
 <b>GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA</b>	<h1 style="text-align: center;">RESOLUCIÓN NORMATIVA</h1>	<b>DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO</b> 
<b>Fecha:</b> 30/11/2015		<b>Número:</b> 01/2015
<b>Asunto:</b> Aprobación de Normativa Técnico Catastral		

## VISTO

El cuerpo normativo único de disposiciones aplicables en materia catastral aprobado como Resolución Normativa 01/2011 y sus modificatorias, y los alcances de la Resolución N° 113 del Ministerio de Finanzas de fecha 06 de Agosto de 2004;

## Y CONSIDERANDO

Que a fin de cumplimentar con la citada Resolución Ministerial, ésta Dirección debe arbitrar las medidas conducentes para mantener actualizado en forma permanente y constante dicho cuerpo normativo único;

Que la Normativa vigente a la fecha N° 01/2011 ha sufrido numerosas modificaciones aprobadas por las Resoluciones Normativas N° 02/2012 (B.O. 28/09/2011), N° 3/2012 (B.O. 05/03/2012), N° 4/2013 (B.O. 12/07/2013), N° 5/2014 (B.O. 25/02/2014), N° 6/2014 (B.O. 21/04/2014), N° 7/2014 (B.O. 20/10/2014), N° 08/2014 (21/11/2014) y N° 09/2015 (02/02/2015),

Que por ello, se estima oportuno en ésta instancia aprobar una nueva disposición que permita mantener el concepto de cuerpo normativo único contribuyendo a la certeza, precisión y mejor la relación con los usuarios, y asignarle a la misma un nombre propio que la identifique, siendo adecuado, por su contenido y finalidad, denominarla Normativa Técnica Catastral;

Que por otra parte, resulta propicia ésta instancia para modificar ciertos aspectos reglamentarios, adecuando su contenido a las nuevas figuras de relevancia catastral e inmobiliaria previstas en el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por Ley N° 26.994, vigente a partir del 1° de Agosto de 2015; como asimismo introducir modificaciones tendientes a solucionar problemáticas derivadas de la aplicación de la Normativa a casos concretos y de la incorporación de aplicaciones web para la prestación de servicios.

Que sin perjuicio de esto, hasta tanto no se termine de analizar en profundidad el impacto que tendrán los nuevos derechos reales reconocidos por el Código Civil y Comercial y se consensue con los distintos actores involucrados, no resulta conveniente en esta oportunidad incorporar en forma detallada el tratamiento de los mismos, sin perjuicio de incorporarlos en forma genérica;

Que con el objeto de realizar tal adecuación se han propuesto una serie de modificaciones e incorporaciones al texto de la Normativa, sobre aspectos tanto formales como sustanciales, cuyos alcances se enumeran seguidamente;

En relación a la incorporación de mejoras, se reemplaza el punto 2.3 receptando las formalidades requeridas para la de presentación de declaración de mejoras vía web por parte de Municipios y Comunas;

En relación a las desmejoras, se le ha dado una nueva redacción para aportarle mayor claridad y precisión al punto 5.2. sobre su vigencia conforme la Ley N° 5057;

Respecto al certificado catastral se ha contemplado:

- Sustituir el punto 7.1 por un nuevo texto en el que incorpora el concepto del mismo y se contempla de forma clara y detallada como se solicitan, emiten y entregan, tanto sea por vía web como los casos de excepción en que se solicite por escrito;
- Incorporar en el punto 7.3.7 un párrafo específico estipulando que para la emisión del certificado de obra terminada no se requerirá final de obra municipal;
- Incorporar el punto 7.3.10 un nuevo apartado incluyendo la falta de descripción del inmueble como causal de observación de los mismos;

En el capítulo de certificados de valuación se ha contemplado:

- Incorporar el punto 8.1.1, en concordancia con el artículo 30 bis de la Ley Provincial de Catastro N° 5.057, estableciéndose diversos requisitos para la emisión del informe de valuación fiscal;
- Rectificar el texto del punto 8.4. aclarando los supuestos en los que se emite el informe de valuación proporcional;

En el capítulo de informes que expide la Dirección General de Catastro se incorpora como punto 9.4 el informe para la aprobación de radios Municipales y Comunales que emite ésta Dirección en virtud de la función asignada por el apartado f del artículo 41 de la Ley Provincial de Catastro N° 5.057;

En relación al empadronamiento impositivo de parcelas se ha contemplado:

- Rectificar el apartado 10.2. aclarando el procedimiento para acordar el empadronamiento de derechos posesorios previsto en la Ley N° 9150;
- Sustituir el punto 11.1 relacionado con el empadronamiento de inmuebles resultantes de modificaciones parcelarias por un texto más claro y adecuado a los procedimientos que actualmente se llevan a cabo;
- Sustituir el 11.2 incorporando a la casuística contemplada los conjuntos inmobiliarios y los derechos de superficie;
- Incorporar los puntos 11.3 y 11.4, referidos a resultantes de modificaciones parcelarias condicionadas y unidades tributarias;

En el título IV, régimen de mensuras, en el capítulo relativo a las mensuras en general se rectifica la redacción de los puntos 12.1 y 12.2 adecuando su redacción a Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y receptando los nuevos derechos reales incorporados por el Código Civil y Comercial de la Nación;

Respecto a la asignación de nomenclatura en los trabajos de agrimensura, se rectifica la redacción del punto 15.1.3.2, referido a la georreferenciación, ampliando los casos en que procede la misma;

En relación la confección de planos se ha contemplado:

- Modificar el punto 16.1.6. apartado k) especificando, conforme lo establece el artículo 2006 del Código Civil y Comercial, como se deben denominar los muros según su situación respecto del límite;
- Eliminar el punto referido a la colindancia con un inmueble afectado a propiedad horizontal;
- Incorporar el punto 16.1.6 apartado n, referido a colindancias con calles y caminos, especificando como deben consignarse en el plano;
- Modificar el punto 16.1.7, ampliando las especificaciones requeridas para los croquis de ubicación;
- Modificar el punto 16.1.8, ampliando las especificaciones requeridas para los registros de superficies;

En relación al punto 17, presentación de trabajos de agrimensura, se ha contemplado:

- Modificar el apartado l) del punto 17.1, estableciendo los supuestos en que se requiere la intervención de Vialidad;
- Incorporar el apartado q) un inciso requiriendo la descripción de los inmuebles resultantes en formato digital
- Modificar el punto 17.3, estableciendo cuando se requiere la intervención de la Secretaría de Minería y sus alcances.
- Modificar el punto 17.6, estableciendo los requisitos especiales para la presentación de mensura para transferencia

En relación al punto 24, referido a las Subdivisiones Sucesivas, se ha contemplado:

- Modificar el punto 24.1 estableciendo con mayor claridad la forma de contabilizar los lotes o unidades de vivienda o comercio a los fines de determinar si se trata de una fundación o ampliación de centros poblados;
- Incorporar al punto 24.3 un párrafo previendo el supuesto de ausencia u omisión de la leyenda con las limitaciones a futuros fraccionamientos en los planos;

En lo que respecta a los trabajos de subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal se rectifica el punto 28.1 sobre el tratamiento de las descubiertas propias, eliminando las limitaciones para los destinos previstos para las mismas;

En relación al punto 32 se ha contemplado dejar sin efecto la confección de planos para prehorizontalidad prevista en la Ley N° 19724 que fuera derogada Ley Nacional N° 26.994, receptando en su lugar y de forma genérica las mensuras y fraccionamientos para constitución de los nuevos derechos reales, adecuando así la Normativa al Código Civil y Comercial de la Nación;

En relación a las mensuras de posesión, se ha contemplado:

- Incorporar al punto 35.3, correspondiente a mensuras de posesión de lotes urbanos, un párrafo referido a la obligatoriedad intervención a los organismos competentes en materia ambiental y de recursos hídricos, así como a la oficina de Comercialización Inmobiliaria cuando los planos reproduzcan loteos o partes de loteos aprobados con normas distintas a las de orden público vigentes en la actualidad;
- Modificar el punto 35.6, referido a los planos de mensura para prescripción adquisitiva de unidades afectadas al régimen de propiedad horizontal, estableciendo su procedencia y requisitos especiales;
- Modificar el punto 38.2, referido al acta de mensura; respecto a las constancias que se deben dejar en la misma;

En relación a las mensuras sobre partes de inmuebles, se incorpora el apartado g) al punto 39.1 donde se incluyen los planos para constitución de derechos de superficie sobre partes de inmuebles y para determinar los objetos territoriales legales sobre los que se constituirán derechos reales sobre parte de inmueble ajeno;

En relación a la mensuras para inscripción de título en el Registro General de la Provincia, se modifica el punto 41.1, relativo a la admisibilidad de la mensura para inmatriculación de inmuebles, previendo los casos de inmuebles inscriptos en otras jurisdicciones pero que se ubican en el territorio de la Provincia de Córdoba.

Por todo ello, las facultades conferidas a ésta Dirección por el artículo 49 de la Ley de Catastro N° 5057 y disposiciones legales citadas,

#### EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

#### RESUELVE

**ARTICULO 1º.** Aprobar el texto de la Normativa Técnica Catastral que como anexo integra la presente Resolución, manteniendo en un único cuerpo normativo las disposiciones aplicables en materia catastral en el ámbito de la Provincia de Córdoba.

**ARTÍCULO 2º.** Disponer que los formularios, instructivos y modelos incorporados como anexos a la Resolución 1/2011 y modificatorias, se mantendrán como anexos de la Normativa Técnica Técnico Catastral, con las modificaciones en relación a designaciones de los planos que contiene el texto de la misma.

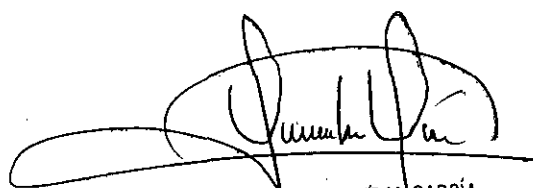
**ARTÍCULO 3º.** La presente normativa entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.

**ARTÍCULO 4º.** Disponer que los actos jurídicos ejecutados, resueltos o perfeccionados durante la vigencia de las disposiciones que se reemplazan, conservarán plenamente sus efectos; estableciéndose que aquellas cuestiones que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigencia de la presente, se regirán por la normativa vigente al de su origen.

**ARTÍCULO 5º.** Dejar sin efecto a partir de la entrada en vigencia de la presente, la Resolución Normativa N° 1/2011 y sus modificatorias, Resoluciones Normativas N° 3/2012, 4/2013, 5/2014, 6/2014, 7/2014, 08/2014 y 09/2015 y la numeración asignada a las mismas, reiniciándose la numeración correlativa a partir del N° 01/2015 que se le asigna a la presente.-

**ARTÍCULO 6º.** La derogación de las Normativas que se dispone en el artículo anterior no supone poner en vigencia resoluciones normativas que ya fueran derogadas con anterioridad a la presente.

**ARTICULO 7º.** Protocolícese, notifíquese, dese copia, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.



Ing. Agrim. GUSTAVO M. GARCÍA  
DIRECTOR GENERAL  
Dirección General de Catastro

 <b>GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA</b>	<b>NORMATIVA TÉCNICA CATASTRAL</b>	<b>DIRECCIÓN GENERAL DE C A T A S T R O</b> 
Fecha: 30/11/2015		Aprobado por Resolución Normativa N° 01/2015

## **TÍTULO I: VALUACIÓN DE LAS PARCELAS**

### **CAPÍTULO I: VALUACIONES URBANAS**

#### **1 DISPOSICIONES GENERALES**

##### **1.1 COEFICIENTES PARA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA**

Los valores de la tierra urbana establecidos en cada revalúo, se determinarán conforme la tabla de coeficientes de frente y fondo, y los coeficientes según forma y medidas especiales que constan en anexos I y II.

##### **1.2 PLANILLAS DE ESPECIFICACIÓN DE CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Los valores básicos de la edificación, se determinarán conforme las planillas de especificación de características constructivas para viviendas, hoteles y comercios, para edificaciones de tipo industrial y galpones, para estaciones de servicios y para superficies comunes de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal en altura, que constan en anexos III, IV y V y VI respectivamente.

##### **1.3 CATEGORÍA Y PUNTAJE DE EDIFICACIÓN**

###### **1.3.1 CONSTRUCCIONES POSTERIORES AL 1 DE ENERO DE 2014**

Para construcciones incorporadas con posterioridad al 1 de enero del año 2014, de las planillas de características constructivas resulta el puntaje correspondiente a la edificación, el que se aplica para el cálculo de la valuación de la mejora según lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Catastro N° 5057.

###### **1.3.2 CONSTRUCCIONES ANTERIORES AL 1 DE ENERO DE 2014**

Para construcciones incorporadas a los inmuebles con anterioridad al 31 de diciembre de 2013, los valores básicos de la edificación, mencionados en el punto anterior, se determinan de acuerdo a las categorías de edificación y rangos de puntaje para cada categoría, que se aprueba a continuación:

- 1º Categoría: De 112 puntos hasta 128 puntos
- 2º Categoría: De 80 puntos hasta 111 puntos
- 3º Categoría: De 48 puntos hasta 79 puntos
- 4º Categoría: De 24 puntos hasta 47 puntos

**5º Categoría: De 16 puntos hasta 23 puntos**

#### **1.4 CATEGORÍA SOCIAL**

Incorporar a las categorías de edificación, la categoría social, que será aplicable a las edificaciones económicas, correspondientes a viviendas en loteos, que por sus características zonales sean declarados de interés social, y que sean de propiedad de organizaciones comunitarias integradas por familias de escasos recursos.

Las condiciones establecidas en el párrafo anterior, se acreditarán con certificación expedida a tal efecto por el organismo competente del Ministerio de Desarrollo Social, la que deberá ser renovada cada cinco años a los fines de la subsistencia del beneficio acordado.

#### **1.5 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y EQUIVALENCIA DE PUNTAJE CON CATEGORÍA**

El valor de costo de construcción por metro cuadrado de una vivienda tipo es el que se encuentre determinado por la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia para la ciudad de Córdoba, al 31 de octubre del año anterior al período fiscal para el cual registrá.

Anualmente, la Dirección de Catastro por Resolución, que se publicará en el Boletín Oficial, determinará el coeficiente de ajuste para obtener el valor unitario del metro cuadrado cubierto de una construcción tipo y aprobará el valor punto por metro cuadrado a nuevo de las construcciones, que registrá a partir del año siguiente.

A partir de la implementación del sistema de puntaje para las construcciones, a los fines del artículo 15 de la Ley 5057 y otros efectos que pudieran corresponder, se considera como:

1ra Categoría pura: 128 puntos

2da Categoría pura: 96 puntos

3ra Categoría pura: 64 puntos

4ta Categoría pura: 32 puntos

5ta Categoría pura: 16 puntos

#### **1.6 SUPERFICIES SEMICUBIERTAS**

Los metros cuadrados cubiertos correspondientes a aleros o salientes que formen parte de la edificación con carácter permanente, deben computarse a los fines de determinar la valuación de las mejoras cubiertas, cualquiera sea su extensión, excepto lo dispuesto en el punto 28.7 de la presente.

Para el caso de galerías, quinchos y otros ambientes semicubiertos (sin cerramiento lateral en alguno de sus lados) que estén unidos funcionalmente a un bloque de mejoras cubiertas se le asigna 10 puntos menos que el bloque al que pertenece siempre que los mismos tengan características constructivas similares al bloque; caso contrario, se procederá de conformidad con el párrafo siguiente.

En caso de superficies cubiertas y/o semicubiertas aisladas tales como quinchos, cobertizos, galpones, etc. éstas se valúan de forma independiente con la puntuación que resulte de la planilla matriz de puntaje que corresponda según el destino

### **1.7 DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD**

Para la depreciación por antigüedad de las mejoras incorporadas al inmueble a partir del 1 de enero de 2014, se aplica la fórmula de Ross, sin considerar el estado de conservación.

### **1.8 PUNTAJE POR TELEDETECCIÓN**

Cuando la detección de las mejoras se haga de oficio mediante técnicas de teledetección (imágenes satelitales, fotogramas aéreos, etc.), se asigna a las mismas 64 puntos; puntaje que estará condicionado a las modificaciones que pudieran surgir por una inspección in situ o por una declaración jurada del propietario.

## **2 INCORPORACIÓN DE MEJORAS**

### **2.1 DECLARACIÓN JURADA DE MEJORAS**

Toda vez que se denuncien mejoras en los términos del artículo 45, inciso "c" de la Ley de Catastro Nº 5057, los declarantes deberán presentar los formularios de "Declaración Jurada de Mejoras Cubiertas y de Acciones o Mejoras Descubiertas" que constan como anexos VII y VIII de la presente, respectivamente.

### **2.2 PRESENTACIÓN**

La declaración jurada del anexo VII, se presentará conjuntamente con la planilla de especificación de características constructivas que por el tipo de construcción corresponda (anexos III, IV, V y VI), suscripta por un profesional habilitado en la materia y con firma certificada del propietario y/o declarante.

### **2.3 DENUNCIA DE MEJORAS VÍA WEB**

Los municipios y comunas que hubieren firmado el Convenio de Cooperación y Asistencia Mutua e Integral en materia recaudatoria aprobado por el Decreto 905/2014, podrán realizar denuncias de mejoras vía web mediante el aplicativo informático disponible en el Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección General de Catastro.

### **2.4 FORMULARIO DE DETECCIÓN DE MEJORAS**

El anexo X, correspondiente al formulario para "Detección de Mejoras y Verificación de Declaración Jurada de Mejoras", será confeccionado por las Áreas pertinentes, conjuntamente con la planilla de especificación de características constructivas, que por el tipo de construcción corresponda.

## **3 VALUACIÓN DE UNIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **3.1 CASOS ESPECIALES**

#### **3.1.1 UNIDADES DE DOMINIO EXCLUSIVO SIN TERMINAR**

La valuación de aquellas unidades funcionales, sujetas al régimen de propiedad horizontal que se encuentren sin terminar, se valuarán de acuerdo al siguiente procedimiento:



- a) La parcela a valorar, se integrará con los siguientes elementos:
  - 1. Superficie del terreno;
  - 2. Superficies cubiertas propias de las parcelas terminadas;
  - 3. Superficies cubiertas comunes de las parcelas terminadas.
- b) Los elementos antes expresados, se tomarán en consideración según las pautas siguientes:
  - 1. Porcentaje de copropiedad de la parcela aplicado al valor determinado para a) 1;
  - 2. Porcentaje de copropiedad de la parcela aplicado al valor determinado para a) 3;
  - 3. Valor de la superficie cubierta propia de la parcela construida o a efectos del funcionamiento del sistema para el caso de unidades en proyecto o construcción, incluir un (1) metro cuadrado cubierto de la categoría y año de las construidas.
- c) Una vez efectuada la valuación conforme el procedimiento antes señalado, se dejará expresa constancia del carácter excepcional de la misma, en la documentación correspondiente a las distintas parcelas.

Cada unidad funcional, que se encuentre en condiciones de uso, determinará el revalúo del resto, por ampliación de las superficies comunes.

### **3.1.2 MEJORAS EN SUPERFICIES COMUNES**

Las mejoras introducidas en superficies comunes de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, que impliquen una variación de la superficie cubierta consignada en los planos y en el reglamento de propiedad horizontal, se valorarán como superficie cubierta propia de la unidad ampliada.

### **3.1.3 CONSTANCIA EN CERTIFICADOS E INFORMES**

La Dirección General de Catastro dejará constancia de las circunstancias indicadas en el punto anterior, en todo certificado o informe que expida en relación a cualquiera de las unidades horizontales de edificios o inmuebles que se encuentren en las condiciones especificadas.

## **4 RECLAMOS DE VALUACIÓN**

### **4.1 PRESENTACIÓN**

A los reclamos de valuación efectuados en virtud de lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley N° 5057 y el artículo 172 del Código Tributario (Ley N° 6006 T.O. 2015), deberá adjuntarse la siguiente documentación:

- a) Nota solicitud donde conste nombre, número de documento de identidad, domicilio real y especial y la petición que formula;
- b) Acreditación de personería;
- c) Elementos probatorios en los que se funde la pretensión;
- d) Cedulón con la liquidación del impuesto inmobiliario;

- e) Declaración jurada donde consten las mejoras del inmueble en el formulario correspondiente (anexo VII) y planilla de especificación de características constructivas (anexos III, IV, V y VI) según el tipo de construcción que corresponda.

## **CAPÍTULO II : VALUACIONES RURALES**

### **5 DESMEJORAS Y REBAJA DE AFOROS**

#### **5.1 CONFECCIÓN DE PLANOS**

La confección y presentación de los planos exigidos por los artículos 41 y 50 del Decreto N° 7949/69 reglamentario de la Ley N° 5057 para el reconocimiento de desmejoras y rebaja de aforos, se ajustará a las normas y modelos que constan en anexos XI y XII.

##### **5.1.1 PLANO**

Deberá graficarse el perímetro de la propiedad en escala adecuada, sobre la base de los elementos geométricos aportados por: planos de mensura, registro gráfico, cartas del I.G.N., fotografías aéreas, datos de títulos, etc., dejando constancia en la carátula del elemento utilizado.

Se representará la zona afectada por desmejoras, graficando su forma, naturaleza y superficie de cada tipo expresadas en hectáreas, relacionándolos con el perímetro de la propiedad.

En los planos no se consignarán magnitudes lineales ni angulares, salvo en el caso de que la parcela cuente con planos de mensura anteriores, donde sí se deberán transcribir al menos las magnitudes lineales, además de aquellas necesarias para el relacionamiento.

Se deberá dibujar con la precisión gráfica correspondiente a la escala de representación.

Cuando a las parcelas representadas les corresponda más de una zona de aforo, se deberán graficar los límites de las mismas y numerarlas, en un todo de acuerdo con los planos aprobados por el Jury de Valuación.

En la memoria descriptiva se deberán utilizar las denominaciones aprobadas por el mapa de suelos de la Provincia de Córdoba: clasificación por capacidades de uso e índice de productividad si los hubiera, para establecer relación con la calificación de las desmejoras aprobadas por el artículo 29 de la Ley 5057.

##### **5.1.2 COLINDANCIAS**

Deberán consignarse en la ubicación correspondiente, la nomenclatura catastral y de no existir ésta, el nombre o denominación de los inmuebles colindantes, el nombre de fantasía del establecimiento si lo tuviere, como así también el nombre de los propietarios o poseedores actuales.

##### **5.1.3 ESCALA DE REPRESENTACIÓN**

Todas las representaciones gráficas que se incorporen al plano deben realizarse a escala, salvo los casos de interpretaciones periciales. Se utilizan las escalas permitidas por esta reglamentación, elegidas de tal modo que resulten convenientes para representar todos los

detalles necesarios, las que deben consignarse debajo del gráfico de las desmejoras en forma clara y notoria, las que no deben ser menores a 1:25.000.

#### **5.1.4 ORIENTACIÓN**

Al confeccionarse el plano, se debe tener en cuenta que el lado mayor de la carátula sea coincidente con el norte geográfico.

#### **5.1.5 UBICACIÓN**

El gráfico de ubicación debe mostrar la posición relativa de la propiedad dentro del entorno geográfico al que pertenece, debiendo consignarse los elementos que permitan ubicar la propiedad a través de caminos, cursos de aguas, vía férreas, etc., con sus respectivas denominaciones si las tuvieren; asimismo debe indicarse la mejor vía de acceso al inmueble indicando distancias a localidades, parajes o lugares destacados de localización inequívoca tanto en el terreno como en la cartografía.

Accesoriamente, se puede incorporar en este gráfico el detalle del parcelamiento del entorno de la parcela de forma tal de posibilitar su ubicación en el registro gráfico, y otros detalles que, a criterio del profesional, contribuyan a tal fin, como mensuras existentes, puntos geotopográficos amojonados con aclaración de su naturaleza y propiedad, etc.

Cuando la parcela esté afectada por un límite de radio municipal o comunal, departamental o interprovincial el mismo debe consignarse en el gráfico de ubicación.

Se deberá consignar la escala utilizada y los elementos cartográficos y/o fotogramétricos empleados para su confección.

#### **5.1.6 FECHA**

Debe consignarse en la carátula del plano, la fecha de finalización de las tareas de campaña.

#### **5.1.7 SIGNOS**

Para la representación de los distintos tipos de desmejoras se utilizarán los signos cartográficos adoptados por el I.G.N., confeccionándose un cuadro de referencia de los usados en el plano.

#### **5.1.8 BALANCE DE SUPERFICIE**

Deberá consignarse en el mismo plano, en formato de planilla, un balance de las superficies donde conste número de cuenta, hoja, parcela, superficie total, superficies afectadas por desmejoras, calificación de las mismas de acuerdo con el artículo 29 de la Ley Nº 5057 y superficie sin desmejoras.

Asimismo, cuando una parcela esté situada en más de una zona de aforo, la planilla deberá expresar claramente la superficie total y las superficies correspondientes a cada zona de aforo, y las desmejoras con su clasificación y superficie solicitadas, con discriminación por zona de aforo. Su inobservancia será motivo de rechazo de la presentación.

#### **5.1.9 CARÁTULA**

Se utilizará para este tipo de trabajos, la carátula tipo incorporada a los planos que constan en anexos XI y XII.

#### 5.1.10 FORMATO Y DOBLADO

Se utiliza el formato y doblado que se explicitan en las disposiciones generales aplicables a los planos de mensura.

#### 5.1.11 TOLERANCIA

La tolerancia en la determinación del valor de la superficie de las desmejoras será del diez por ciento (10%) de la misma.

#### 5.1.12 NOMENCLATURA CATASTRAL

En toda presentación deberá consignarse la nomenclatura catastral de la/s parcela/s involucradas en la carátula del plano. En caso de que la parcela no tenga nomenclatura catastral, el profesional debe asignársela de conformidad con lo establecido el punto 15.1.2 de la presente normativa.

En las solicitudes de reconocimiento de desmejoras por más de una parcela, las mismas deberán ser colindantes y de los mismos titulares. Aquellas parcelas que están separadas por caminos, ríos, vía férrea, etc., mantienen su condición de colindantes.

#### 5.1.13 FIRMAS

El plano debe llevar la firma del o los propietario/s o de su representante y del profesional que lo confeccionó. Cuando la memoria sea realizada por un profesional distinto, éste firmará el plano debajo de los balances de superficies a efectos de certificar la calificación de las desmejoras solicitadas.

#### 5.1.14 INTERVENCIÓN DEL COLEGIO PROFESIONAL

Se acompaña copia del plano visado por el Colegio Profesional que corresponda.

### 5.2 VIGENCIA

La vigencia de las desmejoras es por un plazo máximo de:

- a) 10 años: Lagunas amargas o impotables, terrenos inaptos para cultivos por exceso de salinidad, terrenos rocallosos, arenosos y toscas (artículo 29, incisos a y c, de la Ley Provincial de Catastro N° 5057, y artículo 46 del Decreto Reglamentario 7949/69);
- b) 5 años: Cañadas o bañados, con suelos parcialmente degradados y médanos o suelos degradados sin cohesión, fijados o sin fijar (artículo 29, incisos b y d, de la Ley Provincial de Catastro N° 5057, y artículo 46 del Decreto Reglamentario 7949/69).

## 6 MONTE

### 6.1 DECLARACIÓN JURADA

Establecer que la declaración jurada de monte aprobada por Resolución N° 158/94 del Ministerio de Economía y Finanzas, podrá ser presentada ante esta Dirección, antes del día 30 de Junio de cada año, incorporando un gráfico georreferenciado del inmueble y de la superficie afectada por el monte.

Con la presentación se iniciará expediente con los requisitos de la Ley de Procedimiento Administrativo N° 6658, debiendo acreditarse, previo a darle trámite, la inexistencia de obligaciones tributarias vencidas según lo establecido por el artículo 51 del Código Tributario (Ley N° 6006 T.O. 2015).

En los casos en que correspondiere, deberá presentarse conjuntamente la declaración jurada de mejoras (anexo VII y VIII) con las formalidades establecidas en el punto 4.1 de la presente.

## **TÍTULO II : CONSERVACIÓN**

### **CAPÍTULO I : CERTIFICADO CATASTRAL**

#### **7 CERTIFICADO CATASTRAL**

##### **7.1 FORMA DE SOLICITUD, EMISIÓN Y ENTREGA DEL CERTIFICADO CATASTRAL**

El certificado catastral es el documento oficial, emitido a través del SIT, que acredita el estado parcelario de los inmuebles y se emite a los fines de los artículos 34 y 37 de la Ley Provincial de Catastro N° 5057.

Los certificados catastrales se solicitan vía web, accediendo al SIT con el usuario asignado y clave personal del solicitante. Para el caso de autoridad judicial o administrativa que no tenga asignado usuario del SIT se admite la solicitud por escrito.

En todos los casos, los certificados catastrales se emiten por el SIT. Cuando hayan sido solicitados vía web, una vez emitidos, quedan los mismos disponibles para su visualización y uso tanto por parte del escribano solicitante como del Registro General de la Provincia.

En los casos de certificados solicitados por escrito de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior, se entregará al solicitante la impresión del certificado catastral en soporte papel.

##### **7.2 MENSURA PARA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES UBICADOS EN ZONA RURAL**

A los fines dispuesto en los arts. 34 y 36 de la Ley N° 5057, los inmuebles rurales y los que encontrándose dentro de radio comunal o municipal aprobado tengan por su destino asignada valuación rural, deberán tener plano de mensura que defina con precisión su ubicación, superficie, dimensiones y colindancias, o mensura judicial con aprobación que conserve la configuración parcelaria y reúna condiciones técnicas.

Se considera que no cumplimentan tales requisitos los planos que no reúnan condiciones técnicas conforme las disposiciones contenidas en las Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores, y los registrados con anterioridad al 31 de diciembre de 1968, salvo lo dispuesto en relación a las mensuras judiciales.

### 7.3 CASOS ESPECIALES

#### 7.3.1 INMUEBLES DESCRIPTOS EN EL TÍTULO CON MEDIDAS Y LINDEROS UNIDOS, QUE MANTIENEN SU INDIVIDUALIDAD

Si varios lotes se describen en su título con medidas y linderos unidos, y mantienen su individualidad, para su transferencia en forma individual, se expedirá certificado, cuando conste en los archivos de la Dirección de Catastro el plano del cual se originaron y el mismo reúna condiciones técnicas, según lo previsto en el punto 7.2 de la presente.

La solicitud se presentará mediante nota a tal efecto por duplicado, y comprenderá la totalidad de los lotes que en el asiento de dominio se describen unidos. Una de las notas se restituirá al interesado con la certificación y la otra se remitirá al área de registración correspondiente para el empadronamiento individual de las parcelas descriptas, previo cumplimentar el peticionante lo establecido para división parcelaria en el punto 7.3.5 de la presente.

Si los lotes no contaren con plano visado por ésta Dirección o el mismo no reuniera las condiciones para la certificación en forma individual, deberá presentarse plano de mensura o mensura y subdivisión, según corresponda, visado por la Dirección de Catastro para su certificación en los términos del artículo 36 de la Ley N° 5057.

#### 7.3.2 LOTES DESCRIPTOS CON MEDIDAS INDIVIDUALES Y LINDEROS UNIFICADOS

Si varios lotes se describen en su título con medidas individuales y linderos unificados, se certificarán los mismos en forma individual conforme al artículo 34 de la Ley N° 5057, cuando conste en los archivos de la Dirección de Catastro el plano del cual se originaron y el mismo reúna condiciones técnicas con las medidas y linderos conforme a plano. En este supuesto se seguirá el trámite de la división parcelaria previsto en el punto 7.3.5 de la presente.

#### 7.3.3 LOTE CONDICIONADO A UNIRSE A OTRO COLINDANTE, CERTIFICADO DE UNIÓN

Cuando los inmuebles a certificar consten en planos en los que se hubiera subdividido un lote condicionado a unirse a otro colindante, y no se encuentre resuelta la parcela resultante de dicha unión, se debe confeccionar plano de mensura para identificar la parcela

#### 7.3.4 RESTOS DE SUPERFICIES

No se certificará, conforme al artículo 34 de la Ley N° 5057, la transferencia de inmuebles que consten registralmente como restos de mayor superficie sin plano de mensura visado por la Dirección de Catastro conforme el artículo 36 del mismo texto legal.

#### 7.3.5 DIVISIÓN PARCELARIA: PARCELAS UNIFICADAS A LOS FINES IMPOSITIVOS

Cuando se transfiera uno o más inmuebles que consten inscriptos en el Registro General de la Provincia, pero que catastralmente se encuentren unificados a los fines impositivos, previo a la emisión del certificado catastral, el propietario debe iniciar expediente ante esta Dirección solicitando registrar en forma individual los inmuebles.

A tal fin deberá presentar ante esta Dirección:

- a) Nota de solicitud firmada por el titular, con firma certificada;
- b) Copia del título inscripto o asiento de dominio;

- c) Declaración jurada de mejoras conforme punto 2.1 de la presente, por cada una de las fracciones a dividir;
- d) Certificación municipal o parcelario municipal;
- e) Acreditación de inexistencia de deuda tributaria según lo establecido en el punto 17.2 de la presente.

#### **7.3.6 UNIFICACIÓN PARCELARIA**

Cuando un inmueble se describe por título como una única parcela pero se registra empadronado en dos o más parcelas sin que conste plano de subdivisión que motivara la división, previo a la emisión del certificado catastral, se deberá iniciar expediente ante esta Dirección solicitando se registre el inmueble unido conforme al título, cumplimentando los mismos requisitos establecidos en el punto anterior para la división parcelaria.

#### **7.3.7 PARCELAS AFECTADAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Para las parcelas afectadas al régimen de propiedad horizontal, solo se expedirá el certificado previsto en el artículo 34 de la Ley 5057, cuando previamente se hubiere obtenido certificado de obra terminada.

No será requisito para la emisión del certificado de obra terminada la presentación del final de obra municipal.

#### **7.3.8 PLANOS DE FUTURA UNIÓN Y ANEXIÓN**

Se tomará razón de la visación de planos de futura unión y anexión, dejando constancia de ella en el SIT, efectuando la publicidad catastral de dichos condicionamientos en las certificaciones que expidan.

#### **7.3.9 PLANOS DE MENSURA DE POSESIÓN**

En los certificados catastrales e informes judiciales que se expidan con posterioridad a la visación de un plano de mensura de posesión para juicio de prescripción adquisitiva, se dejará constancia de la existencia de dicho plano y de las afectaciones dominiales detectadas.

#### **7.3.10 CAUSALES DE OBSERVACIÓN DE LOS CERTIFICADOS CATASTRALES**

Serán observados los informes y certificados del artículo 34 de la Ley N° 5057, por las siguientes causales:

- a) Falta de firma y/o sello del escribano o funcionario peticionante en caso de solicitudes por escrito;
- b) Falta de designación del acto o causa jurídica que motiva la petición;
- c) Falta de de los datos de nomenclatura catastral o número de cuenta para identificar la parcela, o inconsistencia entre ellos;
- d) Falta del nombre del transmitente y su número de C.U.I.T., C.D.I. o C.U.I.L. (Resolución N° 774/02 del Ministerio de Finanzas), salvo los casos de de tracto sucesivo donde el causante no tenga asignado el C.U.I.T., C.D.I. o C.U.I.L.;
- e) Falta de pago de la tasa retributiva de servicios correspondiente, por el monto que establezca la Ley Impositiva vigente;

- f) Falta de descripción del inmueble;
- g) Existencia de errores o inconsistencias en la solicitud que puedan dar lugar a dudas sobre que inmueble se solicita el certificado.

## **CAPÍTULO II : CERTIFICADOS DE VALUACIÓN**

### **8 CERTIFICADOS DE VALUACIÓN**

#### **8.1 VALUACIÓN FISCAL**

El informe de valuación fiscal se emite para aquellos inmuebles cuya valuación entró en vigencia en el año de la solicitud o años anteriores. La valuación puede ser solicitada por cualquier período.

##### **8.1.1 CONDICIONES PARA LA EMISIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN**

De conformidad con el artículo 30 bis de la Ley Provincial de Catastro N° 5057 (incorporado por el artículo 10, inciso 1, de la Ley Provincial N° 10.249), previo a emitir el informe de valuación, se controla, mediante imágenes satelitales o inspecciones de campo, que exista correspondencia entre lo registrado en el SIT y lo detectado en el control en relación a las mejoras y destino del inmueble.

En caso de detectarse mejoras o ampliaciones no declaradas, o que el inmueble tenga un destino especial no registrado en el SIT, se solicita la correspondiente declaración jurada para su incorporación a la base de datos catastrales de manera previa a expedir el informe.

Si no se presentara la declaración jurada dentro de los treinta (30) días, se procederá a incorporar las novedades de oficio.

#### **8.2 VALUACIÓN ESPECIAL**

Se considera valuación especial, a la que resulta de aplicar a la valuación fiscal que le corresponde a un inmueble, los coeficientes de actualización fijados por la Ley Impositiva vigente.

Se otorgará el certificado de valuación especial en relación a todo inmueble cuya valuación tenga vigencia para el próximo año (edificación terminada el año en curso) o cuando la parcela cuya valuación se requiera resulte de planos de loteos, subdivisiones, uniones o prescripción adquisitiva y se registren en una mayor superficie.

#### **8.3 VALUACIÓN DE UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL SIN TERMINAR**

Cuando existan unidades de propiedad horizontal sin terminar se otorgará certificado de valuación especial por el total de superficie cubierta proyectada, únicamente a los fines de la confección del reglamento de propiedad horizontal.

#### **8.4 INFORME DE VALUACIÓN PROPORCIONAL**

Se considera valuación proporcional, a la que resulta de aplicar a la valuación que le corresponde a un inmueble, un porcentaje.

Se otorga el informe de valuación proporcional:



- a) En relación a todo inmueble en el que se transfieran derechos y acciones. En la solicitud debe indicarse el porcentaje o cuota parte que se transfiere;
- b) En relación a la donación de parte de un inmueble a favor de la Provincia. En este caso, la proporción resultará de la relación entre la superficie donada y la superficie total del inmueble, para lo cual, se debe indicar el área correspondiente.

## **CAPÍTULO III : INFORMES**

### **9 INFORMES**

#### **9.1 INFORME SOBRE CONDICIÓN CATASTRAL**

La información sobre la condición catastral de los inmuebles expedida en cumplimiento del artículo 569 -inc. 3 in fine del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, deberá ser requerida en los formularios que constan en anexos XIII y XIV, los que deberán ser solicitados por martillero judicial o autoridad judicial interviniente y acreditado el pago previo de la tasa retributiva de servicios fijada en la Ley Impositiva anual para los certificados catastrales.

#### **9.2 MEDIDAS PREPARATORIAS PARA JUICIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

A los fines de expedir el informe previsto por el inciso 1º del artículo 781 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, conjuntamente con el oficio se deberá acompañar copia certificada del estudio de títulos presentado en el Juzgado interviniente, el que deberá reunir como mínimo los requisitos previstos para el informe técnico en el punto 35.1 apartado de la presente.

#### **9.3 RECONSTRUCCIÓN DE ASIENTO REGISTRAL**

En los trámites de subsanación y/o reconstrucción de los asientos registrales, las Oficinas de Registración Catastral deberán informar los requerimientos del Registro General de la Provincia de conformidad a los antecedentes obrantes en esta Dirección, adjuntando copia autenticada de dichos antecedentes al expediente.

#### **9.4 INFORME PARA LA APROBACIÓN DE RADIOS MUNICIPALES Y COMUNALES**

A los fines del artículo 41, inciso f, de la Ley Provincial de Catastro N° 5057, la Dirección General de Catastro, a través del Área Cartografía, produce un informe sobre el Plano del Radio Municipal o Comunal propuesto. Dicho informe debe contener:

- a) Referencia a los aspectos formales de los documentos técnicos presentados, en particular sobre el plano, indicando si se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 1 de la Resolución Conjunta N° 12/07 dictada por los Ministerios de Finanzas y de Gobierno, Coordinación y Políticas Regionales, de fecha 30 de marzo de 2007 (publicada en el Boletín Oficial el 11 de abril de 2007);
- b) Referencia a los trabajos de campo, indicando si se han realizado comprobaciones de los mismos en el terreno o en gabinete;

- c) Situación del radio presentado en relación a los límites departamentales y de pedanías, indicando si se encuentra íntegramente dentro de un Departamento y una Pedanía;
- d) En caso que el radio presentado exceda algún límite departamental o de pedanía, debe indicar la necesidad de que, en caso de aprobarse el radio tal como está propuesto, la Ley de aprobación debería modificar el límite excedido para dar cumplimiento a lo establecido el artículo 185 de la Constitución de la Provincia de Córdoba;
- e) Situación del radio presentado en relación a otros radios municipales o comunales, indicando que no existe superposición con ninguno de ellos.

### **TÍTULO III : EMPADRONAMIENTO IMPOSITIVO**

#### **CAPÍTULO I : EMPADRONAMIENTO DE PARCELAS POSESORIAS**

##### **10 CASOS**

###### **10.1 EMPADRONAMIENTO – ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 7949/1969**

El empadronamiento de parcelas sin título de dominio previsto en el artículo 19 del Decreto Reglamentario 7949/69, deberá realizarse por declaración jurada, mediante el uso de los formularios que constan en anexos XV y XVI.

La declaración jurada deberá presentarse conjuntamente con un plano en el que deberán constar como mínimo, las dimensiones y georreferenciación de la parcela, excepto que la misma forme parte del expediente de mensura de posesión para juicio de prescripción adquisitiva.

En toda certificación que se expida respecto a parcelas así empadronadas, se dejará expresa constancia que el empadronamiento acordado a la parcela lo es al sólo efecto catastral y tributario, sin perjuicio de los derechos de terceros.

###### **10.2 EMPADRONAMIENTO - LEY 9150**

Las parcelas posesorias anotadas en el Registro General de la Provincia en los términos de la Ley N° 9150, son incorporadas, asignándoles nomenclatura y número de cuenta, al Registro Gráfico y a un legajo digital donde se deja expresa constancia de su condición y que la registración es a los fines tributarios y catastrales.

###### **10.2.1 VINCULACIÓN CON EL SIT**

En el SIT deberá registrarse la vinculación con la parcela dominial o posesoria afectada por la nueva registración parcelaria y el numero de anotación de esta última (Folio Personal) en el Registro General de la Provincia.

## **CAPÍTULO II : CUENTA TRIBUTARIA**

### **11 CASOS**

#### **11.1 PARCELAS RESULTANTES DE MODIFICACIONES PARCELARIAS NO CONDICIONADAS**

En los casos de trabajos de agrimensura no condicionados a actos jurídicos posteriores que los validen, se dan de alta las parcelas resultantes con sus respectivas nomenclaturas y cuentas, las que tendrán vigencia al año siguiente de la visación del plano.

#### **11.2 SUBPARCELAS**

En los casos de subdivisiones para afectación al régimen de propiedad horizontal, mensura para constitución de conjunto inmobiliario o mensura para constitución de derecho de superficie, se dan de alta las subparcelas resultantes con sus respectivas nomenclaturas y cuentas, las que tendrán vigencia al año siguiente de la visación del plano. El número de cuenta asignado provisoriamente, se convertirá en definitivo con la constitución del derecho real correspondiente.

#### **11.3 PARCELAS RESULTANTES DE MODIFICACIONES PARCELARIAS CONDICIONADAS**

En los casos de trabajos de agrimensura condicionados a actos jurídicos posteriores que los validen, tales como futura unión o anexión, división de condominio, desafectación del dominio público, etc., no se darán de alta las parcelas resultantes, pero se reservarán las respectivas nomenclaturas y cuentas.

El alta de estas parcelas se da a pedido de parte o de oficio, cuando se tome conocimiento de que el acto condicionante ha sido llevado a cabo e inscripto en el Registro General de la Provincia.

#### **11.4 UNIDADES TRIBUTARIAS**

De conformidad con los artículos 5 bis y 5 ter de la Ley Provincial de Catastro N° 5057, se pueden incorporar, a pedido de parte o de oficio, unidades tributarias a los fines exclusivamente tributarios, siempre que se den las condiciones establecidas en los referidos artículos.

Las unidades tributarias se habilitan a nombre del titular registral del inmueble donde se encuentran, y si es a pedido de éste, se agrega el nombre de los actuales adjudicatarios o adquirentes por contrato, siempre que el titular registral acompañe en debida forma la documentación que acredite tal circunstancia.

## **TÍTULO IV : RÉGIMEN DE MENSURAS**

### **CAPÍTULO I : MENSURAS EN GENERAL**

#### **12 MENSURAS EN GENERAL**

##### **12.1 CONCEPTO**

Mensura es la operación de agrimensura, que ubica, determina y documenta la cosa inmueble, conforme a las causas jurídicas que la origina, determinando su estado parcelario.

De conformidad con los artículos 6, 9 y 10 de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, todo trabajo de agrimensura por el cual se constituya, modifique o verifique el estado parcelario de inmuebles o se determinen objetos territoriales legales, se realiza por mensura con independencia del nombre que se le asigne al trabajo. En tal sentido, las subdivisiones, uniones, fraccionamientos, subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal, etc., serán realizados por mensura aunque no se lo exprese en el título o designación del plano.

##### **12.2 ENUMERACIÓN**

Conforme las disposiciones legales vigentes: Instrucciones para Peritos Agrimensores, Ley de Catastro N° 5057, Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, y tomando en consideración las características específicas que para los distintos planos se receptan en la presente normativa, las mensuras pueden ser:

a) Mensuras judiciales:

Simple mensura

Mensura y deslinde

b) Mensuras administrativas

c) Mensuras particulares

Mensura

Subdivisión:

Subdivisión de inmuebles ubicados en zona rural, destinada a fundar o ampliar centro poblado

División de inmuebles con motivo de herencias o división de condominio

Subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal

Subdivisión de inmuebles rurales

Loteo - anulación de loteo

Unión

Futura unión

Mensuras de posesión:

Para juicio de prescripción adquisitiva en sede judicial

Para saneamiento de títulos (Ley Nº 9150)

Para prescripción adquisitiva en sede administrativa

Para empadronamiento (artículo 19 del Decreto Nº 7949/69)

Mensura para constitución de conjuntos inmobiliarios

Mensura para constitución de derecho de superficie

Mensuras sobre partes de inmuebles:

Mensura para expropiación

Mensura para transferencia al estado

Mensura para concesión de uso

Mensura para constitución de servidumbres

Mensura para desafectación de dominio público

Mensura para inscripción de título en el Registro General de la Provincia

La presente enumeración no es taxativa.

## **CAPÍTULO II : MENSURAS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS**

### **13 MENSURAS JUDICIALES**

#### **13.1 OBJETO Y CLASIFICACIÓN**

Mensura judicial es la que se practica sobre un inmueble particular o de dominio privado del Estado, ordenado por autoridad judicial y regulada por los artículos 728 al 749 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba. Son mensuras judiciales: La simple mensura y la mensura y deslinde.

#### **13.2 SIMPLE MENSURA: FINALIDAD – REQUISITOS**

Procede cuando estando deslindado el inmueble se pretende:

- a) Ubicarlo según título y determinar su ocupación actual en preparación de acciones reales o posesorias;
- b) Comprobar sus dimensiones perimetrales y de Superficie.

El plano deberá cumplimentar con todos los requisitos generales establecidos para mensuras particulares y adjuntar las instrucciones técnicas expedidas previas al acto de la mensura por la Dirección General de Catastro conforme el artículo 732 del C.P.C.C.

#### **13.3 MENSURA Y DESLINDE: FINALIDAD – REQUISITOS**

Procede cuando se pretenda:

- a) Fijar materialmente en el terreno los límites de un inmueble, mediante mojones, conforme al Título respectivo;
- b) Modificar los límites materializados para adecuarlos a los títulos;

- c) Corregir la descripción que conste en los títulos de propiedad para conformarlos a la realidad territorial;
- d) Investigar y determinar material y jurídicamente los límites entre dos o más inmuebles cuando, por inexistencia de títulos, imprecisión, o indeterminación de los existentes, estuviesen confundidos.

El plano deberá cumplimentar con todos los requisitos generales establecidos para las mensuras particulares y adjuntar las instrucciones técnicas expedidas previo al acto de mensura por la Dirección General de Catastro, conforme el artículo 37, capítulo X – título A de las Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores y concordantes y las disposiciones correspondientes del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia.

## 14 MENSURA ADMINISTRATIVA

Es aquella ordenada por el Poder Ejecutivo para deslindar inmuebles del dominio público con los mismos requisitos establecidos para la mensura judicial.

## CAPÍTULO III : MENSURAS PARTICULARES

## 15 NOMENCLATURA CATASTRAL

- a) **Designación oficial (Lote):** Es la forma en que se identifica el inmueble en el título de propiedad, sea ésta nominada como lote, fracción, porción, solar, parte, parcela, etc.
- b) **Nomenclatura catastral:** Es la forma en que se identifica una unidad en los registros catastrales. Según los formatos vigentes, la nomenclatura catastral puede ser:
  - 1. **Nomenclatura urbana:** Es la nomenclatura catastral que se asigna a las parcelas urbanas, cuyo formato se basa en los códigos de departamento, pedanía, pueblo, circunscripción, sección, manzana, parcela y subparcela;
  - 2. **Nomenclatura anterior:** Es la nomenclatura catastral cuyo formato se basa en el número de hoja del registro gráfico seguida de los valores de ordenadas y abscisas referidas a los bordes de la hoja;
  - 3. **Nomenclatura georreferenciada:** Es la nomenclatura catastral cuyo formato se basa en la posición geográfica de un punto interior de la parcela (preferentemente su centroide). Surge de la unión de los valores Norte y Este, expresados al metro y excluyendo las cifras correspondientes a los millones, de las coordenadas planas Gauss-Krüger (meridiano central -63°, faja 4) del punto interior de la parcela tomado como referencia.

### 15.1 ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA

En todo trabajo de agrimensura que se presente para la visación o aprobación técnica de esta Dirección, se debe consignar la nomenclatura catastral correspondiente a las parcelas comprendidas, tanto de origen como resultantes. En la asignación de la nomenclatura se aplica el mismo criterio general a todas las parcelas, sean éstas urbanas o rurales, con las particularidades que se detallan a continuación.

A las parcelas resultantes de fraccionamientos en zona rural destinados a formar o ampliar centros poblados se les asigna nomenclatura urbana.

La emisión de la nomenclatura por parte de la Dirección General de Catastro implica la reserva del código de identificación que se le asignará a las parcelas resultantes, en ningún caso importa abrir juicio sobre la viabilidad del trabajo, ni acuerda al profesional o administrado derecho alguno a su mantenimiento en caso de que aquél no se ajuste a las disposiciones legales vigentes.

#### **15.1.1 NOMENCLATURA URBANA**

Para obtener la nomenclatura urbana de forma automática, los profesionales que ejecuten trabajos de modificaciones parcelarias, deben reservar los números de parcelas desde el SIT accediendo al mismo con su usuario y clave correspondiente.

Para el caso de trabajos correspondientes a la jurisdicción de la Municipalidad de Córdoba, se mantendrá el procedimiento actual, estando a cargo de la Dirección de Catastro Municipal el otorgamiento de las nomenclaturas.

##### **15.1.1.1 Vigencia de la nomenclatura**

Las nomenclaturas reservadas por un profesional sólo pueden ser utilizadas por él mismo y tienen una vigencia de dos años, pasados los cuales, deberá reservar nuevamente las nomenclaturas.

##### **15.1.1.2 Numeración de las parcelas**

Los números de parcelas que se reserven con esta modalidad serán de tres cifras a partir del número cien (100).

##### **15.1.1.3 Excepción a la nomenclatura urbana automática**

La nomenclatura urbana automática sólo podrá ser utilizada hasta el nivel de parcela. Cuando se trate de trabajos cuyas parcelas origen no tengan asignadas número de manzana o cuyas resultantes impliquen nuevas manzanas, la solicitud de nomenclatura deberá realizarse mediante la presentación de dos copias de planos a los fines que la Delegación correspondiente las expida; la copia con la nomenclatura asignada debidamente firmada y sellada, deberá ser incorporada al expediente respectivo.

#### **15.1.2 NOMENCLATURA RURAL**

En el caso de las nomenclaturas rurales el profesional obtendrá la misma georreferenciada, por intermedio del SIT, mediante la selección de un punto interno o centroide ubicado dentro del dibujo de la mensura, conforme el anexo XVII. El control preliminar establecido en el segundo párrafo del punto precedente, será efectuado por el visador de la Delegación descentralizada que corresponda. Transitoriamente, en aquellas Delegaciones en donde todavía no se visan planos, una vez obtenida la nomenclatura conforme éste procedimiento, el profesional deberá presentar dos copias del plano a los fines del control previo correspondiente, informe que deberá expedirse dentro de las 72 horas.

### 15.1.2.1 Nomenclatura georreferenciada

Cuando se incluya la nomenclatura georreferenciada en gráficos y planillas de los planos, la misma se limitará a los valores Norte y Este de las coordenadas planas, sin incluir los códigos de departamento y pedanía.

En los gráficos la nomenclatura deberá ser expresada de forma tal que sea fácilmente identificada a simple vista, ya sea ubicándola dentro de un círculo, elipse, rectángulo, subrayada o con un estilo de letra diferenciada, pudiendo combinarse cualesquiera de estas modalidades.

En la presentación digital de mensuras, y al solo efecto de generar los archivos "md" y "xml", las nomenclaturas origen y destino que se ingresen al módulo PDM serán en todos los casos las mismas, tal como constan en "información del inmueble" que se baja del aplicativo web del SIT, incluyendo en todos los casos los códigos de departamento y pedanía. El cambio de nomenclatura, en caso de corresponder, se hará en el proceso de visación del trabajo.

### 15.1.2.2 Inmuebles con designación oficial

Si el inmueble tiene designación oficial, se mantiene la misma en todas las partes del plano en que sea necesario identificarlo (gráficos, planilla de superficie, etc.); en relación a la nomenclatura catastral se siguen los siguientes criterios:

- a) **Con nomenclatura anterior:** Si el inmueble tiene nomenclatura anterior, se le asignará nomenclatura georreferenciada, la que se colocará solamente en la carátula del plano, consignándose a continuación, separada por espacios, la nomenclatura anterior, tal como se muestra en el anexo XXXVIII y en la siguiente figura:

UBICACIÓN	S/TÍTULOS	S/CATASTRO
	Dep.: GENERAL ROCA	GENERAL ROCA
	Ped.: EL CUERO	CUERO
	Lugar:	ESTANCIA.CATASTRAL
	Lote: Fracción B del Lote 2	Parcela: 320611-158988    Nom. Anterior: 0454-1107

- b) **Con nomenclatura georreferenciada:** Si el inmueble tiene nomenclatura georreferenciada, se mantendrá la misma, la que se colocará solamente en la carátula del plano, sin agregar la nomenclatura anterior, tal como se muestra en el anexo XXXIX y en la siguiente figura:

UBICACIÓN	S/TÍTULOS	S/CATASTRO
	Dep.: GENERAL ROCA	GENERAL ROCA
	Ped.: EL CUERO	CUERO
	Lugar:	ESTANCIA CATASTRAL
	Lote: Fracción B del Lote 2	Parcela: 320611-158988

- c) **Sin Nomenclatura Catastral:** Si el inmueble no tiene nomenclatura catastral, se le asignará la nomenclatura georreferenciada, la que se colocará solamente en la carátula del plano, al igual que en el caso anterior y tal como se muestra en el anexo XXXIX.



### 15.1.2.3 Inmuebles sin designación oficial

Si el inmueble no tiene designación oficial, se le asignará nomenclatura georreferenciada si no la tuviere, la que se colocará en todas las partes del plano en que sea necesario identificarlo (gráficos, planilla de superficie, etc.), a excepción del gráfico o antecedentes según títulos, tal como se muestra en el anexo XXXX. Si tiene nomenclatura anterior, se aplicará la regla establecida en el apartado a) del punto 15.1.2.2, tal como se muestra en el anexo XXXI.

### 15.1.2.4 Mensura de varias parcelas en un mismo plano

Cuando en razón de la cantidad de inmuebles involucrados y del espacio disponible, no sea posible incluirlos a todos en la carátula, en los lugares correspondientes se colocará la leyenda "ver planilla de inmuebles", y en el cuerpo del plano se incluirá dicha planilla según el siguiente modelo:

<i>Lote</i>	<i>Parcela</i>	<i>Nom. Anterior</i>	<i>Dominio</i>	<i>Propiedad N°</i>
Fracción A del Lote 2	320611-158988	0454-1107	Mat. N° 16.835.692	15-03-6.211.831/6
Fracción B del Lote 2	320425-159015	0454-0915	Mat. N° 16.835.693	15-03-6.211.425/7
Resto del Lote 2	320255-159180		Mat. N° 16.835.694	15-03-2.125.256/8
Fracción C	320709-158795		D° 798 – F° 948 – T° 4 – A° 1988	15-03-3.568-568-9
	320709-158795		D° 5.897 – F° 6.542 – T 27 – A°	15-03-4.895.756/2
	320514-158856	0454-0225	1.992	15-04-5.589.332/0

### 15.1.3 NOMENCLATURA DE PARCELAS RURALES UBICADAS DENTRO DE RADIOS MUNICIPALES O COMUNALES

#### 15.1.3.1 Asignación de nomenclatura

Si el inmueble se ubica dentro de un radio municipal o comunal aprobado por Ley, se le otorgará nomenclatura urbana y el plano llevará carátula urbana. El destino rural de las parcelas ubicadas dentro de un radio municipal o comunal deberá ser expresamente consignado en el campo observaciones de la planilla de superficies y en la planilla de declaración jurada de mejoras, la que será obligatoria en todos los casos de mensuras de parcelas dentro de radios municipales o comunales aprobados por Ley.

No corresponde asignar nomenclatura urbana a parcelas rurales comprendidas dentro de radios pretendidos que no han sido aprobados por Ley.

#### 15.1.3.2 Georreferenciación

En zonas urbanas, donde el SIT tenga información gráfica de la manzana y ésta o las de su entorno se encuentren materializadas en el terreno, se admite la georreferenciación mediante distancias a esquinas.

Para parcelas rurales, urbanas con superficie de una hectárea (1 Ha) ó más, fraccionamientos urbanos o rurales de más de 10 parcelas resultantes en cualquiera de las modalidades previstas en la presente resolución (loteo, subdivisión, etc.) y parcelas dentro de radios municipales en zonas no urbanizadas o de escasa densidad edilicia se debe vincular la parcela al marco de referencia ya sea por medio de topografía tradicional o mediante observaciones satelitales.

El marco de referencia adoptado para la realización de los trabajos de georreferenciación es la Red Geodésica Oficial de la Provincia de Córdoba y el sistema de referencia es WGS84.

La proyección cartográfica a emplear es la de Gauss-Krüger, faja 4 extendida, con meridiano central o de contacto – 63° de longitud.

## 16 CONFECCIÓN DE PLANOS

### 16.1 INSTRUCCIONES GENERALES PARA LA CONFECCIÓN DEL PLANO

#### 16.1.1 PLEGADO DE PLANOS Y SIMBOLOGÍA

El plegado de los planos se regirá por el instructivo correspondiente (anexo XVIII) y la simbología por estipulado en anexo XIX.

#### 16.1.2 CARÁTULAS Y DIMENSIONES

La carátula de los planos de mensura se confeccionará conforme el modelo de carátulas para mensura de inmuebles urbanos y rurales que constan en anexo XX.

Por lo menos uno de los lados del plano deberá tener como máximo 900 mm, fijándose las dimensiones de los mismos en los siguientes valores, expresados en mm:

ALTO	ANCHO
297	420
420	580
594	660
740	740
841	841
1050	950
1189	1050

#### 16.1.3 MARCO

Las dimensiones establecidas para los planos corresponden al tamaño final del material de dibujo y originales y no al tamaño del marco del dibujo. El marco deberá dibujarse 5 mm por dentro de las medidas fijadas en los márgenes superior, inferior y derecho, el margen izquierdo deberá dibujarse dejando 30 mm libres para solapa.

#### 16.1.4 SOLAPA DE FIJACIÓN

La franja de papel inmediata al margen izquierdo de 30 mm de ancho por el alto del plano, deberá recortarse a excepción de los 295 mm inferiores a los efectos de servir de solapa de fijación.

#### 16.1.5 PLEGADO

El plegado de originales y copias debe resultar con tamaño de 297 mm de alto y 210 mm de ancho.

#### 16.1.6 REPRESENTACIÓN GRÁFICA

- a) Representar de acuerdo a las escalas permitidas;
- b) Representar signos según el anexo XIX;
- c) Valores lineales y angulares. Los valores deben consignarse en los vértices y lados; en caso de no caber, se representará en un detalle o planilla;
- d) Progresivas de cambio de materialización;
- e) Designación de vértices con letras o números en polígonos de mensura, vértices de manzanas, y además en general, cuando a criterio del profesional fuere necesario;
- f) Amojonamiento de vértices polígono límite;
- g) Nomenclatura catastral de las parcelas colindantes. El nombre de los colindantes y los datos de inscripción en el Registro General de las parcelas colindantes se podrán agregar de forma opcional y cuando aporte información complementaria. En el supuesto de que las parcelas colindantes no cuenten con nomenclatura catastral, se deberá aportar los datos disponibles de la colindancia, titular registral, poseedor, u otro pertinente;
- h) Límites entre colindantes;
- i) Consignar baldío o edificado según corresponda en planillas de superficie;
- j) Graficar el perímetro de la edificación con las medidas correspondientes y vincular al polígono límite;
- k) Espesor de muros límites y situación de los mismos (contiguo o encaballado) conforme a lo establecido en el artículo 2006 del Código Civil y Comercial;
- l) Amojonamiento de lados mayores a mil metros (1.000 m) para parcelas rurales, cuando el límite no esté materializado;
- m) Orientación del plano según norte y signo indicativo del norte;
- n) En caso de colindancias con calles o caminos, deberá consignarse el nombre. En caso de no tenerlo deberá consignarse como calle o camino público si así lo fuera; si no constaren como públicos en los registros de Vialidad u otros antecedentes o documentos oficiales, se deberá consignar como: *"camino existente librado al uso público"*, siempre que en el mismo no existiera ningún elemento que obstaculice el libre acceso o indicase lo contrario (tranqueras, letreros que indican que se trata de propiedad privada, etc.).

#### 16.1.7 CROQUIS DE UBICACIÓN

Los gráficos de ubicación se dibujarán a escala debiendo constar la misma. Las distancias según medición que se consignan siempre deben estar referidas a elementos materiales concretos existentes en el terreno. No se admitirán distancias a líneas teóricas como ejes de calles o a elementos sin trascendencia jurídico parcelaria como cordones de vereda, ni se exigirá la colocación de mojones para cumplir con este requisito.

En caso de vías férreas se consignará la distancia al eje de las mismas tomando a tal efecto la trocha más ancha. En caso de cursos de agua colindantes con el inmueble se consignará la distancia a la línea de ribera determinada de conformidad con lo dispuesto por la Autoridad de Aplicación en materia de recursos hídricos.

Accesoriamente, se puede incorporar el detalle del parcelamiento del entorno con referencias a mensuras existentes, nombres de establecimientos y otros detalles que a criterio del profesional contribuyan a dar claridad sobre la ubicación y la no afectación de derechos de terceros.

Las distancias a los puntos trigonométricos se podrán dibujar fuera de la escala propia del croquis (con cortes) manteniendo los rumbos a los mismos.

El gráfico deberá contener:

**a) Ubicación urbana:**

1. Distancias a esquinas según título y según medición. Cuando la esquina de manzana no esté definida por mojones existentes o edificaciones, se consigna que no consta la distancia según medición, y se indica la distancia a parcelas vecinas si se pudiere;
2. Materialización de los puntos o elementos (muros, alambrados, etc.) a los que se hayan medido las distancias;
3. Nombre actualizado de las calles;
4. Anchos oficiales y según medición de las calles, y materialización de las mismas, tanto en las esquinas como en el frente de la parcela objeto del trabajo;
5. Designación oficial (según títulos o plano de loteo) de la manzana;
6. En caso de diferencias de medidas entre título y mensura, se deberán indicar todas las medidas necesarias que permitan determinar que el inmueble mensurado no afecta derechos de terceros.

**b) Ubicación rural:**

1. Distancias a cruces de vías de comunicación (calles, caminos, vías ferroviarias, etc.) o quiebres notorios de las mismas y vinculación geométrica con el cruce si la parcela no tiene frente a alguna de las vías de comunicación utilizadas en el relacionamiento;
2. Itinerario de acceso al inmueble, con referencia preferentemente a localidades cercanas, cruce de rutas, puentes u. otros elementos o puntos notables del terreno, consignando las distancias aproximadas;
3. Materialización de los puntos o elementos (muros, alambrados, etc.) a los que se hayan medido las distancias;
4. Nombre actualizado de la vías de comunicación existentes (si los tuviere), especialmente las que sean colindantes al inmueble;
5. Ancho oficial y según medición de la calle, camino o ruta en el frente de la parcela objeto del trabajo, debiendo consignarse la denominación de la misma.

#### **16.1.8 REGISTRO DE SUPERFICIES**

Se incorporará al plano uno o más registros de superficies con los siguientes elementos:

- a) Superficie total según la mensura y según títulos del inmueble. A tal efecto se considera como superficie según título a la expresada en el instrumento que ampara el derecho de

propiedad, en caso de uniones títulos se consigna la sumatoria total de los títulos involucrados;

- b) Balance de superficies, el que resulta de la comparación entre ambas superficies, con determinación de la diferencia y el porcentaje sobre la superficie según títulos, pudiendo surgir:
  - 1. Una diferencia en menos: cuándo la superficie según la mensura es inferior a la expresada en títulos;
  - 2. Una diferencia en más: cuando la superficie según la mensura es mayor que la expresada en los títulos;
  - 3. Diferencia no consta: cuando en el título no consta la superficie;
  - 4. Cuando no hay título instrumento (posesiones) no se realiza el balance de superficies;
- c) Superficie de cada una de las parcelas resultantes con su respectiva identificación, cuya suma debe ser igual a la superficie total según la mensura;
- d) Se indica si se trata de parcelas con mejoras o libre de mejoras, y en el primer caso si se encuentra o no edificada, consignando en tal caso la superficie cubierta total de cada una, entendiendo por tal, a la sumatoria de las superficies cubiertas correspondiente a cada planta que integre la edificación;
- e) Se indica el destino de la parcela indicado si es urbana o rural;
- f) Cuando existen ocupaciones de terceros, se indica en cada parcela afectada la superficie libre y la superficie ocupada;
- g) Cuando existen afectaciones a la propiedad de extensión territorial, se deja constancia de tal situación en cada parcela afectada, indicando la superficie de la afectación si ésta es parcial;
- h) Cuando se realicen varias mensuras independientes en un mismo plano, se incorpora un registro de superficies por cada mensura;
- i) En caso de futura unión se discriminan las superficies por asiento registral, titular y cuenta.

#### **16.1.9 SIGNOS**

Graficar los que sean utilizados, según lo establecido en anexo XIX.

#### **16.1.10 GEORREFERENCIACIÓN DE PARCELAS**

En los casos en que la georreferenciación no se realice mediante distancias a esquinas, deberá indicarse en el plano las coordenadas planas de por los menos 3 puntos consecutivos del polígono de la Mensura.

#### **16.1.11 ESCALAS**

Cada parte del plano se representará según las siguientes escalas: 10, 15, 20, 25, 40, 50, 75, o sus múltiplos de diez. Se hará expresa referencia en cada parte del plano de la escala utilizada.

#### 16.1.12 LEYENDAS ESPECÍFICAS

- a) **Usufructo:** en caso de reconocer un usufructo, se debe hacer referencia al usufructuario y al nudo propietario y al número de inscripción del usufructo;
- b) **Servidumbre de Paso:** hacer referencia a la servidumbre e inscripción de la misma, ubicándola en plano si es posible y determinarla. Nota Sugerida: *"El lote otorga servidumbre de paso gratuita y a perpetuidad al/los lotes inscripta en el asiento registral..."*. Cuando se proyecte una servidumbre se deberá indicar en el plano con una leyenda y graficarla si correspondiere.
- c) **Línea de Ribera:** En caso de colindar o ser atravesado el Inmueble por un río, arroyo o lago, deberán agregarse las leyendas que determine la Secretaría de Recursos Hídricos.
- d) **Pasaje Privado:** Utilizado en caso de división de condominio o autorizado por la Municipalidad o Comuna. Nota: *"El lote... destinado a pasaje privado, será escriturado en condominio entre los adquirentes de los lotes..., y no podrá ser transferido en forma independiente."*

#### 16.1.13 COPIAS DE PLANOS

En ningún caso se aceptarán copias de planos que resulten ilegibles, de lectura dificultosa, confusas o que no cumplan las normas de dibujo establecidas en las Instrucciones para Peritos Agrimensores y normativas de esta Dirección. En estos casos, deberá presentarse nuevo plano.

#### 16.2 PLANO BASE

##### 16.2.1 PLANOS QUE PUEDEN UTILIZARSE

Solo pueden ser utilizados como antecedentes -planos base- a los fines de uniones o subdivisiones, los visados por esta Repartición con una antigüedad no superior a 10 años, al momento de la presentación del nuevo trabajo.

En el supuesto de modificación parcial de inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal podrán utilizarse como antecedentes o planos base, aquellos visados por esta repartición desde el 1° de enero de 1969.

##### 16.2.2 SUBSISTENCIA DE DESLINDES

Quienes presenten trabajos de agrimensura utilizando los planos mencionados en el punto anterior, deberán efectuar obligatoriamente la comprobación de la subsistencia de los deslindes y las medidas indicadas en el plano base, todo dentro de las tolerancias vigentes.

##### 16.2.3 MODIFICACIÓN DE DESLINDES

Para el caso que se hubiere modificado la forma material de alguno o de la totalidad de los deslindes, se deberá relacionar esta circunstancia con el derecho a poseer que surja de los instrumentos respectivos. Cuando hayan desaparecido los mojones, o cambiado la materialización de los deslindes y no subsistan elementos físicos y topométricos que permitan replantear las líneas originales, o cuando las diferencias comprobadas excedan las tolerancias vigentes, se deberá realizar una nueva mensura.

#### 16.2.4 RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Los profesionales que suscriban trabajos de los comprendidos en lo dispuesto para planos base en la presente, son responsables ante sus comitentes y/o la Administración, de los siguientes elementos:

- a) De la transcripción de los elementos del plano base y su verificación en el terreno;
- b) De todos los elementos que se agreguen y que no consten en el plano base, tales como dimensiones, distancias, materialización de esquineros, referencias, designaciones, superficies, etc.;
- c) Del relacionamiento de los deslindes cuya materialización hubiere variado, con el derecho de poseer que emane de los títulos de propiedad;
- d) De las comprobaciones efectuadas en cumplimiento del punto 16.2.2 de la presente.

#### 16.2.5 CONSTANCIA EN PLANO

En todos los planos que se confeccionen utilizando plano base, deberá dejarse constancia del cumplimiento de lo aquí dispuesto, mediante la siguiente leyenda insertada en el plano: *"Plano confeccionado conforme plano base; el profesional actuante se hace plenamente responsable de los datos consignados"*.

#### 16.3 DIFERENCIAS ENTRE TÍTULO Y MENSURA

Existiendo diferencias entre el título y la mensura, solo se visarán los planos cuando esta diferencia esté debidamente justificada mediante la presentación del informe del acto de levantamiento previsto en el apartado r) del punto 17.1 de la presente en el que conste la interpretación pericial de la diferencia y se consigne en el plano la justificación de las diferencias.

No se acordará la visación a los planos de mensura particular a través de los cuales se pretenda incorporar una superficie que no consta en el título correspondiente, excepto lo expresado en el párrafo anterior, debiendo ocurrir por la vía judicial que corresponda.

### 17 PRESENTACIÓN DE TRABAJOS DE AGRIMENSURA

#### 17.1 REQUISITOS GENERALES

Los trabajos de agrimensura se presentarán en el Área Atención al Público de ésta Dirección o en las Delegaciones del interior de la Provincia, debiendo agregarse para iniciar el expediente los siguientes elementos y documentación:

- a) Las tapas de los expedientes mantendrán el color establecido para cada tipo de trabajo (amarillo: simple mensura y mensura y deslinde, verde: mensura para transferencia, blanco: mensura, subdivisión, subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal, mensura para constitución de conjuntos inmobiliarios, unión y futura unión, rosa: mensura de posesión y azul: mensura de parte de inmueble, loteos y anulación de loteos, insertándose por la Mesa de Entradas un sello en la carátula con la designación *"Presentación digital de mensuras"*;

- b) **Nota de Rogación** con firma certificada del/los titulares registrales o su representante solicitando visación o aprobación del expediente y autorizando al/los profesional/es actuantes con todos los requisitos de la Ley de Procedimiento Administrativo, en el formulario que consta en anexo XXI;
- c) **Acreditación de personería** (Artículos 13, 15, 16 y 22 - Ley N° 6658);
- d) **Acreditación de pago de la Tasa Retributiva de Servicios**, en el formulario de liquidación que consta en anexo XXII. En ningún caso se aceptarán sellados recortados y pegados;
- e) **Acreditación de pago del Impuesto Inmobiliario** (artículo 51 Ley N° 6006 T.O. 2015);
- f) **Copia del asiento dominial inscripto**, expedido por el Registro General de la Provincia con una antelación no mayor de ciento ochenta (180) días corridos a la iniciación del expediente, firmada por el/los profesional/es;
- g) **Copia de plano visada por la Municipalidad o Comuna** si correspondiera por la ubicación del inmueble dentro del radio Municipal o Comunal;
- h) **Copia de plano visada por la Secretaría de Recursos Hídricos** si correspondiera (mensuras de inmuebles que colindan o son atravesados por cursos de aguas naturales o artificiales);
- i) **Certificación sobre Recursos Hídricos otorgado por la Secretaría de Recursos Hídricos** en cumplimiento de la Resolución N° 646/05 de la DiPAS, u organismo autorizado conforme al Decreto N° 945/2008 o la que en el futuro la reemplace, en los casos que correspondiere;
- j) **Certificación de E.P.E.C.** o ente prestatario del servicio eléctrico si correspondiera;
- k) **Intervención del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos**, conforme lo establecido por la Ley 5485 y normativas dictadas por ese Ministerio, sobre toda subdivisión actual o futura de inmuebles rurales en jurisdicción provincial es decir, ubicados fuera de radio urbano y los emplazados sobre el límite (art. 3 Ley 5485) cualquiera fuera su destino, la que se concretará a través de una resolución, informe técnico, y/o copia de plano visado según corresponda;
- l) **Copia de plano visada por la Dirección Nacional o Provincial de Vialidad** cuando el inmueble objeto del trabajo sea atravesado o colinde con camino público o ruta. En caso de rutas provinciales o nacionales, se exigirá la intervención de la autoridad vial aún cuando el inmueble se encuentre dentro de un radio municipal o comunal aprobado;
- m) **Ordenanza Municipal o Resolución Comunal aprobatoria del loteo**. En caso de fraccionamiento donde haya afectación de superficies destinadas al dominio público dentro del radio municipal o comunal, se deberá adjuntar Ordenanza o Resolución aprobatoria del mismo, donde conste la aceptación de la superficie a incorporar al dominio público;
- n) **Copia de plano visada por el Colegio Profesional** correspondiente;
- o) **Copias del plano rubricadas por propietario/s y profesional/es**, con los datos del trabajo actualizado, con una antigüedad máxima de hasta doce meses. Si resultare necesario presentar nuevas copias para su visación a fin de subsanar errores materiales del plano original, será suficiente a tal efecto la firma ológrafa del profesional responsable del trabajo. Se requerirá un mínimo de tres (3) copias, pudiendo agregar el profesional el



número de copias que requiera retirar a los fines de trámites posteriores, hasta un máximo de cinco (5) copias en total. En todos los casos serán heliográficas color negro, o ploteo sobre papel blanco;

- p) **Declaración Jurada de mejoras** prevista en el artículo 57 del Decreto Reglamentario 7949/69, conforme el modelo que consta como anexo XXIII, la que se presentará conjuntamente con la planilla de especificación de características constructivas que según el tipo de construcción corresponda (anexos III, IV, V, VI);
- q) **Descripción de los inmuebles resultantes** en formato digital en el archivo XML generado por el módulo de presentación digital de mensuras (PDM);
- r) **Informe del acto de levantamiento** dando cuenta de los criterios y el proceder utilizado para la realización de las tareas. Cuando existan diferencias entre el título y la mensura, deberá incluirse una interpretación pericial de las diferencias existentes entre el título y mensura y rubricado por el/los propietario/s y el/los profesional/es;
- s) **Resolución de la Secretaría de Ambiente** cuando corresponda según la legislación vigente;
- t) **Copia del plano** presentado a los fines del Punto 15.1.1.3 para acordar nomenclatura urbana;
- u) **Cuando se trate de un loteo o fraccionamiento de más de 25 lotes** destinados a vivienda, se adjuntará además la siguiente documentación requerida por las Leyes Nº 14.005 y Nº 5.735 de la cual esta Dirección es la autoridad de aplicación:
  - 1. Certificado de inhibición y gravámenes;
  - 2. Estudio de títulos con correlación de los últimos veinte años realizado por Escribano Público;
  - 3. Ordenanza Municipal o Resolución Comunal aprobatoria del loteo, si el fraccionamiento se encuentra dentro del ejido Municipal o Comunal;
  - 4. Certificados expedidos por los organismos autorizados a cargo de las prestaciones de servicios de agua y energía eléctrica;
  - 5. La Ordenanza o Resolución aprobatoria y los certificados de servicios deberán guardar estricta correspondencia con el plano que se presenta, salvo que aquellos hayan sido expedidos por la totalidad del proyecto;
  - 6. Manifestación de voluntad bajo forma de declaración jurada, suscripta por el/los propietarios con firmas certificadas por escribano público, especificando el sistema de comercialización adoptado;
  - 7. Certificado expedido por la Unidad de Acreditación de Personería y Dominio creada por Artículo 13 del Decreto 945/2008, el que se solicitará por medio de la nota de rogación que consta en anexo XXIV;
  - 8. La restante documentación prevista en esta normativa para casos especiales, anexos, actas, declaraciones juradas, etc.;
- v) **En los expedientes de subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal**, se acompañará el plano complementario de arquitectura solo con el detalle de plantas y cortes, con carátula de agrimensura o arquitectura, visado por la autoridad Municipal o

Comunal. Se incorporarán planta de estructuras y servicios, cuando la necesidad de diferenciar superficies propias de comunes así lo requiera;

w) Reporte de presentación digital.

## **17.2 ACREDITACIÓN DE PAGO DE IMPUESTO INMOBILIARIO**

### **17.2.1 OPORTUNIDAD**

Los contribuyentes y/o responsables del Impuesto Inmobiliario, por toda actuación referida a inmuebles por la que se tramite alguna modificación parcelaria, al momento de iniciar el trámite, deberán acreditar el pago total del citado impuesto hasta la anualidad correspondiente a la presentación efectuada, inclusive.

### **17.2.2 OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS VISADOS**

Los contribuyentes y/o responsables del Impuesto Inmobiliario a los fines de obtener las copias visadas de los planos, deberán acreditar la inexistencia de obligaciones tributarias vencidas en relación a dicho inmueble, hasta el año inclusive de la Resolución que dispone la modificación parcelaria.

### **17.2.3 EXIGIBILIDAD**

Los requisitos establecidos precedentemente serán exigidos por el Área Atención al Público y las Delegaciones del Interior de la Provincia, considerándose acreditada tal circunstancia con original y copia de los comprobantes de pago, debidamente intervenido por autoridad competente, para su compulsa y posterior restitución de lo primero y glose de lo segundo.

## **17.3 INTERVENCIÓN DE LA SECRETARÍA DE MINERÍA**

A los fines del cumplimiento del artículo 1° de la Ley Nº 8101, y de manera previa a la visación de trabajos de subdivisión de inmuebles ubicados en zona rural destinada a fundar o ampliar centros poblados, subdivisión de inmuebles con motivo de herencias o división de condominio y subdivisión de inmuebles rurales, situados en los Departamentos Calamuchita, Colón, Cruz del Eje, Ischilín, Minas, Pocho, Punilla, Río Cuarto, Río Seco, San Alberto, San Javier, Santa María, Sobremonte, Tercero Arriba, Totoral y Tulumba, se deberá acompañar copia de plano visado por la Secretaría de Minería con la constancia pertinente sobre afectación de derechos mineros.

En el resto de los trabajos de agrimensura realizados en los departamentos antes mencionados, es responsabilidad exclusiva del profesional actuante recabar en la Secretaría de Minería si los mismos se encuentran afectados por derechos mineros; y en caso de estar afectados, deberá acompañar una copia de plano visado por la Secretaría de Minería.

### **17.3.1 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

Los Distritos Catastrales deberán llevar actualizada la información referida en el punto anterior en el SIT a los fines de que conste en los informes y certificados que expidan.

### **17.3.2 CONTROL**

El Departamento Comercialización Inmobiliaria ejercerá el control que relaciona el artículo 2° de la Ley Nº 8101, debiendo asimismo informar a los interesados sobre las afectaciones mineras que se encuentren registradas en la Repartición.

#### **17.4 HIPOTECA**

En todo otro trabajo de agrimensura sobre inmueble que tenga constituido hipoteca, se requerirá el expreso consentimiento de la modificación parcelaria por parte del acreedor hipotecario, con certificación de firma por ante escribano público.

#### **17.5 MEDIDAS CAUTELARES**

En el caso que el inmueble esté gravado con medidas cautelares (embargos, inhibición etc.), se deberá acompañar constancia de la comunicación al Juzgado que dispuso la medida para que tome conocimiento del trámite.

#### **17.6 REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PRESENTACIÓN DE LA MENSURA PARA TRANSFERENCIA**

La mensura presentada a los fines de cumplimentar con el punto 7.2 de la presente, sin perjuicio de los demás requisitos generales establecidos para la presentación de trabajos de agrimensura que resulten pertinentes, deberá cumplimentar los siguientes requisitos para su presentación:

- a) Pago del impuesto inmobiliario por el término de Ley; en el caso que, como resultado de la mensura, resulten varias parcelas separadas por dominio público existente (punto 22.1 de la presente), se deberá acreditar el pago total del impuesto hasta la anualidad correspondiente a la presentación;
- b) Se podrá presentar en un solo plano, más de una mensura siempre que:
  - 1. Se trate de inmuebles del mismo propietario;
  - 2. Todos los inmuebles estén situados en el mismo departamento, a una distancia no mayor a 5 kilómetros;
  - 3. Se reponga el sellado de Ley por cada una de las mensuras practicadas e incluidas en el plano.

No se encuadran en la presente los planos de subdivisión, unión y/o futura unión.

#### **17.7 MODIFICACIÓN DE PLANOS VISADOS**

En los casos en que se solicite la modificación de un plano ya visado, que puedan ser protocolizados directamente deberá presentarse:

- a) Nota de rogación con firma certificada del/los titulares registrales o poseedores o su representante solicitando nueva visación o aprobación del expediente y autorizando al/los profesional/es actuantes con todos los requisitos del artículo 28 de la Ley Nº 6658, en donde conste la manifestación bajo forma de declaración jurada que el plano no ha sido utilizado para transferencias, conforme modelo que consta como anexo XXV;
- b) Acreditar el cumplimiento respecto a la tasa retributiva de servicios y al pago del impuesto inmobiliario;
- c) Adjuntar tres (3) copias del plano, pudiendo agregar el profesional el número de copias que requiera retirar a los fines de trámites posteriores, hasta un máximo de cinco (5) copias en total;
- d) Acompañar nueva declaración jurada de mejoras, si correspondiere.

## 18 TRÁMITE DE TRABAJOS DE AGRIMENSURA

### 18.1 DISPOSICIONES GENERALES

Una vez iniciado el expediente la Dirección de Catastro procederá a través de las oficinas correspondientes a realizar las siguientes operaciones:

- a) Cotejar los datos de la nota de rogación con lo consignado en el plano;
- b) Verificar las visaciones producidas en otras Reparticiones y Municipios o Comunas, así como las Ordenanzas, Resoluciones y certificaciones correspondientes;
- c) Verificar que el plano contenga la totalidad de los elementos gráficos y alfanuméricos descriptivos de la operación de agrimensura realizada;
- d) Si por el tipo de operación se pudiera afectar derechos fiscales provinciales se pasará para su verificación al Área Tierras Públicas, antes de su visación;
- e) Se registrarán en el SIT las modificaciones generadas por el trabajo de agrimensura visado, y se procederá al escaneo del plano en el registro gráfico correspondiente;
- f) Se asignarán las nuevas cuentas tributarias, las que serán incorporadas en forma inmediata;
- g) Se entregarán al propietario o al profesional dos copias de planos así visadas, y las que con un máximo de cinco hubiere agregado demás al expediente;
- h) Los expedientes de mensuras de posesión para prescripción administrativa, mensuras judiciales y otros, pasarán antes de la visación y/o aprobación a revisión por las Áreas o Delegaciones correspondientes;
- i) Cuando corresponda aprobar valores unitarios básicos, se dará intervención al Área Valuaciones o sectores correspondientes.

La presente enumeración se realiza, sin perjuicio de los aspectos particulares que para cada tipo de plano se establezcan en la presente y en los manuales de procedimientos que se aprueben.

### 18.2 CONTROL TÉCNICO EN LOS TRABAJOS DE AGRIMENSURA

#### 18.2.1 LIMITACIÓN

El control técnico previo a la visación o aprobación de los planos correspondientes a mensuras particulares consistirá en la verificación de los datos dominiales y catastrales, y su correspondencia con los aspectos formales y sustanciales de la carátula y del croquis según título o croquis de afectación de dominio si correspondiere.

El resto de los aspectos técnicos propios del plano son exclusiva responsabilidad del profesional actuante, así como la bondad técnica del trabajo presentado (Artículo 44 Ley N° 5057 y disposiciones concordantes de las Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores).

#### 18.2.2 ALCANCE

Las disposiciones contenidas en el artículo anterior serán sin perjuicio del ejercicio de las funciones y facultades legalmente atribuidas a esta Repartición, pudiendo la Dirección de Catastro efectuar las verificaciones que considere oportunas (artículo 25 – Título B del Decreto

1067 – B - 62). Para el caso de detectarse errores en el trabajo de agrimensura en cualquier instancia, se procederá conforme a las normas legales vigentes.

## **19 PLANO RECTIFICATORIO**

Plano rectificatorio es aquel que se realiza para corregir errores materiales de planos ya visados y utilizados para transferencias y/o protocolizados por el Registro General de la Provincia.

Se admitirá este plano, siempre que sea suscripto por el profesional que realizó el plano original, excepto razones de fuerza mayor (fallecimiento, jubilación o inhabilitación). En cualquier otro supuesto deberá realizarse nuevo trabajo de agrimensura.

## **20 ANULACIÓN DE PLANO**

Toda solicitud de anulación de planos visados formulada por el propietario, o su representante debe tener firma certificada e ir acompañada de una copia del estado dominial actualizado al momento de la petición y de nuevos planos que fijen el estado parcelario resultante.

No se requerirá nuevo plano cuando se trate de una subdivisión para la afectación al régimen de propiedad horizontal, en la que no se hayan asignado cuentas tributarias a las unidades, y en los planos de división de condominio, futura unión y anexión no utilizados.

La anulación por vía administrativa de planos visados por esta Dirección, procederá siempre que los mismos no hayan sido utilizados para transferencias.

## **21 CONCLUSIÓN DEL TRÁMITE DE MENSURA**

### **21.1 VALUACIÓN Y REGISTRACIÓN**

Previo a la conclusión y archivo del trámite administrativo de los expedientes de agrimensura, se efectuará la valuación de las parcelas y registración del plano y del estado parcelario resultante, y de los demás elementos que correspondan al legajo. No procederá el archivo sin que previamente se verifique en el SIT la información que surge del expediente, de lo que se dejará constancia en el mismo.

## **CAPÍTULO IV : SUBDIVISIÓN**

## **22 SUBDIVISIÓN**

### **22.1 CONCEPTO – CASOS EXCLUIDOS**

Subdivisión es toda modificación del estado parcelario que importe la creación de nuevas parcelas, sin apertura de pasajes, calles o caminos públicos.

No se encuadrarán como subdivisión, los trabajos de mensura de los que resulten distintas parcelas separadas por dominio público preexistente al acto de la mensura, quedando en este supuesto condicionadas a no poder transferirse en forma independiente, condicionamiento que deberá constar en el plano. En este supuesto si la mensura tuviere por objeto disponer por

separado de las parcelas resultantes, tramitará como subdivisión a los fines de la aplicación de la normativa legal vigente.

## 22.2 EXPEDIENTES

Expedientes que pueden iniciarse con motivo de subdivisiones:

- a) Mensura y subdivisión;
- b) Subdivisión: cuando es de aplicación lo dispuesto para planos base;
- c) Subdivisión para división de condominio o partición hereditaria;
- d) Subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal;
- e) Modificación de subdivisión bajo régimen de propiedad horizontal;
- f) Unión y subdivisión;
- g) Combinación con otras operaciones.

## 22.3 INSTRUCCIONES PARA LA CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS

En la confección y presentación de planos de subdivisión, en todo lo que no se encuentre especificado en éste capítulo se aplicarán las normas establecidas para las mensuras particulares y los modelos de planos de subdivisión en zona rural y urbana que se incorporan como anexo XXVII y XXVIII de la presente.

## 23 FRACCIONAMIENTOS DESTINADOS A FUNDAR O AMPLIAR CENTROS POBLADOS

### 23.1 FUNDACIÓN DE CENTROS POBLADOS

Se considerará fundación de centros poblados, a los fines de requerir la intervención de la Secretaría de Recursos Hídricos prevista en el artículo 4° de la Ley N° 8548, a aquellos fraccionamientos no incluidos en la Ley N° 4146, que estén destinados a más de veinticinco (25) unidades de vivienda y/o actividad comercial.

También se requerirá la intervención de la Secretaría de Recursos Hídricos cuando más de 10 de las parcelas resultantes de dichos fraccionamientos sean inferiores a una (1) hectárea.

### 23.2 AMPLIACIÓN

A los mismos fines que lo dispuesto en el punto anterior, se considerará ampliación de centros poblados a los fraccionamientos que reúnan las características enunciadas en el punto anterior y que estén ubicados en el área de influencia de un centro poblado existente, debiendo acreditar el cumplimiento del artículo 4 de la Ley N° 8548.

### 23.3 DIMENSIONES Y ACCESO A LA VÍA PÚBLICA

No se admitirán lotes fuera del radio municipal o comunal con dimensiones inferiores a las establecidas por la Ley de Loteos N° 4146. Tampoco se admitirán nuevos lotes que no posean acceso a la vía pública.

#### 23.4 INFORME DE DISTRITOS CATASTRALES

Los Distritos Catastrales corroborarán e informarán sobre la existencia de fraccionamientos vecinos a los fines del cómputo establecido al punto 24.1.

#### 23.5 DECLARACIÓN JURADA

Cuando la cantidad de parcelas proyectadas en plano no exceda el número establecido en los puntos 23.1 y 23.2 de la presente, a efectos de vincularlas con la cantidad de unidades de vivienda y/o comercio, el propietario deberá adjuntar al expediente una Declaración Jurada con firma certificada por Escribano Público de la que surja que la cantidad de unidades de vivienda no excederá el número de parcelas proyectadas. Esta limitación deberá consignarse en el plano.

#### 23.6 INTERVENCIÓN DE OTROS ORGANISMOS

En los presentes fraccionamientos se requerirá además la intervención de otros organismos oficiales cuando corresponda, según los regímenes legales específicos.

También se dará intervención al Departamento Comercialización Inmobiliaria para verificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley Nº 14005 y Ley Nº 5735, cuando correspondan por el número de lotes que surjan del fraccionamiento.

### 24 SUBDIVISIONES SUCESIVAS

#### 24.1 FORMA DE CONTABILIZAR LOS LOTES O UNIDADES

A los fines de computar los 25 lotes o unidades de vivienda o comercio estipulados en los puntos 23.1 y 23.2, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se tendrán en cuenta los inmuebles originados en fraccionamientos producidos a partir del uno de julio de dos mil uno (01/07/2001);
- b) Se contabilizarán solo los inmuebles finales, no interviniendo en el cómputo las parcelas o subparcelas intermedias sean éstas producto de un mismo trabajo o varios sucesivos;
- c) No se contabilizarán los inmuebles destinados a salida a la vía pública (pasos o pasillos comunes), ni ensanches de calles o caminos;
- d) Se contabilizará como un solo lote a los inmuebles que queden anexados entre sí y que no puedan ser objeto de tráfico jurídico independiente;

#### 24.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente disposición será de aplicación en la zona rural y dentro de radio Municipal o Comunal cuando no existan disposiciones locales que requieran un número menor de lotes para encuadrar el fraccionamiento como loteo.

#### 24.3 PUBLICIDAD

La presente limitación se hará constar en todos los planos que se presenten bajo la forma de subdivisión simple, ya sea que el inmueble esté ubicado dentro o fuera de radio municipal o comunal, para lo cual en la carátula se deberá insertar nota en la que consten la totalidad de los expedientes relacionados con el trabajo presentado. Nota sugerida: *"Los inmuebles resultantes del presente fraccionamiento solo admitirán en su conjunto un total de veinticinco (25) lotes o*

*unidades de vivienda o comercio finales sin la intervención de la Secretaría de Recursos Hídricos".*

La ausencia u omisión de esta leyenda en los planos, no será casual de excepción alguna para superar el límite de lotes establecido.

## **25 DIVISIÓN DE INMUEBLES CON MOTIVO DE HERENCIAS O DIVISIÓN DE CONDOMINIO**

Las divisiones de inmuebles con motivo de herencias o división de condominio, no se registrarán por la Ley N° 4146 (artículo 6 del Decreto Reglamentario 3458/B/54), sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones legales que puedan resultar aplicables, como la legislación en materia ambiental y las demás pertinentes mencionadas en la presente normativa.

Los planos así visados no resultarán aptos a los fines de ser utilizados para transferencia, si previamente no se han producido las adjudicaciones a los condóminos.

Tampoco producirá modificaciones en el estado parcelario hasta tanto no se produzca el acto jurídico (judicial o notarial) de adjudicación de las parcelas proyectadas a cada condómino, por lo que bastará con la firma de uno solo de los mencionados a los fines de su visación técnica.

## **CAPÍTULO V : LOTEOS**

### **26 LOTEOS**

#### **26.1 FRACCIONAMIENTOS A LOS QUE SE APLICA EL RÉGIMEN LEGAL DE LOTEOS**

- a) Fraccionamiento ubicados fuera del Radio Municipal hecho con el fin de fundar o ampliar centro de población, contemplados en el artículo 1° de la Ley N° 4146;
- b) Fraccionamiento con apertura de camino público y destino rural;
- c) Fraccionamiento ubicado dentro del radio Municipal o Comunal, regidos en lo referente a planeamiento, dimensiones e infraestructura por las disposiciones municipales o comunales que correspondan.

En los supuestos de los incisos "a" y "c" resulta aplicable la Ley N° 14005.

Se considera loteo a los fines de la aplicación de las disposiciones legales de orden provincial a los fraccionamientos urbanos de los que resulten más de 25 lotes destinados a vivienda unifamiliar (inc. a y c), aún cuando se encuadren como subdivisiones para la normativa municipal o comunal de la jurisdicción donde su ubiquen, rigiendo en lo pertinente las normas sobre fraccionamientos sucesivos; en cuyo caso se dará intervención al Departamento Comercialización Inmobiliaria.

#### **26.2 EXPEDIENTES**

Expedientes que pueden iniciarse:

- a) Mensura y Loteo;
- b) Loteo, cuando es de aplicación lo dispuesto para planos base;



- c) Combinación de operaciones de Agrimensura, según corresponda;
- d) Modificación de loteo;
- e) Anulación de loteo (total o parcial).

### **26.3 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS**

En la confección y presentación de planos de Loteo, en todo lo que no se encuentre especificado en éste capítulo se aplicarán las normas establecidas para las mensuras particulares y el modelo de plano de loteo que consta como anexo XXIX.

### **26.4 REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA SU PRESENTACIÓN**

- a. Certificado expedido por la Unidad de Acreditación de Personería del Programa de Optimización del Sistema Dominial Inmobiliario de la Provincia de Córdoba (POSDIN) conforme anexo XXIV;
- b. Certificado de inhibición y gravámenes;
- c. Estudio de títulos con correlación de los últimos veinte años realizado por escribano público;
- d. Ordenanza Municipal o Resolución Comunal si el fraccionamiento se encuentra dentro del ejido Municipal o Comunal;
- e. Certificados expedidos por los organismos autorizados a cargo de las prestaciones de servicios de agua (Resol 646/05 Secretaría de Recursos Hídricos), y energía eléctrica;
- f. Manifestación de voluntad bajo forma de declaración jurada, suscripta por el/los propietarios con firmas certificadas por escribano público, especificando el sistema de comercialización adoptado;
- g. En las subdivisiones de fraccionamientos preexistentes a la Ley N° 4146, no corresponde la aplicación del artículo 9 de dimensiones mínimas (artículo 5 del Decreto Reglamentario N° 3458/B/54);
- h. Intervención de la Secretaría de Ambiente y todo otro organismo que por Ley deba intervenir previamente;
- i. En los fraccionamientos con apertura de camino público y destino rural de Ley N° 5485, se deberá acompañar la intervención previa de la Dirección Provincial de Vialidad;
- j. Descripción de los inmuebles resultantes en formato digital en el archivo XML generado por el módulo de presentación digital de mensuras (PDM);
- k. Reporte de presentación digital.

### **26.5 LOTEOS – LEY N° 14.005**

En los expedientes de loteo, se agregará copia de la inscripción dominial, con estudio de títulos del mismo, certificado por escribano público, certificado de inhibición sobre el o los propietarios y de gravámenes que soporte la propiedad, y la manifestación de voluntad correspondiente, y se dará intervención al Departamento Comercialización Inmobiliaria (Leyes N° 14.005, 5735 y modificatorias).

Una vez visados, el Área Valuaciones determinará los Valores Unitarios de la Tierra para el fraccionamiento y posteriormente remitidos al Departamento Comercialización Inmobiliaria.

## **26.6 LOTEOS – LEY N° 4146**

En el supuesto de loteos de la Ley N° 4146, la Dirección dictará resolución aprobatoria del loteo, la que se publicará en el Boletín Oficial (artículo 8 de la Ley 4146 y Decreto N° 1921/98). Una vez publicada y protocolizados los planos, se dará intervención a las oficinas correspondientes, para la aprobación de los valores unitarios de la tierra e incorporación de las parcelas al SIT, y al Departamento Comercialización Inmobiliaria para su toma de razón.

## **26.7 GRAVÁMENES**

Cuando el trabajo presentado sea un loteo, este deberá estar libre de gravámenes, salvo cuando tuviere constituido derecho real de hipoteca, en cuyo caso deberá presentar expreso consentimiento del acreedor hipotecario formulado por escritura pública, liberando calles y espacios verdes conforme a plano.

## **26.8 ANULACIÓN DE LOTEOS**

### **26.8.1 REQUISITOS**

- a) Solicitud formulada por el loteador original o sus sucesores universales;
- b) Plano de anulación del loteo, donde conste el estado según plano visado y el estado parcelario resultante de la anulación, conforme modelo que consta en anexo XXX;
- c) Certificado de subsistencia de dominio, inhibición y gravámenes por cada lote;
- d) Estudio de títulos;
- e) Manifestación del propietario del loteo asumiendo la responsabilidad frente a terceros por toda afectación a sus derechos, que pudiera resultar de la anulación, formulada por triplicado, y con firma certificada por escribano público;
- f) Declaración jurada del propietario, con firma certificada por escribano público, de la que surja que no se han efectuado transferencia de lotes comprendidos en la anulación;
- g) Informe de la Dirección Provincial de Vialidad y de la Secretaría de Recursos Hídricos sobre la existencia de obras o proyectos que afecten al loteo;
- h) En el supuesto que la anulación afectare parcialmente uno o más lotes, deberá acompañarse balance de superficie del remanente, el que no podrá ser inferior a las dimensiones mínimas previstas en la Ley N° 4146, y asegurar la salida a la vía pública. Al mismo se le acordará nueva nomenclatura;
- i) Descripción de los inmuebles resultantes en formato digital en el archivo XML generado por el módulo de presentación digital de mensuras (PDM);
- j) Reporte de presentación digital.

### **26.8.2 TRÁMITE**

Previo a la visación el Distrito Catastral correspondiente deberá realizar la inspección ocular en el terreno, e informar sobre la apertura de calles (si se encuentran libradas o no al uso público),

las mejoras existentes y si la anulación afecta derechos de terceros, conforme surja de los antecedentes obrantes en el mismo.

Una vez una vez visados los planos el Director de Catastro dictará Resolución aprobando el plano de anulación y remitirá las actuaciones al Registro General para que tome razón de la misma.

## **CAPÍTULO VI :**

### **SUBDIVISIÓN PARA AFECTACION AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **27 CONCEPTO**

##### **27.1 UNIDAD DE DOMINIO EXCLUSIVO**

Unidad de dominio exclusivo es el conjunto continuo o discontinuo de las partes de un inmueble, con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, que pueden pertenecer en forma exclusiva a una o más personas físicas o jurídicas.

##### **27.2 UNIDAD COMPLEMENTARIA**

Unidad complementaria es la parte o partes de un inmueble que por su destino, complementan a una unidad de dominio exclusivo, y por lo tanto su propiedad debe pertenecer a los titulares de la unidad de dominio exclusivo a la que complementan.

##### **27.3 ESPACIOS COMUNES**

Espacios comunes son las partes del inmueble, carentes de autonomía funcional, que por su destino, sirven a las unidades de dominio exclusivo facilitando su aprovechamiento.

Son necesariamente comunes:

- a) El terreno;
- b) Los elementos materiales que delimitan la parcela;
- c) Los muros u otros elementos que separan los sectores sujetos a distintos derechos;
- d) Los elementos estructurales de los edificios y todos los conductos e instalaciones de beneficio común.

Son espacios comunes de uso exclusivo, aquellas partes del inmueble carentes de autonomía funcional, que están afectadas al uso exclusivo de los titulares de unidades de dominio exclusivo.

##### **27.4 UNIDAD FUNCIONAL**

Unidad funcional es el conjunto de partes principales y dependencias vinculadas física o jurídicamente necesarios para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con su destino. La Unidad funcional comprende siempre una unidad de dominio exclusivo y las unidades complementarias y espacios comunes de uso exclusivo que le puedan corresponder. Si se advirtiera la falta de funcionalidad de alguna de las unidades proyectadas se dará intervención a la autoridad Municipal o Comunal competente.

## 27.5 POLÍGONOS Y SUPERFICIES

Polígono es la proyección horizontal del perímetro de cada uno de los espacios que conforman el inmueble. Las superficies de los polígonos se clasifican de la siguiente forma:

- a) Superficie cubierta: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio con cubierta superior permanente;
- b) Superficie descubierta: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio carente de techo;
- c) Planta superpuesta: Cuando los polígonos contiguos susceptibles 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 del dominio a un nivel intermedio entre aquél y el superior (por ejemplo: entepiso, escaleras, rampas, placares, etc.);

La proyección horizontal del polígono superior en la zona de penetración se llamará planta superpuesta;

- d) Superficie inaccesible: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio cuyo acceso es imposible o peligroso, ya sea por razones físicas o de seguridad;
- e) Vacío: Es el que corresponde a un polígono representativo de un espacio íntegramente rodeado por alguna parte del edificio, que carece de piso en la planta en que se considera. En la planta donde se inicia esta superficie deberá considerarse como superficie cubierta común o superficie descubierta común según tenga o no techo;
- f) Superficies sujetas a restricciones administrativas: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio perteneciente a la parcela pero que, por disposiciones administrativas, está librado al uso público (ochavas, zonas de retiro de línea de edificación, etc.);
- g) Superficie ocupada por terceros: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio perteneciente a la parcela pero que se halla ocupado por terceros.

Tanto las superficies cubiertas como las descubiertas pueden ser propias, comunes o comunes de uso exclusivo.

## 28 TRATAMIENTO E INTEGRACIÓN DE ESPACIOS

### 28.1 DESCUBIERTA PROPIA

La superficie descubierta propia carece de autonomía funcional y no puede conformar por sí misma una unidad funcional, debiendo siempre vincularse a una superficie cubierta propia.

### 28.2 DESCUBIERTA COMÚN

Corresponde a aquella superficie descubierta que es de uso común de dos o más propietarios de unidades de dominio exclusivo.

### 28.3 DESCUBIERTA COMÚN DE USO EXCLUSIVO

Corresponde a aquella superficie descubierta que sirve con exclusividad a una unidad, carece de autonomía funcional y debe estar siempre vinculada a una unidad de dominio exclusivo.

#### 28.4 CUERPOS AVANZADOS Y BALCONES

Los balcones y cuerpos avanzados existentes en los edificios son parte integrantes de éstos, aún cuando vuelen sobre el dominio público con la correspondiente autorización administrativa, por lo tanto deben ser incorporados en la división e integrados al espacio al que pertenecen.

Cuando sean cubiertos y formen parte de una unidad funcional, serán considerados como superficie cubierta propia. En la planta baja, se tomará la proyección del balcón o cuerpo saliente de la planta inmediata superior sólo hasta el límite de la parcela.

Se considerarán cubiertos los balcones sólo cuando en la planta inmediata superior exista cubierta.

#### 28.5 VACÍOS

Cuando sobre un vacío haya un remate superior de protección, su proyección horizontal en la planta donde está su piso se tratará como cubierta común, cubierta común de uso exclusivo o cubierta propia según corresponda.

Cuando el vacío carezca de techo, su proyección horizontal en la planta donde está su piso se tratará como descubierta común o descubierta común de uso exclusivo según corresponda.

#### 28.6 ESCALERAS Y RAMPAS

La superficie ocupada por escaleras y rampas se computará de la siguiente forma:

- a. Si en la planta en la que comienza, la superficie debajo de la escalera o rampa es utilizada en forma total, se considerará como superficie cubierta en esta planta y en todas las superiores;
- b. Si en la planta en la que comienza, existe superficie debajo de la escalera o rampa que no es utilizada en forma total, se considerará como vacío sólo en la última planta y en todas las demás se considerará como superficie cubierta;
- c. Cuando el acceso a una unidad de dominio exclusivo o complementaria se realice a través de una escalera de peldaños abiertos, ésta no se computará como superficie cubierta, pero se deberá consignar la siguiente leyenda: *"El acceso a la (unidad...) se realiza por escalera abierta situada en....., según consta en plano de obra"*.

#### 28.7 SALIENTES HORIZONTALES

La proyección de salientes horizontales (aleros) sobre la planta inmediata inferior se deberán tener en cuenta cuando la distancia normal al muro supera los cincuenta (50) centímetros. Por debajo de los cincuenta (50) centímetros será optativo considerarlos.

#### 28.8 AZOTEAS Y TERRAZAS

Las azoteas y terrazas accesibles se determinan como descubiertas propias, comunes o comunes de uso exclusivo.

#### 28.9 MUROS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES

Los muros de que separan ambientes interiores de un mismo espacio, se consideran integrados al mismo y no se determinan. Los muros comunes se diferencian en muros cubiertos y descubiertos según sostengan techos o no.

Son muros cubiertos comunes:

- a. Los muros estructurales según lo indicado en los planos de arquitectura;
- b. Los muros que separan distintos espacios en el tramo en que sostenga techo;
- c. Los muros que materializan los límites de la parcela en el tramo en que sostengan techo.

Son muros descubiertos comunes:

- a. Los que separan distintos sectores en el tramo en que no sostengan techo;
- b. Los muros que materializan los límites de la parcela en el tramo en que no sostengan techo.

Los elementos estructurales, conductos de ventilación o servicios y demás instalaciones comunes que se encuentren en los muros, se consideran integrados a ellos y hacen al muro necesariamente común. Cuando los mismos se encuentren dentro de espacios propios sin estar integrados a los muros, serán de determinación optativa, pero deben figurar necesariamente en los planos de relevamiento o proyecto.

Los muros comunes no se integran a los sectores que separan y deben ser computados por separado.

#### **28.10 LOCALES COMERCIALES**

No será obstáculo para la visación del plano la inexistencia de muros cubiertos comunes no estructurales, que sean separativos de dos o más locales comerciales entre sí. En el caso de que se quiera transferir alguna de dichas unidades por separado, no se expedirá la certificación correspondiente hasta tanto se verifique la efectiva construcción del muro o elemento material que lo sustituya. Tal circunstancia deberá constar en forma expresa en el plano.

#### **28.11 PREVISIÓN DE MUROS**

Para la determinación de polígonos podrán preverse muros que no afecten la funcionalidad o estructura del edificio.

Cuando la parcela no se encuentra cercada por muros en las colindancias con propiedad privada, se pueden prever los mismos donde faltaren.

En todos los casos de previsión de muros se indicarán en planta como "*futuro muro*" y en la planilla de cierre se computarán como muro descubierto común.

#### **28.12 MUROS CUBIERTOS QUE LIMITAN CON INMUEBLES COLINDANTES AL EDIFICIO**

Los muros cubiertos que limitan con inmuebles colindantes al edificio, deberán tener un cerramiento propio en toda su extensión, el que se considerará muro cubierto común.

### **29 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS**

En la confección y presentación de planos de subdivisión para afectación del régimen de propiedad horizontal, se aplicarán las normas establecidas en éste capítulo, y en todos los aspectos no contemplados se aplicará lo establecido para las mensuras particulares y el modelo

de plano de subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal que consta como anexo XXXI.

### **30 DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **30.1.1 PRESENTACIÓN**

Se admitirá la presentación en un mismo expediente de las operaciones de:

- a) Subdivisión y subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal;
- b) Unión y subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal.

Dichos trabajos se deberán presentar en láminas separadas, debiendo reponerse la tasa retributiva de servicios por cada una de las operaciones realizadas. No podrán presentarse en un solo expediente planos de loteo o cualquier otro tipo de subdivisión destinado a la venta de lotes, con subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal.

También deberán presentarse en láminas separadas los planos subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal, en los que se prevea ensanche de calle.

#### **30.1.2 INDEPENDENCIA Y FUNCIONALIDAD**

Es requisito indispensable para que proceda la visación de los planos, la independencia, funcionalidad y salida directa o indirecta a la vía pública de todas las unidades de dominio exclusivo que se originen; la Dirección de Catastro podrá denegar la visación cuando no se satisfagan los requisitos de independencia y salida directa o indirecta (por espacios comunes). Corresponde a los Municipios y Comunas calificar la funcionalidad de las unidades.

#### **30.1.3 MENSURA DE LA PARCELA**

Se ejecutará de acuerdo a las Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores y normas complementarias.

#### **30.1.4 ELEMENTOS A DETERMINAR**

Se deben identificar, ubicar y determinar con sus medidas lineales, angulares y de superficie todos los polígonos que delimitan espacios diferenciados de conformidad con la presente normativa.

#### **30.1.5 MEDICIONES**

En las mediciones se tendrán en cuenta las siguientes previsiones:

- a) La medición de espacios se hace libre de zócalos y revestimientos; igual criterio se sigue con los muros;
- b) En los casos de muros se debe tomar el ancho; si un muro presenta distintos anchos en altura se consigna el ancho dominante; si la variación de espesor es longitudinal se toman todos los anchos y la longitud que corresponda a cada uno;

- c) Las salientes de los muros podrán no considerarse cuando éstas no superan los veinte (20) centímetros en dirección normal al muro y los sesenta (60) centímetros en forma paralela al mismo;
- d) Las medidas se expresarán al centímetro, al grado (o al minuto según la longitud de los lados involucrados) y al decímetro cuadrado, según se trate de medidas lineales, angulares o de superficie, y serán las que surgen de la correspondiente compensación de los polígonos, salvo criterio profesional que justifique las angulares;
- e) Las tolerancias de las mediciones son las mismas que las establecidas para la medición de la parcela;
- f) Sólo se admitirán medidas extraídas de los planos de proyecto en los casos de espacios inaccesibles o espacios en proyectos aún sin construir.

### 30.1.6 ELEMENTOS DEL PLANO

El plano tendrá los siguientes elementos:

- a) Carátula de conformidad con lo dispuesto al respecto en la presente normativa, de conformidad al modelo que consta en anexo XXXI;
- b) Representación gráfica de la mensura;
- c) Representación gráfica de la ubicación de la parcela;
- d) Descripción según títulos y/o según plano;
- e) Signo indicativo del meridiano (norte geográfico);
- f) Simbología utilizada según anexo XIX;
- g) Representación gráfica de la subdivisión;
- h) Planillas de cierres, resumen y superficie según modelo que consta en anexo XXXI.

El plano, para su mejor comprensión, puede ser dividido en láminas, para lo cual, en la lámina 1 se referencia al número de láminas que lo integran y el contenido resumido de cada una.

Cuando la totalidad de la división se haya realizado en base a proyecto sin estar construidas las unidades a la fecha de ejecución del plano, se dejará constancia de tal situación en observaciones con la siguiente leyenda: *"Subdivisión realizada en base a proyecto aprobado, con medidas lineales, angulares y de superficies extraídas del correspondiente plano"*.

Cuando alguna de las unidades se haya determinado en base a proyecto sin estar construida a la fecha de ejecución del plano, se dejará constancia de tal situación en observaciones con la siguiente leyenda: *"La unidad de dominio exclusivo N°... no se encuentra construida a la fecha, y las medidas lineales, angulares y de superficie han sido determinadas en base al plano aprobado de proyecto"*.

### 30.1.7 REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA SUBDIVISIÓN

Para la representación gráfica de la subdivisión se deberá adoptar el sistema de representación por plantas en proyección horizontal. Se tendrán en cuenta las siguientes previsiones:



- a) Cuando existan dos o más plantas de iguales características y medidas, podrán ser representadas en una sola planta tipo, especificando el número de plantas, tipo de polígonos con su designación y las posiciones respectivas;
- b) En la planta a nivel del suelo se representará toda la parcela y los distintos espacios que la componen vinculados geoméricamente. En el resto de las plantas sólo se representarán los sectores edificadas y los vacíos internos cuando correspondan. En terrenos con diferencias de altura, quedará a criterio del profesional cuál es el nivel de la planta;
- c) Los polígonos correspondientes a las unidades de dominio exclusivo deberán ser resaltados con un trazo más grueso que el resto de los polígonos y líneas que integran el dibujo;
- d) Los muros se representarán a escala y se acotará su ancho en forma perpendicular a los mismos;
- e) Cuando el elemento separativo entre dos sectores tenga un ancho inferior a los cinco (5) centímetros, se representará con una línea ubicada en el eje del mismo aclarando de qué tipo de materialización se trata;
- f) Para la representación se preferirá la escala 1:100;
- g) La representación de los detalles y las superficies cubiertas se hace con los signos establecidos en la presente normativa;
- h) Las superficies superpuestas se tratarán como planta independiente y se vincularán con la planta inferior;
- i) Las plantas representadas y los restantes elementos gráficos del plano se orientarán, sin excepción, con el norte hacia la parte superior de la lámina;
- j) Si la línea separativa entre superficies descubiertas comunes o comunes de uso exclusivo se encuentra materializada en el terreno, tal circunstancia deberá constar en el gráfico de la subdivisión.

#### **30.1.8 DESIGNACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES**

Para la identificación de los polígonos y unidades se utilizarán los siguientes criterios:

- a. Posición: Todos los polígonos, excepto los muros, vacíos, espacios inaccesibles y áreas de restricciones administrativas, llevarán un número de posición que los identifique. A tal fin se utilizarán números enteros positivos correlativos comenzando por el uno (1). En las superficies comunes, cubiertas o descubiertas será optativo asignarles número de posición;
- b. Unidad de dominio exclusivo: Se designarán con números enteros positivos correlativos comenzando por el uno (1);
- c. Unidades complementarias: Se designarán con el número que le corresponda a la unidad de dominio exclusivo a la que están vinculadas;
- d. Descubiertas propias: Se designarán con las letras DP y el número que le corresponda a la unidad de dominio exclusivo a la que están vinculadas;
- e. Descubierta común: Se designarán con las letras DC;

- f. Descubierta común de uso exclusivo: Se designarán con las letras DC y el número de la Unidad de Dominio Exclusivo a la cual están vinculadas;
- g. Cubierta Común: Se designarán con las letras CC;
- h. Cubierta Común de Uso Exclusivo: Se designarán con las letras CC y el número de la unidad de dominio exclusivo a la cual están vinculadas;
- i. Las superficies sujetas a restricciones administrativas libradas al uso público se designarán con el nombre que les corresponda: Ej.: ochava, ensanche de vereda.

### 30.1.9 SERVIDUMBRES

Las servidumbres de ventilación, iluminación o vistas, deberán determinarse y ubicarse en el plano. Cuando las mismas sean proyectadas deberán indicarse en el plano con una leyenda y graficarla.

## 31 MODIFICACIÓN DE SUBDIVISIÓN

### 31.1 PROCEDENCIA

Se realiza en caso de modificar, agregar o suprimir una o varias unidades de dominio exclusivo o partes comunes dentro del régimen de propiedad horizontal ya constituido e inscripto en el Registro General de la Provincia

a. Carátula:

- 1. Plano de: Modificación de subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal conforme el modelo que se incorpora como anexo XXXII de la presente;
- 2. En observaciones: hacer referencia al número de expediente y número de carpeta de PH, archivado en la Dirección de Catastro, y detalle de lo modificado mediante la inserción de una leyenda específica;

b. Croquis según Plano:

- 1. Graficar la unidad a modificar en forma completa, incluyendo medidas lineales, angulares, superficie, número de unidades, posición, e identificación de polígonos colindantes;

c. Representación Gráfica:

- 1. Título: Modificación;
- 2. Graficar la o las unidades modificadas y vincularla/s a la/s plantas correspondientes;

d. Croquis de Ubicación:

e. Planillas:

- 1. La planilla de superficie podrá referirse a las unidades y plantas que se modifican únicamente. En el caso en que se modifiquen los porcentajes deberá confeccionarse la planilla de superficie completa;
- 2. La planilla de cierre deberá ser de la totalidad del inmueble;

- f. Signos o gráficos: según anexo XIX.

### **31.2 DESIGNACIONES**

Cuando se modifique la superficie de una o más unidades existentes, siempre que el reglamento de propiedad horizontal lo permita se mantendrán las designaciones originales. En cualquier otro supuesto se darán nuevas designaciones a partir de los últimos números asignados.

Para el supuesto que las unidades estén designadas con letras, las nuevas unidades serán designadas con el número correspondiente a partir del último número de subparcela existente.

### **31.3 CONFECCIÓN DE PLANOS**

En confección y presentación de planos de modificación de subdivisión para afectación del régimen de propiedad horizontal serán de aplicación las disposiciones establecidas en éste capítulo, y en todos los aspectos no contemplados, será de aplicación lo dispuesto para las mensuras particulares, y el modelo de plano que consta en anexo XXXII.

## **32 MENSURAS Y FRACCIONAMIENTOS PARA CONSTITUCIÓN DE LOS NUEVOS DERECHOS REALES**

### **32.1 GENERALIDADES**

Las formalidades y requisitos de los trabajos para constitución de los nuevos derechos reales serán objeto de una reglamentación especial. Hasta tanto se de la misma, se regirán por las siguientes disposiciones más las instrucciones especiales que dicte la Dirección General.

### **32.2 CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

Los trabajos para constitución de conjuntos inmobiliarios, se regirán por las disposiciones relativas a la subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal y los requisitos establecidos para loteos, en todo aquello que sea aplicable.

El plano se titulará: Mensura para constitución de conjunto inmobiliario.

### **32.3 DERECHO DE SUPERFICIE**

Cuanto se pretenda constituir un derecho de superficie sobre la totalidad de un inmueble, se realizará la mensura del mismo.

Cuando se constituya un derecho de superficie sobre parte de un inmueble, se realizará la mensura de todo el inmueble y en gráfico separado, se graficará la parte que será sometida al derecho de superficie, indicándose su ubicación dentro de la mayor superficie. Si el inmueble tuviese mensura anterior, se realizará solo la mensura de la parte que se someterá al derecho de superficie; procediéndose según lo dispuesto en el punto 39 de la presente referido a mensura sobre partes de inmuebles.

En ambos casos, se asignará nomenclatura de subparcela (como si se tratara de una unidad de propiedad horizontal). El plano se titulará: Mensura para constitución de derecho de superficie.

## CAPÍTULO VII : UNION Y ANEXIÓN

### 33 UNIÓN Y ANEXIÓN

#### 33.1 UNIÓN

Unión es la modificación del estado parcelario que importe la creación de una nueva parcela por integración de otras colindantes del mismo titular.

#### 33.2 ANEXIÓN

Se encuentran comprendidos en esta figura los trabajos de agrimensura de inmuebles rurales de un mismo titular o varios en condominio, de los que resulten fracciones cuya transferencia se encuentra condicionada a la anexión a otras parcelas en virtud de lo establecido por la Ley N° 5485.

##### 33.2.1 REQUISITOS

- a) Ubicación: Ambas parcelas deben estar ubicadas en el territorio de la provincia de Córdoba, y separadas entre sí por dominio público o privado de terceros, siendo la distancia entre ambas la que autorice el Ministerio de Agricultura;
- b) Que conste expreso en el plano el condicionamiento de la anexión, y los datos de titularidad e inscripción registral de las parcelas;
- c) Que se incorpore al plano un croquis a escala adecuada que permita establecer la ubicación relativa de ambos predios;
- d) Que la parcela a anexar cuente con plano de mensura con los requisitos del punto 7.2;
- e) Si las parcelas a anexar fueran de diferentes titulares, la modificación del estado parcelario quedará condicionada a la protocolización del plano respectivo y se la titulara como *futura anexión*.

#### 33.3 EXPEDIENTES

Expedientes que pueden iniciarse con motivo de uniones:

- a) Mensura y unión;
- b) Unión: cuando es de aplicación lo dispuesto para plano base;
- c) Combinación de operaciones de agrimensura según corresponda. Ejemplo: mensura, unión y subdivisión, etc.;
- d) Unión a los fines de establecer la situación jurídica de los inmuebles de la sociedad conyugal;
- e) Mensura y anexión

#### 33.4 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS

En la confección y presentación de planos de unión y anexión, serán de aplicación las disposiciones establecidas en éste capítulo, en todos los aspectos no contemplados será de aplicación lo dispuesto en la presente para las mensuras particulares y el modelo de plano que consta en anexo XXXIV.

## CAPÍTULO VIII : FUTURA UNIÓN

### 34 FUTURA UNIÓN

#### 34.1 CONCEPTO

Se denomina futura unión al proyecto de modificación del estado parcelario sobre parcelas de distintos titulares. Tiene por objeto la creación de nuevas parcelas cuyo nacimiento queda supeditado a la inscripción registral de las escrituras traslativas de dominio correspondientes.

#### 34.2 FRACCIONES QUE NO PUEDEN SER OBJETO DE TRÁFICO INMOBILIARIO AUTÓNOMO

Las operaciones de agrimensura donde resulten fracciones, tanto urbanas como rurales, que no pueden ser objeto de tráfico inmobiliario autónomo por estar condicionadas a la unión a otras parcelas, solo serán visadas cuando se establezca la configuración de la parcela resultante, que con la denominación de *futura unión*, deberá indicarse y graficarse en el plano respectivo.

#### 34.3 EXPEDIENTES

Expedientes que pueden iniciarse con motivo de futuras uniones:

- a) Mensura y subdivisión para futura unión;
- b) Subdivisión para futura unión: cuando es de aplicación lo dispuesto para plano base;
- c) Combinación de operaciones de agrimensura según corresponda.

#### 34.4 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS

En la confección y presentación de planos de futura unión, serán de aplicación las disposiciones establecidas en éste capítulo, y en todos los aspectos no contemplados será de aplicación lo dispuesto en la presente para las mensuras particulares, y el modelo de plano que consta en anexo XXXV.

## CAPÍTULO IX : MENSURAS DE POSESIÓN

### 35 MENSURA PARA JUICIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

#### 35.1 REQUISITOS

Las operaciones de mensura que se ejecuten para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva en cumplimiento del artículo 780 del Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) Los límites de la posesión mensurada deberán encontrarse materializados en todo su perímetro y claramente representados en el plano de mensura. Cuando dicha materialización no pudiera ser representada con la simbología convencional, el profesional deberá justificarlo en el informe técnico e incorporar tal circunstancia como una observación en el plano suscripto por el poseedor. Cuando en el plano conste solo la representación de los vértices el profesional deberá dar cuenta de la materialización de los límites en el informe técnico;

- b) Cuando la afectación del o los dominios sea parcial, el profesional deberá graficarlo en un croquis ilustrativo incluido en el plano de mensura, siempre que su representación sea factible. También deberá graficarse cuando la afectación dominial no sea única ni coincidente con la mensura;
- c) Por cada posesión se deberá confeccionar un plano de mensura, excepto los supuestos contemplados en los puntos 35.2 y 35.3 de la presente;
- d) Acompañar un informe técnico en el que se consignen los criterios utilizados por el profesional en su trabajo y la afectación dominial resultante, adjuntando fotocopia del asiento o los asientos dominiales afectados;

Cuando se exprese en el plano que *"no se ha podido determinar dominio afectado"*, en el informe técnico deberán consignarse de manera inexcusable las diligencias y estudios realizados para llegar a tal conclusión, detallando:

1. Los antecedentes gráficos archivados en las delegaciones correspondientes (planos, croquis parcelarios, hojas de registro gráfico) justificando diferencias respecto de la mensura;
  2. Los antecedentes de mensuras judiciales indicando planchas y mensuras verificadas;
  3. La correlación dominial de los inmuebles colindantes, hasta llegar a la mayor superficie o al no consta. En el caso de los inmuebles urbanos si los colindantes no registran inscripción, se deberá realizar la correlación dominial de otros inmuebles de la manzana;
- e) Acompañar un anexo por cada copia de plano agregada al expediente, con la descripción pormenorizada del o los inmuebles objeto de posesión, su ubicación y colindancias, consignado en la carátula del plano en observaciones: *"La descripción del inmueble consta en anexo"*;
  - f) Acompañar acta de mensura, con los alcances establecidos en el punto 38.2 de la presente;
  - g) Descripción de los inmuebles resultantes en formato digital en el archivo XML generado por el módulo de presentación digital de mensuras (PDM);
  - h) Reporte de presentación digital.

### 35.2 PLANOS DE MENSURAS QUE AFECTAN LOTEOS SITUADOS EN ZONA RURAL

En el supuesto de tratarse de un plano de mensura de posesión donde resulten afectadas más de una manzana, se admitirá la presentación en un solo plano cuando se trate de manzanas de un mismo loteo y estén separadas entre sí por dominio público.

En el supuesto de varias parcelas separadas entre sí por dominio privado de terceros la Dirección ameritará su presentación en un solo plano, teniendo en cuenta las circunstancias especiales del caso (cantidad de dominios afectados, distancia entre las parcelas etc.).

En ambos supuestos se deberá reponer tasa retributiva de servicios por cada mensura.

### **35.3 LOTES URBANOS**

En el supuesto de tratarse de la posesión de más de un lote urbano de un mismo poseedor, se admitirá la presentación en un solo plano de posesión siempre que las fracciones se encuentren ubicadas en una misma manzana y que no sean contiguas o cuando se tratare de manzanas contiguas de un mismo loteo. En todos los casos deberá justificarse la existencia de las distintas posesiones.

Cuando los planos reproduzcan loteos o partes de loteos aprobados con normas distintas a las de orden público vigentes en la actualidad, se dará intervención a los organismos competentes en materia ambiental y de recursos hídricos, así como a la oficina de Comercialización Inmobiliaria cuando corresponda.

#### **35.3.1 INFORME DE CARTOGRAFÍA**

Cuando la mensura para prescripción adquisitiva afecte un loteo, previo a la remisión de las actuaciones al Área Control de Mensuras, deberá darse intervención al Área Cartografía, a los fines que produzca informe circunstanciado de los antecedentes del loteo y ubicación en relación a radio municipal en caso de corresponder.

### **35.4 FRACCIONES ENCERRADAS**

Cuando las fracciones poseídas colinden con dominio público que no sea calle o con dominio privado, deberá indicarse en el plano como se accede a la vía pública.

### **35.5 ACTUALIZACIÓN DE VISACIÓN**

La visación de los planos de mensura para prescripción adquisitiva una vez vencida su vigencia, podrá ser actualizada por una única vez mediante la intervención de un profesional habilitado para la ejecución de mensuras. No podrá ser actualizada la visación de los planos de mensura para prescripción adquisitiva cuando hayan transcurrido más de diez años desde la fecha en que esta repartición otorgó la correspondiente visación.

#### **35.5.1 CONSTATACIÓN**

A los fines de la actualización, el profesional deberá verificar la subsistencia del estado parcelario y posesorio constatado en la operación de mensura que se pretende actualizar.

#### **35.5.2 REQUISITOS**

Si el plano de mensura para posesión guarda absoluta correspondencia con la realidad existente al momento de la verificación, tanto en lo que se refiere a los límites de la posesión como en lo que respecta a los demás elementos del plano, para actualizar la visación se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Nota de rogación con firma certificada del poseedor y la firma del profesional;
- b) Informe técnico que contenga la descripción de los límites de la posesión y la afectación dominial resultante;
- c) Copia de plano con nueva visación del Colegio Profesional que corresponda;
- d) Cinco copias del plano visado, conjuntamente con los anexos establecidos en el apartado e) del punto 35.1.

### 35.5.3 MODIFICACIONES

Si el plano de mensura para prescripción adquisitiva es representativo del hecho posesorio en razón de no haber surgido modificaciones en los límites que definen el ámbito poseído, pero existen modificaciones en otros elementos que hacen al trabajo tales como colindantes, nombres de calles, titular de la posesión, mejoras, dominios afectados o nomenclatura catastral, para iniciar el expediente de actualización se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Nota de rogación con firma certificada del poseedor y la firma del profesional;
- b) Informe técnico que contenga la descripción de los límites de la posesión y la afectación dominial resultante;
- c) Nuevo plano de actualización de mensura con cinco copias, con la firma hológrafa del profesional interviniente y del poseedor;
- d) Copia del plano con la nueva visación municipal, si se hubiere modificado la superficie cubierta;
- e) Copia de plano con nueva visación del Colegio Profesional que corresponda;
- f) Declaración Jurada de Mejoras, si correspondiere;
- k) Descripción de los inmuebles resultantes en formato digital en el archivo XML generado por el módulo de presentación digital de mensuras (PDM);
- g) Reporte de presentación digital.

### 35.5.4 CASO EN QUE NO PROCEDE LA ACTUALIZACIÓN

No procederá la actualización, correspondiendo la realización de una nueva mensura, cuando de la verificación surjan modificaciones en los límites que definen el ámbito poseído y el plano no sea representativo del hecho posesorio a la fecha de verificación o cuando existan diferencias que excedan las tolerancias admitidas por las Instrucciones para Peritos Agrimensores.

### 35.6 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE UNIDADES AFECTADAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Sólo procede la presentación de planos de prescripción adquisitiva de unidades funcionales, cuando las mismas estén debidamente constituidas e inscriptas en el Registro General de la Provincia.

No se admitirán planos para prescripción adquisitiva de unidades funcionales en los que se pretenda modificar el régimen de propiedad horizontal constituido, modificando unidades existentes o generando nuevas unidades por esta vía. Sólo se admitirán variaciones de las magnitudes que provengan de ajustes de las medidas originarias, las que no modificarán los porcentajes asignados en el reglamento de propiedad horizontal.

En caso de ampliaciones o incorporación de nuevas superficies cubiertas, las mismas deberán ser graficadas con líneas diferenciadas, mostrando el sector al que afectan y consignadas en la declaración jurada de mejoras, pero no podrán ser incluidas en la unidad funcional.

En los trabajos de mensura para prescripción adquisitiva de unidades afectadas al régimen de propiedad horizontal se aplicará en forma genérica lo estipulado para los planos de modificación de propiedad horizontal.



## **35.7 MENSURA COLECTIVA**

### **35.7.1 PRESENTACIÓN**

La visación de planos de mensura colectiva solo procederá en los supuestos que prevé la legislación vigente sobre saneamiento de títulos, debiendo en todo caso contar con la autorización de la autoridad de aplicación en la materia.

### **35.7.2 POSESIÓN DE UN MUNICIPIO O COMUNA**

Cuando el poseedor sea un Municipio o Comuna, y la mensura tenga por objeto el saneamiento de títulos de varios lotes en forma simultánea en el ámbito municipal o comunal, no será necesaria la autorización previa dispuesta en el punto anterior.

### **35.7.3 PARCELAS URBANAS**

Cuando se trate de parcelas urbanas, podrá presentarse hasta un plano de mensura por manzana.

### **35.7.4 PARCELAS RURALES**

Cuando se trate de parcelas rurales, el profesional en forma previa a la presentación de la mensura, deberá consultar a la Dirección sobre los requisitos especiales que a juicio de la misma resulten necesarios observar. Los requisitos a observar serán fundados en cuestiones de índole técnico-jurídica que hagan al Catastro, se harán considerando su incidencia sobre el valor mensura y se informarán por escrito al profesional.

## **36 PLANO DE MENSURA PARA LEY Nº 9150**

En la confección de planos de mensura para la Ley Nº 9150, se deberán cumplimentar los mismos requisitos establecidos para la mensura para juicio de prescripción adquisitiva.

Este plano, cuando se encuentre visado será apto para su utilización en el juicio de prescripción adquisitiva, en cumplimiento del artículo 780 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia.

## **37 MENSURA PARA PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA**

### **37.1 REQUISITOS**

Las operaciones de mensura para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva en los términos de las leyes nacionales Nº 20.396, 21.477 y 24.320 que se presenten para su visación, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) Los límites de la posesión mensurada deberán encontrarse materializados por cerramientos en todo su perímetro, excepto cuando colinden con dominio público, y estén claramente representados en el plano de mensura;
- b) El profesional deberá graficar en un croquis ilustrativo incluido en el plano de mensura, la afectación del o de los dominios correspondientes;

- c) Por cada posesión se deberá confeccionar un plano de mensura, excepto lo previsto en los puntos 35.2 y 35.3 para los planos de mensura para prescripción adquisitiva;
- d) Acompañar un informe técnico que deberá cumplir con los requisitos establecidos en el apartado d) del punto 35.1 para las mensuras para prescripción adquisitiva;
- e) Acompañar un anexo con la descripción pormenorizada del o los inmuebles objeto de posesión, su ubicación y colindancias, consignado en la carátula del plano en observaciones: *"La descripción del inmueble consta en anexo"*;
- f) Acompañar acta de mensura, con los alcances establecidos en el punto 38.2 de la presente.

### 37.2 PRESENTACIÓN

Para iniciar el expediente se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Nota de rogación de la autoridad administrativa Nacional, Provincial, Municipal o Comunal, en cuya jurisdicción se ubique el inmueble objeto de posesión, con indicación del origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído durante los últimos 20 años;
- b) Copia de las actuaciones administrativas iniciadas por el poseedor en el ámbito de su jurisdicción con el objeto de incorporar el inmueble a su dominio;
- c) Cinco copias del plano de mensura de posesión para prescripción adquisitiva en sede administrativa;
- d) Copia de plano con la visación municipal, si correspondiere, según la ubicación territorial;
- e) Copia de plano con la visación del colegio profesional correspondiente;
- f) Informe técnico;
- g) Intervención de la Delegación Catastral informando sobre los antecedentes dominiales existentes;
- h) Fotocopia del asiento o asientos dominiales afectados;
- i) Declaración jurada de mejoras, si correspondiere;
- j) Declaración jurada de empadronamiento, si correspondiere;
- k) Acta de mensura con los alcances establecidos en el punto 38.2 de la presente;
- l) Descripción de los inmuebles resultantes en formato digital en el archivo XML generado por el módulo de presentación digital de mensuras (PDM);
- l) Reporte de presentación digital.

### 37.3 CITACIÓN DE LINDEROS

Previo al inicio de las operaciones de campaña, el profesional interviniente deberá notificar a la Dirección de Catastro y a los colindantes la fecha y hora del inicio de las mismas.

### 37.4 VIGENCIA

La visación tendrá la misma vigencia que el plano de mensura para prescripción adquisitiva en sede judicial, vencido dicho plazo se podrá actualizar la misma en las mismas condiciones establecidas para la prescripción adquisitiva en el punto 35.5 de la presente.

### 37.5 CERTIFICACIÓN

En los certificados catastrales que se expidan con motivo de la gestión inscriptora, se dejará constancia de la afectación dominial detectada.

## 38 DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES A LOS PLANOS DE MENSURA DE POSESIÓN

### 38.1 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DEL PLANO

En la confección y presentación de planos de mensura de posesión, serán de aplicación las disposiciones establecidas en éste capítulo, y en todos los aspectos no contemplados será de aplicación lo dispuesto en la presente para las mensuras particulares, y los modelos de carátulas y planos de mensuras de posesión que consta en anexo XXXVI.

### 38.2 ACTA DE MENSURA

El profesional habilitado deberá confeccionar el acta de mensura, en la que hará constar las formalidades del acto y un detalle pormenorizado de lo actuado, debiendo obligatoriamente dejar constancia de como se encuentra delimitado el inmueble y demás elementos que permitan inferir una posesión ostensible.

### 38.3 PARTES INTEGRANTES DEL PLANO

- a) **Carátula:** según modelo que consta en anexo XXXVI, consignando datos del lote, manzana y parcela que surgen de la aplicación del punto 15.1 de la presente;

En el supuesto que no se pudiera establecer dominios afectados, se deberá aclarar esta circunstancia en observaciones. Cuando el empadronamiento correspondiera a un poseedor sin título (artículo 19 del Decreto Reglamentario N° 7949/69), deberá consignarse en observaciones el número de cuenta y el titular de empadronamiento.

*Nota Sugerida: "La mensura afecta el/los lote/s ..... parcela/s ..... en forma total/parcial, inscripta en el Dominio (o Matrícula) a nombre de ..... y está empadronada en la/s cuenta/s ..... a nombre de...";*

- b) **Representación Gráfica:** De acuerdo a lo establecido en el punto 16.1.6 de la presente;
- c) **Datos de los colindantes.** Se deberá consignar como mínimo la nomenclatura catastral, los datos de dominio y del empadronamiento si los tuviere;
- d) **Croquis de Ubicación:** De acuerdo a lo establecido en el punto 16.1.7 de la presente;
- e) **Signos:** Graficados de acuerdo a lo establecido en anexo XIX;
- f) **Croquis de afectación dominial parcial:** No corresponde hacerlo si no se afecta ningún dominio o si la afectación es única, total, de conformidad con lo dispuesto por el apartado b) del punto 35.1;

- g) **Registro de superficie:** Exigible en planos de posesión de lotes urbanos con edificación, siendo opcional en los demás supuestos;

#### **38.4 INFORME TÉCNICO**

Adjuntar informe técnico al plano, conforme a lo dispuesto en el apartado d) del punto 35.1.

### **CAPÍTULO X : MENSURAS SOBRE PARTES DE INMUEBLES**

#### **39 MENSURAS SOBRE PARTES DE INMUEBLES**

##### **39.1 PROCEDENCIA**

Las mensuras sobre partes de inmuebles, se autorizarán por razones de interés público en los siguientes casos:

- a) Para su incorporación al patrimonio de las personas de derecho público estatal (Estado Nacional o Provincial, Municipios, organismos estatales descentralizados, etc.);
- b) Para planes oficiales de saneamiento de títulos y/o regularización de asentamientos poblacionales;
- c) Para afectación al dominio público o desafectación del dominio público;
- d) Para constitución de servidumbres administrativas (electroducto, gasoducto, acueducto, etc.);
- e) Para determinar polígonos del dominio público que serán otorgados en concesión de uso a particulares;
- f) En los demás casos en que la Ley expresamente lo prevea.
- g) Para constitución de derechos de superficie sobre partes de inmuebles y para determinar los objetos territoriales legales sobre los que se constituirán derechos reales sobre parte de inmueble ajeno.

Las mensuras sobre partes de inmuebles podrán ser solicitadas por particulares o empresas concesionarias de servicios, adjuntando el instrumento legal que los faculte para actuar en nombre del Estado; a excepción de las contempladas en el punto g) que serán solicitadas por el propietario del inmueble.

Se designarán según su finalidad como: mensura para expropiación, mensura para transferencia al Estado; mensura para concesión de uso, mensura para desafectación del dominio público, mensura para constitución de servidumbre administrativa de electroducto, mensura para constitución de derecho de superficie, etc.; y se utilizará carpeta de color azul para su presentación.

##### **39.2 EXCEPCIÓN**

Lo dispuesto en el artículo anterior, en relación a mensuras de expropiación, no regirá para aquellos supuestos en que el Organismo facultado para determinar el monto indemnizatorio requiera se ejecuten operaciones definitivas de mensura y/o subdivisión.

### 39.3 OPERACIONES DE AGRIMENSURA DEFINITIVAS

Cuando la mensura sobre parte de un inmueble, modifique la geometría del mismo o lo divida, una vez concluidos los trámites de la transferencia o que se haya tomado posesión del polígono correspondiente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3° de la Ley N° 5057, la o las fracciones remanentes deberán ser determinadas por operaciones agrimensura sin cuyo requisito no se expedirá el certificado catastral correspondiente.

### 39.4 DONACIÓN

En los supuestos de donaciones de partes de inmuebles hechas al estado Nacional, Provincial, Municipal o Comunal con destino de interés público, se aplicará lo dispuesto para la mensura para transferencia de partes de inmuebles en el presente capítulo.

### 39.5 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANO

En la confección y presentación del plano de mensura para transferencia de partes de inmueble, en todo lo que no se encuentre especificado en éste capítulo se aplicarán las normas establecidas en la presente para las mensuras particulares.

### 39.6 MENSURAS PARA TRANSFERENCIA DE PARTES DE INMUEBLES

#### 39.6.1 PARA ENSANCHE O APERTURA DE VÍAS DE COMUNICACIÓN

Cuando la mensura se realice para ensanche o apertura de vías de comunicación se aplicarán los siguientes criterios:

- a) El polígono que se determina para ser transferido, se identificará en todas las partes del plano que se refieran al mismo (gráficos, planilla de superficie, etc.), con las letras o números de los vértices precedido por la palabra "polígono" (polígono a, b, c, etc.), seguido de las palabras "sujeto a expropiación" o "sujeto a donación" según corresponda. En caso de polígonos de más de diez (10) vértices se admitirá que se designe con una letra mayúscula o número precedido por la palabra "polígono" (polígono A o polígono 1), seguido de las palabras "sujeto a expropiación" o "sujeto a donación" según corresponda;
- b) Si la mayor superficie tiene designación oficial, se mantendrá la misma en todas las partes del plano en que sea necesario identificar el polígono remanente (gráficos, planilla de superficies, colindancias, etc.) precedida de la palabra "resto del" (resto del lote N, resto de la fracción N), a excepción del gráfico o antecedentes según títulos donde se consignará la designación tal como consta en el título. En relación a la nomenclatura catastral, esta se colocará en la carátula del plano, en los lugares reservados para la misma, según las siguientes previsiones:
  1. Si el inmueble afectado tiene nomenclatura catastral, se mantendrá la misma, tal como se muestra en el anexo XXXXII;
  2. Si el inmueble afectado no tiene nomenclatura catastral, se le asignará nomenclatura georreferenciada, tal como se muestra en el anexo XXXXIII;
- c) Si el inmueble afectado, no tiene designación oficial pero está identificado catastralmente por su nomenclatura, se colocará la misma en todos los casos que sea necesario identificar el polígono remanente (gráficos, planilla de superficies,

colindancias, etc.), a excepción del gráfico según títulos. Igualmente se colocará la nomenclatura en la carátula, tal como se muestra en el anexo XXXXIV;

- d) Si el inmueble, según título no tiene designación y además no está identificado catastralmente por su nomenclatura, se le asignará nomenclatura georreferenciada, la que se colocará cuando sea necesario identificar el polígono remanente (gráficos, planilla de superficies, colindancias, etc.), a excepción del gráfico según títulos. Igualmente se colocará la nomenclatura georreferenciada en la carátula, tal como se muestra en el anexo XXXXV. En cualquiera de los supuestos anteriores, si el polígono que se mensura divide de hecho a la mayor superficie, se mantendrá para todas las porciones remanentes la misma nomenclatura catastral y la misma designación oficial si la tuviere. Sólo se procederá a dar distintas nomenclaturas a cada uno de los restos, cuando se realice la mensura de los mismos.

### 39.6.2 PARA LA GENERACIÓN DE PARCELAS DEL DOMINIO PÚBLICO O PRIVADO

Cuando la mensura de una parte del inmueble se realice para generar una parcela no destinada a apertura o ensanche de vías de comunicación, ya sea que vaya a ser incorporada al dominio público o privado del Estado, se otorgará nomenclatura a la misma como si se tratara de la resultante de una subdivisión, y para el remanente se aplicarán las pautas del punto anterior según corresponda.

### 39.6.3 MODIFICACIÓN DE CUENTAS

En cualquiera de los casos precedentes la modificación de la superficie de las cuentas se hará cuando se tenga constancia fehaciente de la toma de posesión por parte del beneficiario.

### 39.7 MENSURA PARA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS

Cuando la mensura de una parte del inmueble se realice para la constitución de servidumbres administrativas, se seguirán los siguientes criterios:

- a) El polígono que se determina para ser afectado, se identificará en todas las partes del plano que se refieran al mismo (gráficos, planilla de superficie, etc.), con las letras o números de los vértices precedido por la palabra "polígono" (polígono a, b, c, etc.), seguido de las palabras "sujeto a servidumbre de ..... (tipo de servidumbre según corresponda)". En caso de polígonos de más de diez (10) vértices se admitirá que se designe con una letra mayúscula o número precedido por la palabra "polígono" (polígono A o polígono 1), seguido de las palabras "sujeto a servidumbre de..... (tipo de servidumbre según corresponda)";
- b) Si la parcela afectada tiene designación oficial, se mantendrá la misma tal como consta en el título en todas las partes del plano en que sea necesario identificarla (gráficos, planilla de superficies, etc.). En relación a la nomenclatura catastral, esta se colocará en la carátula del plano, en los lugares reservados para la misma, según las siguientes previsiones:
1. Si el inmueble afectado tiene nomenclatura catastral, se mantendrá la misma;
  2. Si el inmueble afectado no tiene nomenclatura catastral, se le asignará nomenclatura georreferenciada;

- c) Si el inmueble afectado, no tiene designación oficial pero está identificado catastralmente por su nomenclatura, se colocará la misma en todos los casos que sea necesario identificar la parcela afectada (gráficos, planilla de superficies, etc.);
- d) Si el inmueble, según título no tiene designación y además no está identificado catastralmente por su nomenclatura, se le asignará nomenclatura georreferenciada, la que se colocará cuando sea necesario identificar la parcela afectada (gráficos, planilla de superficies, etc.). Igualmente se colocará la nomenclatura georreferenciada en la carátula;
- e) Los anexos gráficos correspondientes a las mensuras para apertura o ensanche de vías de comunicación son válidos para los casos de mensuras para constitución de servidumbres administrativas, con las adaptaciones del caso según las previsiones precedentes.

Las servidumbres, sean de derecho privado o de derecho administrativo, no generan discontinuidad en las parcelas afectadas ni modifican la geometría de las mismas.

## **CAPÍTULO XI : MENSURA PARA DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

### **40 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANO**

En la confección del plano de mensura para desafectación de dominio público, serán de aplicación las disposiciones e instrucciones generales establecidas en la presente para la confección de planos de mensura particulares, y el modelo de plano de mensura para desafectación de dominio público que consta en anexo XXXVII.

## **CAPÍTULO XII : MENSURA PARA INSCRIPCIÓN DE TÍTULO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROVINCIA**

### **41 MENSURA PARA INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES**

#### **41.1 ADMISIBILIDAD**

Solo se admitirá mensura para la primera inscripción de título en el Registro General de la Provincia, cuando la mensura sea la aplicación de la totalidad título a inscribir; no se admitirán mensuras parciales a estos fines, excepto que la misma sea ordenada por autoridad judicial.

Cuando se trate de inmuebles cuyos títulos se encuentran inscriptos en el Registro de otra Provincia, se requerirá la intervención previa del organismo catastral de la misma en la que deberá constar expresamente que el inmueble se encuentra ubicado en el territorio de la Provincia de Córdoba. La Dirección General resolverá los casos particulares que pudieran presentarse cuanto el inmueble se encuentre ubicado parcialmente en el territorio provincial.

En todos los casos, previo a cualquier actuación, el propietario deberá requerir el correspondiente informe del Área Cartografía, para lo cual deberá aportar las coordenadas geográficas y planas en proyección Gauss-Krüger en faja 4 extendida de los vértices del inmueble.

## 41.2 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DEL PLANO

En la confección y presentación del plano de mensura para inscripción de título en el Registro General de la Provincia, serán de aplicación las disposiciones e instrucciones generales establecidas en la presente para las mensuras particulares.

# TÍTULO V : COMERCIALIZACIÓN DE LOTEOS

## 42 COMERCIALIZACIÓN DE LOTEOS

### 42.1 DEPENDENCIA ENCARGADA

El cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 9º de la Ley Nº 5.735, modificado por Ley Nº 6.437, por los responsables de la comercialización de loteos regida por Ley Nacional Nº 14.005 deberá hacerse en la forma que se establece en el presente título. Su contralor estará a cargo del Departamento Comercialización Inmobiliaria de esta Dirección.

### 42.2 ARCHIVO LEY 5.735 - CONTENIDO

La dependencia encargada organizará y mantendrá un archivo que se denominará Archivo Ley 5.735, con la documentación referida a los fraccionamientos aludidos, sobre la base de:

- a) Los legajos existentes actualmente en esa dependencia;
- b) La que se desglose al efecto de los expedientes de aprobación de los planos respectivos;
- c) La que los responsables presenten en cumplimiento de las obligaciones que se reglamentan por la presente;
- d) La que se considere útil incorporar de las actuaciones administrativas referidas a cada fraccionamiento.

### 42.3 ORGANIZACIÓN DEL ARCHIVO: LEGAJOS, CARACTERÍSTICAS E ÍNDICES

El archivo estará organizado destinando un legajo para cada fraccionamiento, individualizado con una característica en base a los nombres de los loteos o barrios o, en su defecto, del apellido del propietario, y su ubicación. Podrá dividirse al efecto el territorio provincial en zonas para un mejor ordenamiento de las tareas respectivas.

En los casos en que un mismo fraccionamiento sea comercializado por separado por diferentes propietarios se formará un legajo para cada uno de éstos.

Podrán formarse legajos con los fraccionamientos que se comercialicen en forma diferente de la prevista por la Ley nacional Nº 14.005 y con los pertenecientes a organismos oficiales, otorgándoseles la característica individualizante conforme a lo previsto en el primer párrafo o con un sistema especial para ellos.

Se llevarán ficheros índices alfabéticos por nombres de los fraccionamientos y por los de sus propietarios, y un registro ordenado por las características de individualización asignadas.



#### **42.4 COMIENZO DE LA COMERCIALIZACIÓN**

A los fines de la presentación de la declaración jurada básica prevista por los párrafos primero y segundo del artículo 9 de la Ley N° 5735 reglamentado por la presente, se considerará que ha comenzado la comercialización cuando los responsables realizaran cualquiera de los siguientes actos:

- a) La realización de publicidad de la venta de los lotes por cualquier medio;
- b) La recepción por los responsables de opciones de compra, solicitudes de venta, reservas de lotes, comisiones de compra u otros documentos semejantes o de pagos como seña, a cuenta de precio o de comisiones;
- c) La firma de boletos de compraventa.

#### **42.5 DECLARACIÓN JURADA BÁSICA. PEDIDO DE INCLUSIÓN EN EL ARCHIVO**

Para la presentación de la declaración jurada básica los responsables deberán solicitar, en formulario por duplicado, la inclusión en el Archivo Ley N° 5.735 del fraccionamiento o de la parte de él que haya de comercializarse separadamente del resto.

A su presentación se hará constar en ambos ejemplares la característica que individualizará el legajo respectivo y el día y hora en que se receptorá la documentación, devolviendo al presentante el duplicado como única notificación del turno asignado, el que se fijará atendiendo a un desarrollo ordenado de las tareas respectivas y al otorgamiento a los responsables de un plazo suficiente, proveyéndoles al mismo tiempo los formularios necesarios, por triplicado.

#### **42.6 COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES**

Las modificaciones de los datos de los incisos a) a f) del primer párrafo del artículo 9 de la Ley N° 5735 deberán comunicarse por nota simple, en original y dos copias, o mediante la presentación de una nueva declaración jurada básica si así lo prefiriesen los responsables o lo indicara la dependencia en razón de la magnitud de las modificaciones respectivas.

#### **42.7 ACTUALIZACIONES PERIÓDICAS**

Los datos correspondientes a los incisos g) y h) del mismo párrafo deberán ser actualizados, con las modificaciones ocurridas hasta el 28 o 29 de febrero y hasta el 31 de julio de cada año, en los turnos que fijará la dependencia encargada dentro de los períodos comprendidos respectivamente entre el 20 de marzo y el 20 de junio y entre el 20 de agosto y el 20 de noviembre del mismo año, en forma que permita el contralor previo que establece el punto 42.11 de la presente.

Los responsables deberán notificarse en la dependencia encargada del día y hora asignados y solicitar los formularios para la presentación oportuna de la documentación. La dependencia podrá notificar el turno fijado para un período al receptor la documentación correspondiente al período anterior o comunicarlo por carta simple, proveyendo los formularios necesarios al mismo tiempo.

#### **42.8 VERACIDAD E INTEGRIDAD - APERCIBIMIENTO**

La documentación que se presente conforme a la presente normativa deberá ser veraz y completa, bajo apercibimiento de poder considerarse su presentación incompleta o con datos falsos o erróneos como incumplimiento de la obligación legal.

#### **42.9 PRÓRROGAS DE PLAZOS LEGALES Y TURNOS**

La dependencia encargada podrá otorgar prórrogas de los plazos legales y turnos asignados, a solicitud fundada de los responsables, presentada antes de su vencimiento y con anticipación suficiente para que pueda ser resuelta antes de que quede configurada la infracción respectiva.

#### **42.10 PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN. DEVOLUCIÓN O RECHAZO**

El día y hora fijados para la recepción de la documentación se controlará su corrección formal y la dependencia podrá:

- a) Devolverla para la subsanación de los defectos que se observaren, fijando un nuevo turno para su presentación en debida forma; o
- b) Rechazarla considerando no cumplida la obligación legal, cuando los defectos manifiestos fueren de tal magnitud que no admitiesen una simple corrección, pudiendo proceder a la intimación prevista en el punto 42.14 de la presente.

En ambos casos se dejará constancia en el legajo respectivo.

#### **42.11 CONTRALOR INTRÍNSECO DE LA DOCUMENTACIÓN**

La dependencia encargada efectuará el control de los datos incluidos en la documentación presentada en relación con los de la documentación incluida en los legajos respectivos, en los períodos intermedios entre los fijados en el punto 42.7 de la presente. Si observare defectos o contradicciones lo comunicará a los responsables emplazándolos para que produzcan las aclaraciones o rectificaciones que pudieren corresponder. En igual forma procederá cuando los defectos surgieren de otras actuaciones relacionadas con el fraccionamiento.

#### **42.12 PRESENTACIÓN EXTEMPORÁNEA**

La documentación que se presentare sin turno o fuera del fijado, será recibida sin el control formal previo dispuesto en el punto 42.10, el que se efectuará juntamente con el sustancial previsto en el punto precedente, pudiendo ser rechazada, devuelta con observaciones u observada conforme a lo dispuesto en dichas normas, lo que se comunicará a los responsables a los efectos que correspondieren según el caso.

#### **42.13 CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN A LAS OBLIGACIONES LEGALES**

Podrá considerarse configurada la infracción prevista por el inciso c) del artículo 13° de la Ley Nº 5.735 modificado por las leyes Nº 6.437 y Nº 6.928 cuando:

- a) Los responsables no presentaren la documentación exigida por la Ley en la forma prevista por la presente;
- b) La presentación se realizare después de vencidos los plazos legales o fuera del turno fijado para su recepción inicialmente, al concederse prórroga o al devolvérsela observada conforme a los puntos precedentes;
- c) La presentación fuere rechazada según lo dispuesto en los puntos precedentes;
- d) La documentación fuere incompleta o contuviere datos falsos o erróneos y estos defectos no fueren justificados por los responsables antes del vencimiento del emplazamiento previsto en el punto 42.11 de la presente.

#### **42.14 INTIMACIÓN A LOS INFRACTORES. CONTUMACIA. PRESENTACIÓN ESPONTÁNEA**

El departamento competente podrá intimar la presentación de la documentación a los infractores a que se refiere el punto precedente y a los que no hubieren cumplido las obligaciones respectivas.

Si los intimados no cumplieren la obligación respectiva será de aplicación lo previsto por el tercer párrafo del artículo 13° de la Ley N° 5.735, modificado por Ley N° 6.437.

Si los infractores se presentaren espontáneamente a cumplir la obligación omitida podrá eximirse de las sanciones respectivas.

#### **42.15 VALOR JURÍDICO DE LA DOCUMENTACIÓN. ERRORES**

La documentación que se presente conforme a la presente reglamentación solo tendrá valor a los efectos administrativos. Si contuviera errores o falsedades no implicará el reconocimiento de derechos que no tengan confirmación por otros medios, sin perjuicio de lo dispuesto al respecto por la presente resolución.

### **TÍTULO VI : DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO I : DESCONCENTRACIÓN DE FUNCIONES**

#### **43 JURISDICCIÓN DE DISTRITOS CATASTRALES**

Asignar a los Distritos Catastrales existentes a la fecha de la presente la jurisdicción conformada por los departamentos y pedanías que se detallan:

- a) ÁREA REGISTRACIÓN PARCELARIA: Con jurisdicción en el departamento Capital;
- b) DISTRITO CATASTRAL N° 2: Delegación CENTRO, con jurisdicción en los departamentos Santa María, Río Primero y Río Segundo;
- c) DISTRITO CATASTRAL N° 3: Delegación DEAN FUNES, con jurisdicción en los departamentos Ischilin, Río Seco, Sobremonte y Tulumba;
- d) DISTRITO CATASTRAL N° 4: Delegación CRUZ DEL EJE, con jurisdicción en los departamentos Cruz del Eje y Minas;
- e) DISTRITO CATASTRAL N° 5: Delegación JESÚS MARÍA, con jurisdicción en los departamentos Colón y Totoral;
- f) DISTRITO CATASTRAL N° 7: Delegación SAN FRANCISCO, con jurisdicción en el departamento San Justo;
- g) DISTRITO CATASTRAL N° 9: Delegación COSQUIN, con jurisdicción en las Pedanías Rosario, San Antonio y Dolores del Departamento Punilla;
- h) DISTRITO CATASTRAL N° 11: Delegación VILLA DOLORES, con jurisdicción en los Departamentos SAN JAVIER, SAN ALBERTO y POCHO;
- i) DISTRITO CATASTRAL N° 12: Delegación SANTA ROSA DE CALAMUCHITA, con jurisdicción en el departamento Calamuchita;

- j) DISTRITO CATASTRAL N° 13: Delegación RÍO TERCERO, con jurisdicción en el Departamento Tercero Arriba;
- k) DISTRITO CATASTRAL N° 14: Delegación VILLA MARIA, con jurisdicción en los Departamentos General San Martín y Juárez Celman;
- l) DISTRITO CATASTRAL N° 15: Delegación BELL VILLE, con jurisdicción en el Departamento Unión;
- m) DISTRITO CATASTRAL N° 16: Delegación MARCOS JUÁREZ, con jurisdicción en el Departamento Marcos Juárez;
- n) DISTRITO CATASTRAL N° 18: Delegación RÍO CUARTO, con jurisdicción en el Departamento Río Cuarto;
- o) DISTRITO CATASTRAL N° 19: Delegación LABOULAYE, con jurisdicción en los Departamentos Presidente Roque Sáenz Peña y General Roca;
- p) DISTRITO CATASTRAL N° 23: Delegación VILLA CARLOS PAZ, con jurisdicción en las Pedanías San Roque y Santiago del Departamento Punilla.

## **CAPÍTULO II : DELEGACIÓN DE FACULTADES**

### **44 DELEGACIÓN DE FACULTADES**

#### **44.1 DELEGACIÓN GENERAL**

Facultar a los Jefes de los Distritos Catastrales para resolver por sí, conforme a la legislación vigente y a las directivas emanadas de esta Dirección General, todo asunto que se someta a su consideración en relación con los inmuebles que se ubiquen en sus respectivas jurisdicciones; así como en todo asunto que haga a la organización interna de las Delegaciones.

La presente delegación no alcanza a aquellos asuntos que en virtud de disposiciones legales expresas deban ser resueltos por esta Dirección.

##### **44.1.1 ACEFALÍA**

En caso de acefalía de la Jefatura, actuará con las mismas facultades el Sub-Director de Jurisdicción Coordinación de Descentralización.

#### **44.2 RECONOCIMIENTO DE DESMEJORAS**

Delegar en las Jefaturas de los Distritos Catastrales números 18 (Río Cuarto); N° 16 (Marcos Juárez); N° 15 (Bell Ville); N° 14 (Villa María); N° 11 (Villa Dolores); N° 9 (Cosquín); N° 7 (San Francisco), y en la Jefatura del Área Valuaciones, la facultad de establecer, en los casos de solicitudes de reconocimiento de desmejoras, la necesidad de efectuar la inspección de verificación correspondiente, y en su caso, solicitar al recurrente la efectivización del depósito de garantía previo (artículo 42° del Decreto N° 7949/69 reglamentario de la Ley de Catastro N° 5.057).

#### 44.3 VISACIÓN DE PLANOS

Facultar a la Jefatura del Área Control de Mensuras a efectuar la visación técnica de los trabajos de agrimensura de inmuebles de esta Provincia de Córdoba de conformidad a la legislación vigente y a las directivas emanadas de esta Dirección General. La presente delegación es sin perjuicio de delegaciones particulares que por Resoluciones Internas de esta Dirección se hicieren en las Jefaturas de los Distritos Catastrales.

#### 44.4 RECLAMOS DE VALUACIÓN

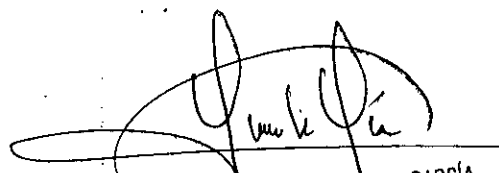
Delegar en la Jefatura del Área Registración Parcelaria las funciones resolutivas para aquellos trámites referidos a la reconsideración de valuación de inmuebles urbanos de la Ciudad de Córdoba, y la resolución de las solicitudes de empadronamiento de inmuebles urbanos y rurales del Departamento Capital.

#### 44.5 COMERCIALIZACIÓN DE LOTEOS. INSTRUCCIÓN DE SUMARIOS

A los fines previstos por el segundo párrafo del artículo 14 de la Ley N° 5735, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 6437, la instrucción del sumario pertinente será dispuesta por la Jefatura del Departamento Comercialización Inmobiliaria de esta Dirección, cuando surja la posible comisión de una infracción de las actuaciones administrativas de que tome conocimiento.

#### 44.6 RADIOS MUNICIPALES Y LÍMITES ADMINISTRATIVOS

La Dirección General de Catastro de la Provincia, por intermedio del Área Cartografía, llevará el Registro Oficial de los Documentos Cartográficos que establezcan los ámbitos territoriales de municipios y comunas. Asimismo dicha Área tendrá intervención en los trabajos de diseño, modificación y creación de los límites administrativos correspondientes a departamentos y pedanías.



Ing. Agrim. GUSTAVO M. GARCÍA  
DIRECTOR GENERAL  
Dirección General de Catastro

## ÍNDICE

<b>TÍTULO I: VALUACIÓN DE LAS PARCELAS.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I: VALUACIONES URBANAS .....</b>	<b>1</b>
1 DISPOSICIONES GENERALES.....	1
1.1 Coeficientes para determinación del valor de la tierra urbana .....	1
1.2 Planillas de especificación de características constructivas .....	1
1.3 Categoría y puntaje de edificación .....	1
1.3.1 Construcciones posteriores al 1 de enero de 2014 .....	1
1.3.2 Construcciones anteriores al 1 de enero de 2014 .....	1
1.4 Categoría social .....	2
1.5 Valor de la construcción y equivalencia de puntaje con categoría.....	2
1.6 Superficies semicubiertas.....	2
1.7 Depreciación por antigüedad .....	3
1.8 Puntaje por teledetección .....	3
2 INCORPORACIÓN DE MEJORAS .....	3
2.1 Declaración jurada de mejoras.....	3
2.2 Presentación.....	3
2.3 Denuncia de mejoras vía web .....	3
2.4 Formulario de detección de mejoras.....	3
3 VALUACIÓN DE UNIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	3
3.1 Casos especiales .....	3
3.1.1 Unidades de dominio exclusivo sin terminar .....	3
3.1.2 Mejoras en superficies comunes.....	4
3.1.3 Constancia en certificados e informes .....	4
4 RECLAMOS DE VALUACIÓN .....	4
4.1 Presentación.....	4
<b>CAPÍTULO II: VALUACIONES RURALES.....</b>	<b>5</b>
5 DESMEJORAS Y REBAJA DE AFOROS .....	5
5.1 Confeción de planos .....	5
5.1.1 Plano .....	5
5.1.2 Colindancias .....	5
5.1.3 Escala de representación .....	5
5.1.4 Orientación.....	6
5.1.5 Ubicación.....	6
5.1.6 Fecha .....	6
5.1.7 Signos .....	6
5.1.8 Balance de superficie .....	6
5.1.9 Carátula .....	6
5.1.10 Formato y doblado .....	7
5.1.11 Tolerancia.....	7
5.1.12 Nomenclatura catastral.....	7

**DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA**  
**NORMATIVA TÉCNICA CATASTRAL**

5.1.13	Firmas.....	7
5.1.14	Intervención del Colegio Profesional.....	7
5.2	Vigencia .....	7
6	MONTE .....	7
6.1	Declaración jurada.....	7
<b>TÍTULO II : CONSERVACIÓN.....</b>		<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I : CERTIFICADO CATASTRAL.....</b>		<b>8</b>
7	CERTIFICADO CATASTRAL.....	8
7.1	Forma de solicitud, emisión y entrega del certificado catastral .....	8
7.2	Mensura para transferencia de inmuebles ubicados en zona rural .....	8
7.3	Casos especiales .....	9
7.3.1	Inmuebles descriptos en el título con medidas y linderos unidos, que mantienen su individualidad .....	9
7.3.2	Lotes descriptos con medidas individuales y linderos unificados .....	9
7.3.3	Lote condicionado a unirse a otro colindante, certificado de unión .....	9
7.3.4	Restos de superficies.....	9
7.3.5	División parcelaria: Parcelas unificadas a los fines impositivos.....	9
7.3.6	Unificación parcelaria.....	10
7.3.7	Parcelas afectadas al régimen de propiedad horizontal .....	10
7.3.8	Planos de futura unión y anexión.....	10
7.3.9	Planos de mensura de posesión.....	10
7.3.10	Causales de observación de los certificados catastrales .....	10
<b>CAPÍTULO II : CERTIFICADOS DE VALUACIÓN .....</b>		<b>11</b>
8	CERTIFICADOS DE VALUACIÓN .....	11
8.1	Valuación fiscal.....	11
8.1.1	Condiciones para la emisión del informe de valuación .....	11
8.2	Valuación especial.....	11
8.3	Valuación de unidades de propiedad horizontal sin terminar.....	11
8.4	Informe de valuación proporcional .....	11
<b>CAPÍTULO III : INFORMES .....</b>		<b>12</b>
9	INFORMES .....	12
9.1	Informe sobre condición catastral.....	12
9.2	Medidas preparatorias para Juicio de prescripción adquisitiva .....	12
9.3	Reconstrucción de asiento registral .....	12
9.4	Informe para la aprobación de radios municipales y comunales .....	12
<b>TÍTULO III : EMPADRONAMIENTO IMPOSITIVO.....</b>		<b>13</b>
<b>CAPÍTULO I : EMPADRONAMIENTO DE PARCELAS POSESORIAS.....</b>		<b>13</b>
10	CASOS.....	13
10.1	Empadronamiento – Artículo 19 del Decreto 7949/1969 .....	13
10.2	Empadronamiento - Ley 9150 .....	13
10.2.1	Vinculación con el SIT.....	13
<b>CAPÍTULO II : CUENTA TRIBUTARIA .....</b>		<b>14</b>

**DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA**  
**NORMATIVA TÉCNICA CATASTRAL**

11	CASOS.....	14
11.1	Parcelas resultantes de modificaciones parcelarias no condicionadas .....	14
11.2	Subparcelas .....	14
11.3	Parcelas resultantes de modificaciones parcelarias condicionadas .....	14
11.4	Unidades tributarias .....	14
<b>TÍTULO IV : RÉGIMEN DE MENSURAS .....</b>		<b>15</b>
<b>CAPÍTULO I : MENSURAS EN GENERAL.....</b>		<b>15</b>
12	MENSURAS EN GENERAL .....	15
12.1	Concepto .....	15
12.2	Enumeración .....	15
<b>CAPÍTULO II : MENSURAS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS.....</b>		<b>16</b>
13	MENSURAS JUDICIALES.....	16
13.1	Objeto y clasificación.....	16
13.2	Simple mensura: Finalidad – requisitos .....	16
13.3	Mensura y deslinde: Finalidad – requisitos .....	16
14	MENSURA ADMINISTRATIVA .....	17
<b>CAPÍTULO III : MENSURAS PARTICULARES .....</b>		<b>17</b>
15	NOMENCLATURA CATASTRAL .....	17
15.1	Asignación de nomenclatura .....	17
15.1.1	Nomenclatura urbana .....	18
15.1.1.1	Vigencia de la nomenclatura .....	18
15.1.1.2	Numeración de las parcelas.....	18
15.1.1.3	Excepción a la nomenclatura urbana automática .....	18
15.1.2	Nomenclatura rural.....	18
15.1.2.1	Nomenclatura georreferenciada .....	19
15.1.2.2	Inmuebles con designación oficial.....	19
15.1.2.3	Inmuebles sin designación oficial .....	20
15.1.2.4	Mensura de varias parcelas en un mismo plano .....	20
15.1.3	Nomenclatura de parcelas rurales ubicadas dentro de radios municipales o comunales.....	20
15.1.3.1	Asignación de nomenclatura .....	20
15.1.3.2	Georreferenciación.....	20
16	CONFECCIÓN DE PLANOS.....	21
16.1	Instrucciones generales para la confección del plano.....	21
16.1.1	Plegado de Planos y Simbología .....	21
16.1.2	Carátulas y dimensiones.....	21
16.1.3	Marco .....	21
16.1.4	Solapa de fijación .....	21
16.1.5	Plegado.....	21
16.1.6	Representación gráfica.....	22
16.1.7	Croquis de ubicación .....	22
16.1.8	Registro de superficies .....	23



**DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA**  
**NORMATIVA TÉCNICA CATASTRAL**

16.1.9	Signos .....	24
16.1.10	Georreferenciación de parcelas .....	24
16.1.11	Escalas .....	24
16.1.12	Leyendas específicas .....	25
16.1.13	Copias de planos .....	25
16.2	Plano base .....	25
16.2.1	Planos que pueden utilizarse .....	25
16.2.2	Subsistencia de deslindes .....	25
16.2.3	Modificación de deslindes .....	25
16.2.4	Responsabilidad profesional .....	26
16.2.5	Constancia en plano .....	26
16.3	Diferencias entre título y mensura .....	26
17	PRESENTACIÓN DE TRABAJOS DE AGRIMENSURA .....	26
17.1	Requisitos generales .....	26
17.2	Acreditación de pago de impuesto inmobiliario .....	29
17.2.1	Oportunidad .....	29
17.2.2	Obtención de copias de planos visados .....	29
17.2.3	Exigibilidad .....	29
17.3	Intervención de la Secretaría de Minería .....	29
17.3.1	Actualización de la información .....	29
17.3.2	Control .....	29
17.4	Hipoteca .....	30
17.5	Medidas cautelares .....	30
17.6	Requisitos particulares para la presentación de la mensura para transferencia .....	30
17.7	Modificación de planos visados .....	30
18	TRÁMITE DE TRABAJOS DE AGRIMENSURA .....	31
18.1	Disposiciones generales .....	31
18.2	Control técnico en los trabajos de agrimensura .....	31
18.2.1	Limitación .....	31
18.2.2	Alcance .....	31
19	PLANO RECTIFICATORIO .....	32
20	ANULACIÓN DE PLANO .....	32
21	CONCLUSIÓN DEL TRÁMITE DE MENSURA .....	32
21.1	Valuación y registración .....	32
<b>CAPÍTULO IV : SUBDIVISIÓN .....</b>		<b>32</b>
22	SUBDIVISIÓN .....	32
22.1	Concepto – Casos excluidos .....	32
22.2	Expedientes .....	33
22.3	Instrucciones para la confección y presentación de planos .....	33
23	FRACCIONAMIENTOS DESTINADOS A FUNDAR O AMPLIAR CENTROS POBLADOS .....	33
23.1	Fundación de centros poblados .....	33

**DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA**  
**NORMATIVA TÉCNICA CATASTRAL**

23.2	Ampliación.....	33
23.3	Dimensiones y acceso a la vía pública .....	33
23.4	Informe de Distritos Catastrales .....	34
23.5	Declaración jurada.....	34
23.6	Intervención de otros organismos.....	34
24	SUBDIVISIONES SUCESIVAS.....	34
24.1	Forma de contabilizar los lotes o unidades .....	34
24.2	Ámbito de aplicación .....	34
24.3	Publicidad.....	34
25	DIVISIÓN DE INMUEBLES CON MOTIVO DE HERENCIAS O DIVISIÓN DE CONDOMINIO .....	35
<b>CAPÍTULO V : LOTEOS.....</b>		<b>35</b>
26	LOTEOS .....	35
26.1	Fraccionamientos a los que se aplica el régimen legal de loteos .....	35
26.2	Expedientes .....	35
26.3	Confección y presentación de planos .....	36
26.4	Requisitos específicos para su presentación .....	36
26.5	Loteos – Ley N° 14.005 .....	36
26.6	Loteos – Ley N° 4146 .....	37
26.7	Gravámenes .....	37
26.8	Anulación de loteos.....	37
26.8.1	Requisitos .....	37
26.8.2	Trámite.....	37
<b>CAPÍTULO VI : SUBDIVISIÓN PARA AFECTACION AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....</b>		<b>38</b>
27	CONCEPTO .....	38
27.1	Unidad de dominio exclusivo .....	38
27.2	Unidad complementaria.....	38
27.3	Espacios comunes .....	38
27.4	Unidad funcional .....	38
27.5	Polígonos y superficies .....	39
28	TRATAMIENTO E INTEGRACIÓN DE ESPACIOS .....	39
28.1	Descubierta propia .....	39
28.2	Descubierta común .....	39
28.3	Descubierta común de uso exclusivo .....	39
28.4	Cuerpos avanzados y balcones.....	40
28.5	Vacios .....	40
28.6	Escaleras y rampas .....	40
28.7	Salientes horizontales.....	40
28.8	Azoteas y terrazas .....	40
28.9	Muros y elementos estructurales.....	40
28.10	Locales comerciales.....	41
28.11	Previsión de muros.....	41

**DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA**  
**NORMATIVA TÉCNICA CATASTRAL**

28.12	Muros cubiertos que limitan con inmuebles colindantes al edificio .....	41
29	DISPOSICIONES GENERALES PARA LA CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS .....	41
30	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	42
30.1.1	Presentación .....	42
30.1.2	Independencia y funcionalidad .....	42
30.1.3	Mensura de la parcela .....	42
30.1.4	Elementos a determinar .....	42
30.1.5	Mediciones .....	42
30.1.6	Elementos del plano .....	43
30.1.7	Representación gráfica de la subdivisión .....	43
30.1.8	Designación de polígonos y unidades .....	44
30.1.9	Servidumbres .....	45
31	MODIFICACIÓN DE SUBDIVISIÓN .....	45
31.1	Procedencia .....	45
31.2	Designaciones .....	46
31.3	Confección de planos .....	46
32	MENSURAS Y FRACCIONAMIENTOS PARA CONSTITUCIÓN DE LOS NUEVOS DERECHOS REALES .....	46
32.1	Generalidades .....	46
32.2	Conjuntos inmobiliarios .....	46
32.3	derecho de superficie .....	46
<b>CAPÍTULO VII : UNION Y ANEXIÓN .....</b>		<b>47</b>
33	UNIÓN Y ANEXIÓN .....	47
33.1	Unión .....	47
33.2	Anexión .....	47
33.2.1	Requisitos .....	47
33.3	Expedientes .....	47
33.4	Confección y presentación de planos .....	47
<b>CAPÍTULO VIII : FUTURA UNIÓN .....</b>		<b>48</b>
34	FUTURA UNIÓN .....	48
34.1	Concepto .....	48
34.2	Fracciones que no pueden ser objeto de tráfico inmobiliario autónomo .....	48
34.3	Expedientes .....	48
34.4	Confección y presentación de planos .....	48
<b>CAPÍTULO IX : MENSURAS DE POSESIÓN .....</b>		<b>48</b>
35	MENSURA PARA JUICIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA .....	48
35.1	Requisitos .....	48
35.2	Planos de Mensuras que afectan loteos situados en zona rural .....	49
35.3	Lotes urbanos .....	50
35.3.1	Informe de Cartografía .....	50
35.4	Fracciones encerradas .....	50
35.5	Actualización de visación .....	50

**DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA**  
**NORMATIVA TÉCNICA CATASTRAL**

35.5.1	Constatación .....	50
35.5.2	Requisitos .....	50
35.5.3	Modificaciones .....	51
35.5.4	Caso en que no procede la actualización .....	51
35.6	Prescripción adquisitiva de unidades afectadas al régimen de propiedad horizontal .....	51
35.7	Mensura colectiva .....	52
35.7.1	Presentación .....	52
35.7.2	Posesión de un Municipio o Comuna .....	52
35.7.3	Parcelas urbanas .....	52
35.7.4	Parcelas rurales .....	52
36	PLANO DE MENSURA PARA LEY Nº 9150 .....	52
37	MENSURA PARA PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA .....	52
37.1	Requisitos .....	52
37.2	Presentación .....	53
37.3	Citación de linderos .....	53
37.4	Vigencia .....	54
37.5	Certificación .....	54
38	DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES A LOS PLANOS DE MENSURA DE POSESIÓN .....	54
38.1	Confección y presentación del plano .....	54
38.2	Acta de Mensura .....	54
38.3	Partes integrantes del plano .....	54
38.4	Informe técnico .....	55
<b>CAPÍTULO X: MENSURAS SOBRE PARTES DE INMUEBLES .....</b>		<b>55</b>
39	MENSURAS SOBRE PARTES DE INMUEBLES .....	55
39.1	Procedencia .....	55
39.2	Excepción .....	55
39.3	Operaciones de agrimensura definitivas .....	56
39.4	Donación .....	56
39.5	Confección y presentación de plano .....	56
39.6	Mensuras para transferencia de partes de inmuebles .....	56
39.6.1	Para ensanche o apertura de vías de comunicación .....	56
39.6.2	Para la generación de parcelas del dominio público o privado .....	57
39.6.3	Modificación de cuentas .....	57
39.7	Mensura para constitución de servidumbres administrativas .....	57
<b>CAPÍTULO XI: MENSURA PARA DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO .....</b>		<b>58</b>
40	CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANO .....	58
<b>CAPÍTULO XII: MENSURA PARA INSCRIPCIÓN DE TÍTULO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROVINCIA .....</b>		<b>58</b>
41	MENSURA PARA INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES .....	58
41.1	Admisibilidad .....	58
41.2	Confección y presentación del plano .....	59
<b>TÍTULO V: COMERCIALIZACIÓN DE LOTEOS .....</b>		<b>59</b>

**DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA**  
**NORMATIVA TÉCNICA CATASTRAL**

42	COMERCIALIZACIÓN DE LOTEOS .....	59
42.1	Dependencia encargada .....	59
42.2	Archivo Ley 5.735 - Contenido.....	59
42.3	Organización del archivo: legajos, características e índices .....	59
42.4	Comienzo de la comercialización .....	60
42.5	Declaración jurada básica. Pedido de inclusión en el archivo .....	60
42.6	Comunicación de modificaciones .....	60
42.7	Actualizaciones periódicas .....	60
42.8	Veracidad e integridad - Apercibimiento.....	60
42.9	Prórrogas de plazos legales y turnos .....	61
42.10	Presentación de la documentación. Devolución o rechazo .....	61
42.11	Contralor intrínseco de la documentación .....	61
42.12	Presentación extemporánea .....	61
42.13	Configuración de la infracción a las obligaciones legales .....	61
42.14	Intimación a los infractores. Contumacia. Presentación espontánea .....	62
42.15	Valor jurídico de la documentación. Errores .....	62
<b>TÍTULO VI : DISPOSICIONES GENERALES .....</b>		<b>62</b>
<b>CAPÍTULO I : DESCONCENTRACIÓN DE FUNCIONES .....</b>		<b>62</b>
43	JURISDICCIÓN DE DISTRITOS CATASTRALES .....	62
<b>CAPÍTULO II : DELEGACIÓN DE FACULTADES .....</b>		<b>63</b>
44	DELEGACIÓN DE FACULTADES .....	63
44.1	Delegación general.....	63
44.1.1	Acefalia .....	63
44.2	Reconocimiento de desmejoras .....	63
44.3	Visación de planos .....	64
44.4	Reclamos de valuación .....	64
44.5	Comercialización de loteos. Instrucción de sumarios.....	64
44.6	Radios Municipales y límites administrativos.....	64