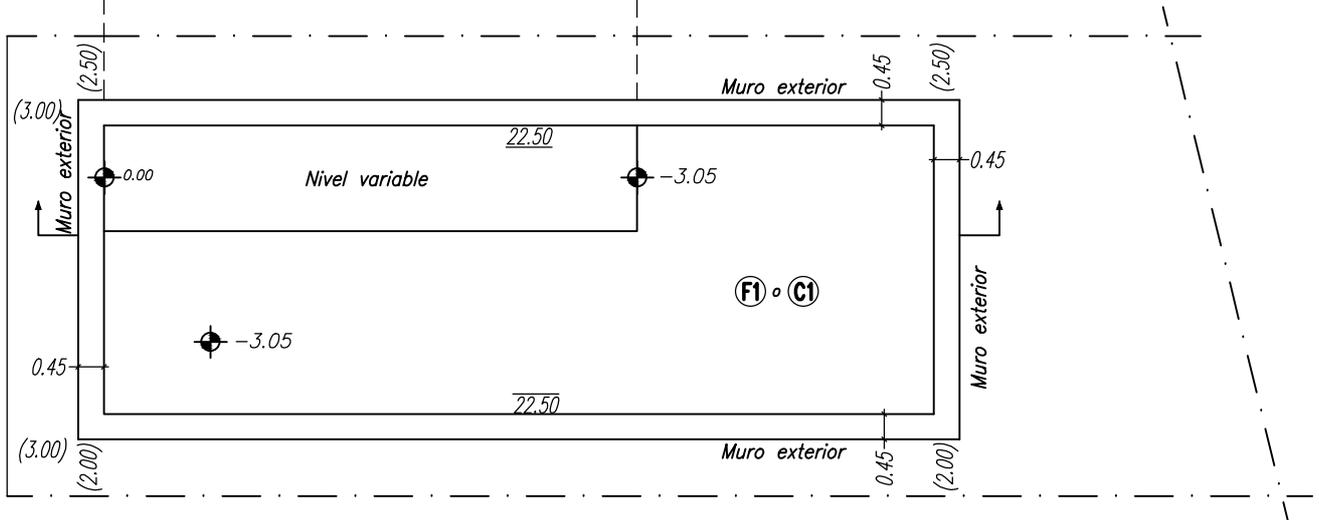


Fig. 117 (c) PLANTA SOTANO

Fig. 117



REGLAMENTOS TECNICOS - LEY DE CATASTRO

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

Hoja 227

ANEXO XIII

Version: 2

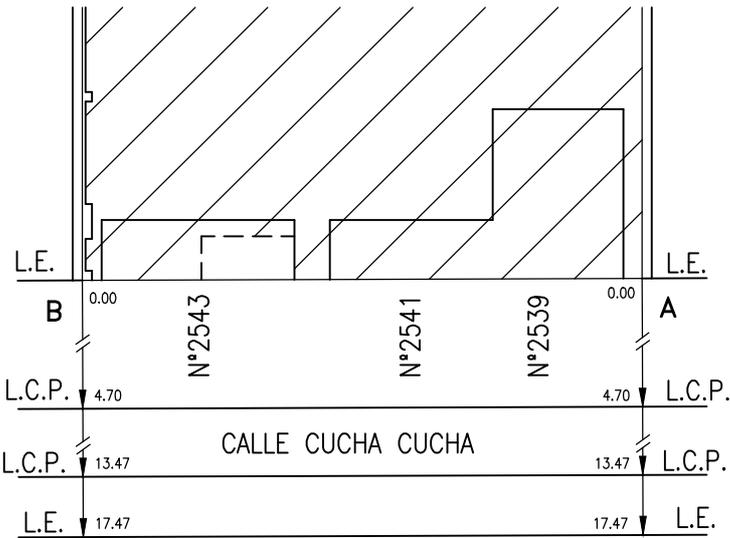


Fig. 121a

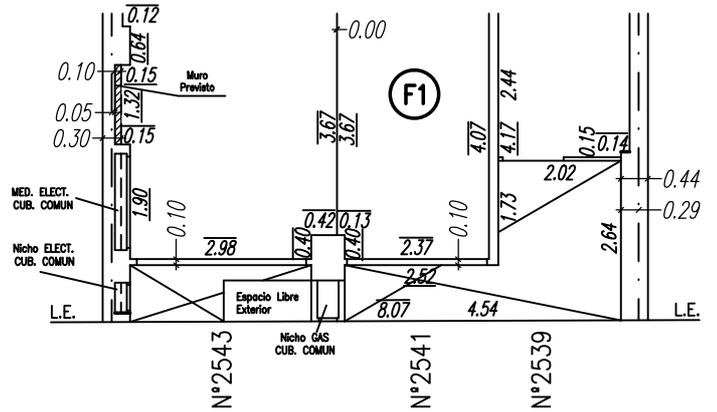
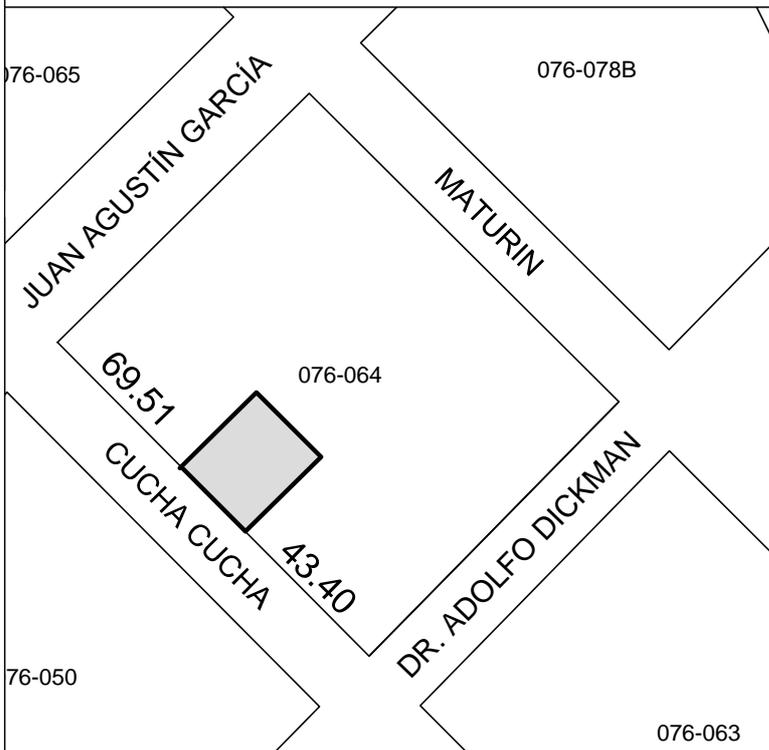


Fig. 121b

CRUQUIS 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: 99
			MANZ: 99
		PARC: 17	
		UFC: --	
N° EXPEDIENTE: EX-AAAA -NNNNNN -GCABA-DGROC			
HOJA X DE Y XX-NNNN-AAAA			

Fig. 121d



Fig. 122 – Superficie en contravención

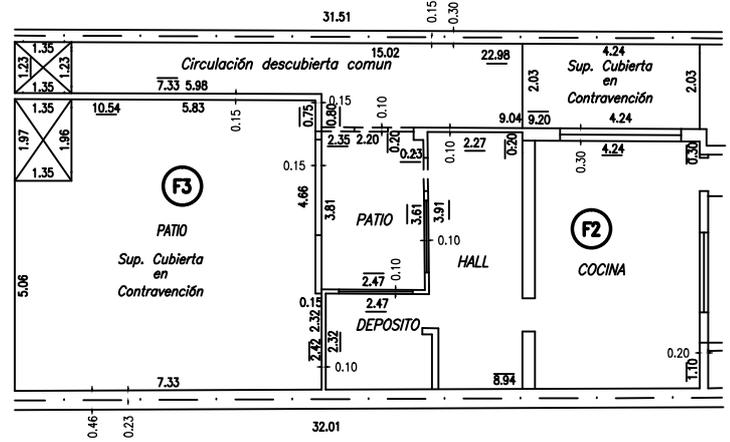
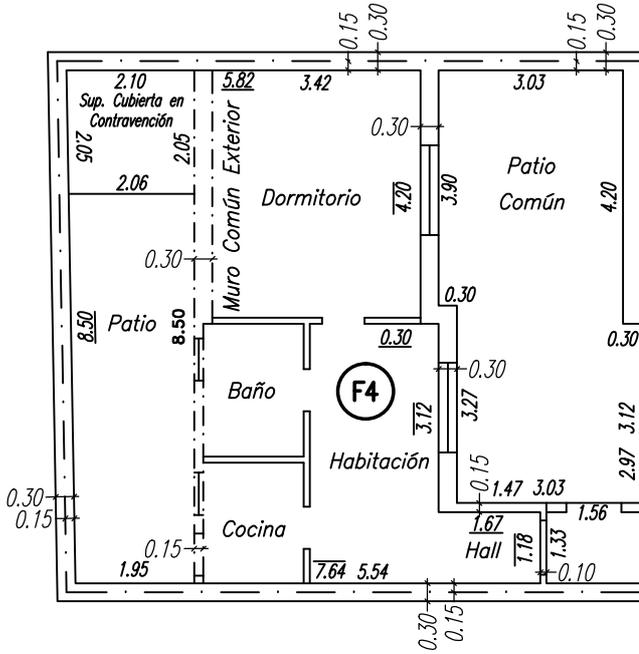


Fig. 123 – Superficie en contravención

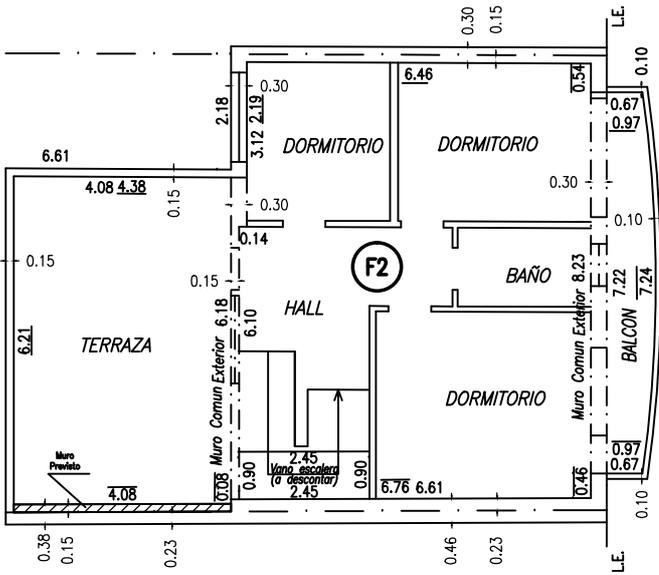


Fig. 124 – Muro Previsto

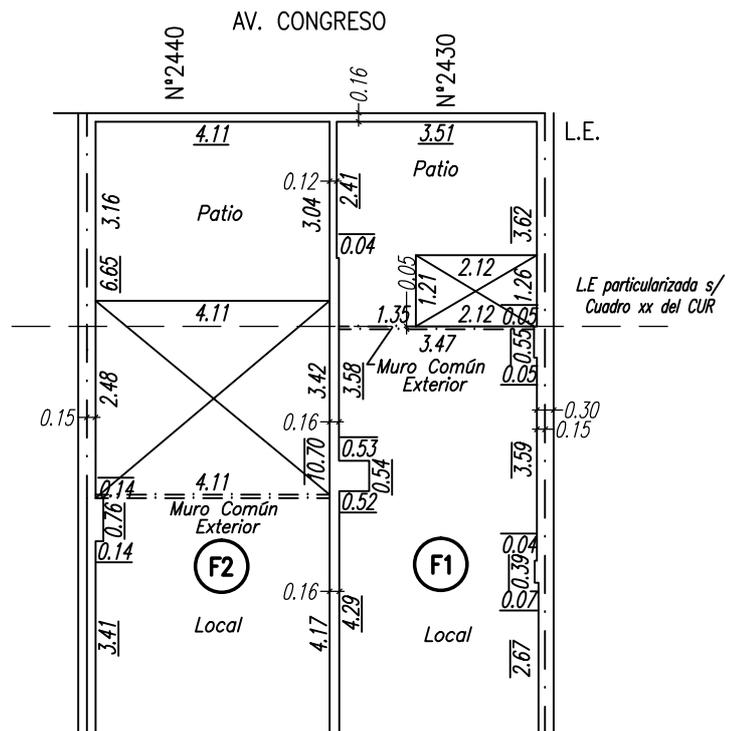
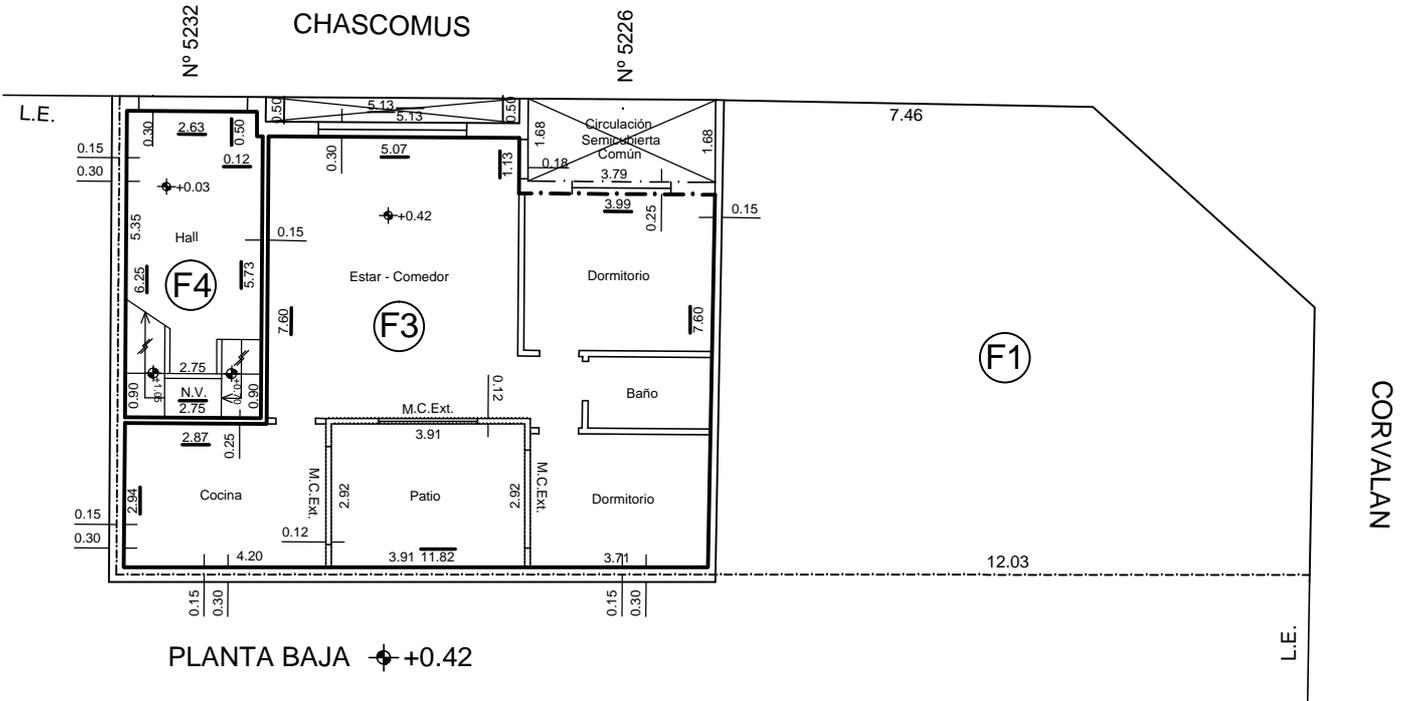
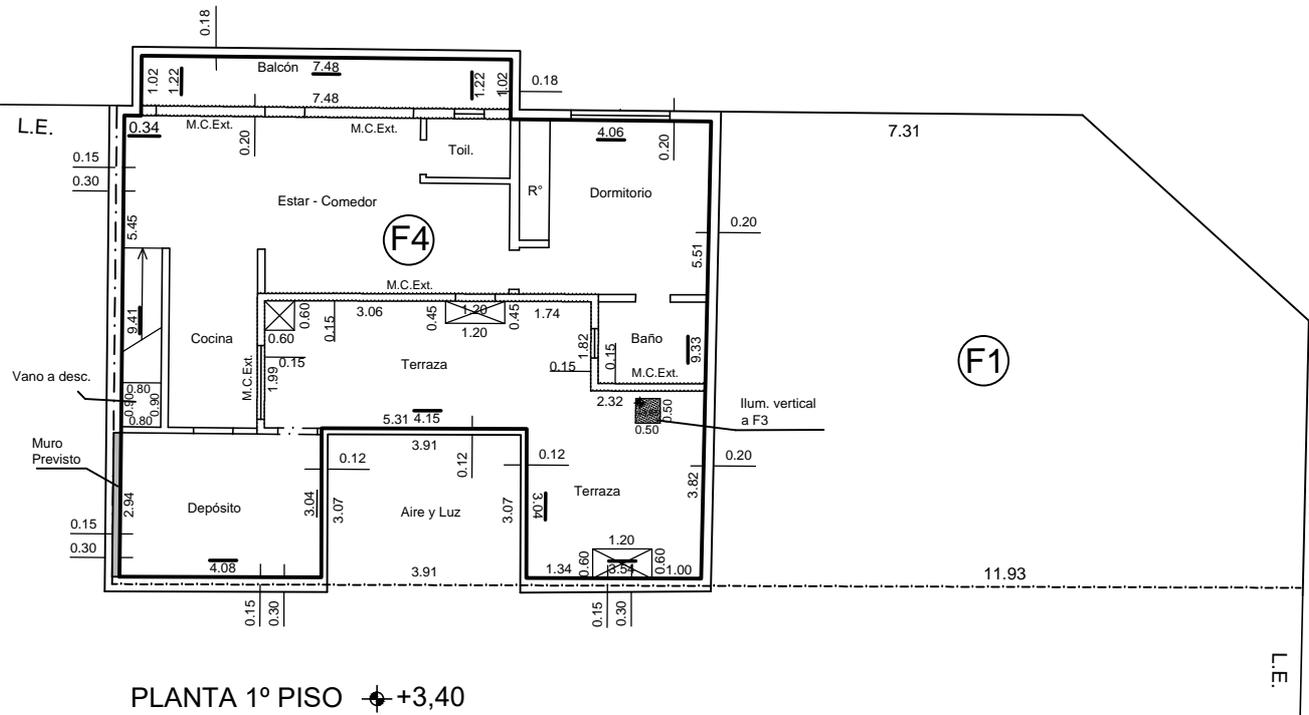


Fig. 125 – Restricciones



PLANTA BAJA ϕ +0.42



PLANTA 1° PISO ϕ +3.40

Fig. 126 - Modificación División en Propiedad Horizontal ()



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la
defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: S/ REGLAMENTOS TÉCNICOS LEY N° 6437/2021

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 231 pagina/s.