



Rawson, 16 de junio de 2021

**VISTO:**

El expediente N° 197/21-EC;

**CONSIDERANDO:**

Que por el expediente citado en el VISTO, se propicia reglamentar el procedimiento para la aprobación de los planos de mensura para la creación de conjuntos inmobiliarios y someter los mismos a Propiedad Horizontal Especial;

Que en virtud de la aprobación del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, mediante Ley 26694, con vigencia a partir del 1° de agosto de 2015, se incorpora en el artículo 1887 inciso d), como derecho real, la figura de los conjuntos inmobiliarios, regulándola en su Libro Cuarto, Título VI, Capítulo I;

Que el artículo 2073 del precitado código define como conjuntos inmobiliarios a los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales;

Que según el artículo 2074, entre los elementos típicos de dichas urbanizaciones se mencionan el cerramiento, las partes comunes y privativas, el estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, el reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, la obligación de contribuir con los gastos y contribuciones para el mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario y la entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo inescindible;

Que a partir de la vigencia de la Ley N° 26.994 los nuevos conjuntos inmobiliarios que se creen deberán constituirse exclusivamente bajo la figura de los derechos reales y someterse a la normativa del derecho de propiedad horizontal, con las modificaciones previstas en el Capítulo I, conformando un derecho real de propiedad horizontal especial conforme al artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que los conjuntos inmobiliarios, generalmente, se caracterizan por contar con un área territorial de extensión limitada, regida por un plan de ordenamiento territorial, con unidades funcionales privativas independientes – construidas o en proceso de construcción- y áreas comunes de uso común, destinadas las primeras a viviendas –transitoria o permanente-, locales comerciales, agrupamientos industriales, usos mixtos, etc., con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales; y las segundas a la práctica de actividades deportivas, recreativas, culturales o sociales, provisión de infraestructura, vías de circulación, acceso y comunicación; existiendo entre ambas una relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible;

Que desde el punto de vista del derecho público esta clase de emprendimientos representan formas de ordenar el suelo y la propiedad, llevadas a cabo por particulares y por el Estado;

Que de acuerdo a lo previsto por el primer párrafo del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación, los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los emprendimientos en cuestión, se rigen por las normas administrativas relativas al uso y ocupación del suelo aplicables en cada jurisdicción;

Que en virtud de lo precedentemente expuesto, la DGCaIT, en uso de sus facultades, debe actualizar y adaptar las normativas vigentes, a nuevas reglamentaciones;

Que si bien la Resolución N° 186/85 MGTyJ: Normas para la presentación y tramitación de mensuras ante la DGCaIT, reglamenta las normas particulares para la confección de planos de mensura y diligenciamiento de expedientes ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial, no prevé el tratamiento de los nuevos derechos reales incorporados en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación;

Que por lo expuesto, es necesario establecer la reglamentación a aplicar para la tramitación de los planos de mensuras para afectación al Régimen de Propiedad Horizontal Especial, y establecer el contenido documental, a fin de contar con el marco legal que permita la adecuación al nuevo régimen jurídico;



Que dicha normativa es aplicable sólo para mensuras ubicadas dentro de los Ejidos Municipales; siendo de aplicación para aquellas mensuras fuera de ejidos municipales, lo establecido en la Ley XXIII - N° 18 (Antes Ley 4149);

Que la presente disposición se dicta en el marco del artículo 32 de la Ley II - N° 4 que establece que la reglamentación de mensuras que dictará la Dirección General de Catastro e Información Territorial contendrá las normas e instrucciones que deberán cumplir los profesionales.

**POR ELLO:**

**EL DIRECTOR GENERAL  
DE LA  
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL  
DISPONE:**

**Artículo 1°:** **APRUEBENSE** las normas para la presentación y tramitación, ante la DGCeIT, de mensuras para la afectación de inmuebles al Régimen de Propiedad Horizontal Especial (Conjuntos Inmobiliarios - Título VI - Capítulo I del Código Civil y Comercial de la Nación), que como Anexo A y B forman parte de la presente disposición, las cuales serán únicamente aplicables a mensuras dentro de ejidos municipales.

**Artículo 2°:** La modificación del estado parcelario creado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal Especial (Conjunto Inmobiliario), luego de inscripto en la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal, solo podrá concretarse mediante plano de mensura.

**Artículo 3°:** **COMUNIQUESE** a las áreas técnicas que intervienen en el registro de los planos de mensura, al Colegio Profesional de Agrimensura de la Provincia de Chubut y a las Corporaciones Municipales, según corresponda.

**Artículo 4°:** **PUBLIQUESE** la presente en el Sistema de Información Territorial y en el sitio web oficial del organismo y **CUMPLIDO ARCHIVESE**.



Dr. Fernando A. PERALTA  
Director General de Catastro  
e Información Territorial  
Provincia del Chubut

**DISPOSICION N°32/21DGCeIT**



**NORMAS PARA LA EJECUCION DE MENSURAS, PLANOS  
Y DOCUMENTACION PARA AFECTACION A LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL ESPECIAL (CONJUNTO INMOBILIARIO)**

**DISPOSICION N°32/21DGCeIT**

**ANEXO A**





## NORMAS PARA LA EJECUCION DE MENSURAS, PLANOS y DOCUMENTACION PARA AFECTACION A LA PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL (CONJUNTO INMOBILIARIO)

### CAPITULO I. GENERALIDADES

#### CAPITULO II. REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA DIVISION

#### CAPITULO III. NORMAS PARA LA PRESENTACION DE PLANOS

#### CAPITULO IV. DISPOSICIONES GENERALES

### CAPITULO I: GENERALIDADES

1.1. Los planos de mensura cuyo objeto sea afectar al Régimen de Propiedad Horizontal Especial - Conjunto Inmobiliario (Título VI - Capítulo I del Código Civil y Comercial de la Nación) se ajustarán en lo general a lo establecido a la presente reglamentación.

1.2. El objeto de mensura será: "Mensura particular con deslinde y división para afectar al régimen de propiedad horizontal especial de conjunto inmobiliario: club de campo/parque industrial..."

1.3. En caso que el inmueble a afectar se encuentre compuesto por más de una parcela del mismo propietario o distintos propietarios, se procederá previamente a la unificación correspondiente.

1.4. En los planos de mensura de división correspondientes al objeto definido en el punto 1.2, se deberán determinar los polígonos representativos de los límites de las unidades funcionales privativas, de las unidades complementarias (si las hubiere) y de las partes comunes que integren el conjunto inmobiliario. Además se agregara en el plano un detalle que incluirá la identificación de las unidades de dominio exclusivo, las unidades complementarias (si las hubiera) y las partes de dominio común del consorcio de propietarios constituido o a constituirse. Las unidades funcionales y las unidades complementarias se designaran por números correlativos comenzando por la unidad y guardando un orden que esté en relación con la distribución y las normas de nomenclatura vigentes.

1.5. Cuando a juicio de la autoridad territorial correspondiente, existan razones que impidan la habilitación de la división en forma definitiva, dicha autoridad deberá indicar expresamente tal situación, a través de notas insertas en el plano, pudiendo ser utilizado solamente, a los efectos de la inscripción del reglamento de propiedad horizontal especial.

1.6. Los hechos existentes, se relevaran según lo establecido en el Reglamento Nacional de Mensuras Dto.10.028/57 y Resolución N° 186/85 MGTyJ.

1.7. Al solo efecto de unificar criterios, según se apliquen en cada caso, se utilizarán las denominaciones y definiciones establecidas en la reglamentación de propiedad horizontal. Con la salvedad que las partes comunes de uso común serán discriminadas según el destino: circulación, recreación, campo de deportes, etc.

1.8. A los efectos de la división se adopta el sistema de representación por plantas, quedando sobreentendido que, salvo las excepciones que se producen cuando existen superficies superpuestas, sobre las distintas unidades que se representen en cada planta, se originarán dominios comunes o exclusivos que se extenderán verticalmente desde el nivel del piso inferior hasta el superior de dicha planta.

### CAPITULO II - REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA DIVISION

2.1. Solo será posible la división, cuando se satisfagan los requisitos de independencia funcional y de acceso en todas las unidades que se creen como partes privativas.

2.2. La división deberá practicarse de tal modo que en ella queden determinadas los siguientes elementos:

2.2.1. Todas y cada una de las unidades privativas y complementarias, y las partes comunes, comunes de uso exclusivo y de circulación, acceso y comunicación que integren el conjunto.

2.2.2. Las medidas lineales, angulares y el área de cada unidad creada.

2.2.3. Los hechos existentes, conforme apartado 1.6.

2.3. Se deberá mensurar el total de la parcela origen, destinada a afectarse al régimen, en un todo de acuerdo con las normas vigentes para mensuras, y efectuar el correspondiente balance de superficies entre resultante del acto de levantamiento territorial y título/s aplicable/s. Solo se permitirá como objeto de mensura conjuntamente con la división, el deslinde.



2.4. Cuando en el contorno de la parcela origen destinada a afectarse al régimen deban cederse calles perimetrales al uso público, las mismas podrán delimitarse y deslindarse en el mismo acto de mensura siempre que resulten externas al límite perimetral que interese al Conjunto Inmobiliario y queden por su funcionalidad fehacientemente excluidas del control de acceso que pudiera instrumentarse dentro del cerramiento que corresponda al mismo. En estos casos, deberá discriminarse la superficie cedida al uso público en el respectivo balance de superficies de la mensura.

2.5. En caso que el Municipio requiera de la creación de una reserva fiscal, la misma debe tener acceso a la vía pública, y no formara parte del régimen de la propiedad horizontal especial.

### CAPITULO III - NORMAS PARA LA PRESENTACION DE PLANOS

3.1. El dibujo se realizará de acuerdo a las disposiciones vigentes de la DGCEIT para la confección de planos de mensura. Los planos deberán ser dibujados con claridad y nitidez, y todas las leyendas y acotaciones deberán ser fácilmente legibles no solo en el original sino también en las copias. Unos y otros serán rechazados de no cumplirse este requisito.

3.2. Para la representación de la división del conjunto inmobiliario, se utilizará la leyenda "PLANO SEGÚN MENSURA DEL CONJUNTO INMOBILIARIO", ubicada en el ángulo superior izquierdo de la lámina, debajo de la cual se indicará la escala grafica correspondiente mediante la leyenda "ESCALA = 1" respetando, en lo que concierna, las premisas que para la misma se señalan en las reglamentaciones vigentes.

3.3. El detalle identificatorio de las unidades funcionales privativas, complementarias (si existieran), partes comunes, comunes de uso exclusivo y aquellas destinadas a circulación, acceso y comunicación del conjunto inmobiliario, se construirá en base al siguiente modelo genérico, el que deberá adaptarse a cada situación en particular:

PARTES PRIVATIVAS			
Unidades Funcionales	Estado Constructivo	Superficie (m2)	Porcentuales de Dominio
Superficie Total de Unidades Funcionales			
Unidad Complementaria (1)	Estado Constructivo	Superficie (m2)	Porcentuales de Dominio
Superficie Total de Unidades Complementarias			
<b>SUPERFICIE TOTAL DE PARTES PRIVATIVAS</b>			

(1) Las Unidades Complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de alguna de las Unidades Funcionales del conjunto inmobiliario. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento de Afectación al Régimen de Propiedad Horizontal Especial y ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio de las unidades complementarias.

PARTES COMUNES		
Unidad Común	Destino	Superficie (m2)
	Uso común	
Superficie Total Uso Común		
	Uso Común Exclusivo de:	
Superficie Total de Uso Común Exclusivo		
	Circulación, Acceso y Comunicación	
Superficie total para Circulación Interna		
<b>SUPERFICIE TOTAL DE PARTES COMUNES</b>		



BALANCE DE SUPERFICIES (m2)	
Superficie total de partes privativas según mensura	
Superficie total de partes comunes según mensura	
Superficie total cedida al uso público según mensura (*)	
<b>Superficie total según mensura</b>	
Superficie parcela .....según título	
Diferencia	

(\*) Se indicará cuando corresponda según lo determinado en el Apartado 2.4. de la presente.

3.4. Las Unidades Funcionales y Complementarias que constituyen partes privativas se designaran por números de tres (3) dígitos, correlativos en todo el desarrollo urbanístico comenzando por la unidad y guardando un orden que este en relación con su distribución y las normas de nomenclatura vigente. Dicha numeración estará precedida, según el caso, por:

- a) La letra **F** para unidades funcionales,
- b) La letra **C** para unidades complementarias,

3.5. Los polígonos que constituyen partes comunes se designarán por números de tres (dígitos), correlativos en todo el desarrollo urbanístico comenzando por la unidad y guardando un orden que este en relación con su distribución y las normas de nomenclatura vigente. Dicha numeración estará precedida, según el caso, por:

- a) La letra **K** para polígonos de uso común,
- b) La letra **E** para polígonos de uso común exclusivo,
- c) La letra **G** para polígonos destinados a circulación, acceso y/o comunicación.

En los polígonos de dominio común se agregará una leyenda aclaratoria "Uso común", en los polígonos de dominio común exclusivo se agregará una leyenda aclaratoria "Uso común exclusivo" y en los polígonos destinados a circulación, acceso y/o comunicación se agregará una leyenda "Circulación interna".

3.6. El estado constructivo de las partes privativas que el profesional actuante declarará en el plano de mensura será "Construida" ó "En construcción". La actualización del estado constructivo de unidades "En construcción" a "Construidas", con posterioridad a la fecha de inscripción del documento portador en el Registro Público Catastral, se hará mediante una certificación del profesional de la agrimensura.

3.7. En el cuadro "Destino" correspondiente a las unidades de Uso Común Exclusivo se deberá indicar la/s Unidad/es Funcional/es a la/s cual/es se afectará dicho destino.

3.8. En base al siguiente modelo genérico se indicará el número de Unidades Privativas que origina el plano de mensura utilizando la leyenda "Cantidad de Unidades Privativas" y, según corresponda, se agregaran las leyendas "Cantidad de Unidades Complementarias", "Cantidad de Unidades de Uso Común" y "Cantidad de Unidades de Uso Común Exclusivo"; indicando todos los números mediante letras y dígitos, estos últimos entre paréntesis.

CANTIDAD DE UNIDADES	
PRIVATIVAS	8 (Ocho)
COMPLEMENTARIAS	4 (Una)
DE USO COMÚN	2 (Dos)
DE USO COMÚN EXCLUSIVO	1 (una)

## CAPITULO IV - DISPOSICIONES GENERALES:

### 4.1. TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN

La tramitación de las mensuras afectadas a éste régimen, se regirá complementariamente, en un todo de acuerdo con lo estipulado en el Decreto Nacional de Mensura 10028/57; la Resolución 186/85 MGTyJ y las reglamentaciones vigentes, tanto en lo reglamentario como en la documentación a incluir.



**NORMAS PARA LA EJECUCION DE MENSURAS, PLANOS  
Y DOCUMENTACION PARA AFECTACION A LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL ESPECIAL (CONJUNTO INMOBILIARIO)**

**DISPOSICION N°32/21DGCeIT**

**ANEXO B**





**DIRECCION GENERAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL**  
Ministerio de Economía y Crédito Público  
Provincia del Chubut

**PLANO SEGUN MENSURA DEL CONJUNTO INMOBILIARIO**

ESCALA: 1:750

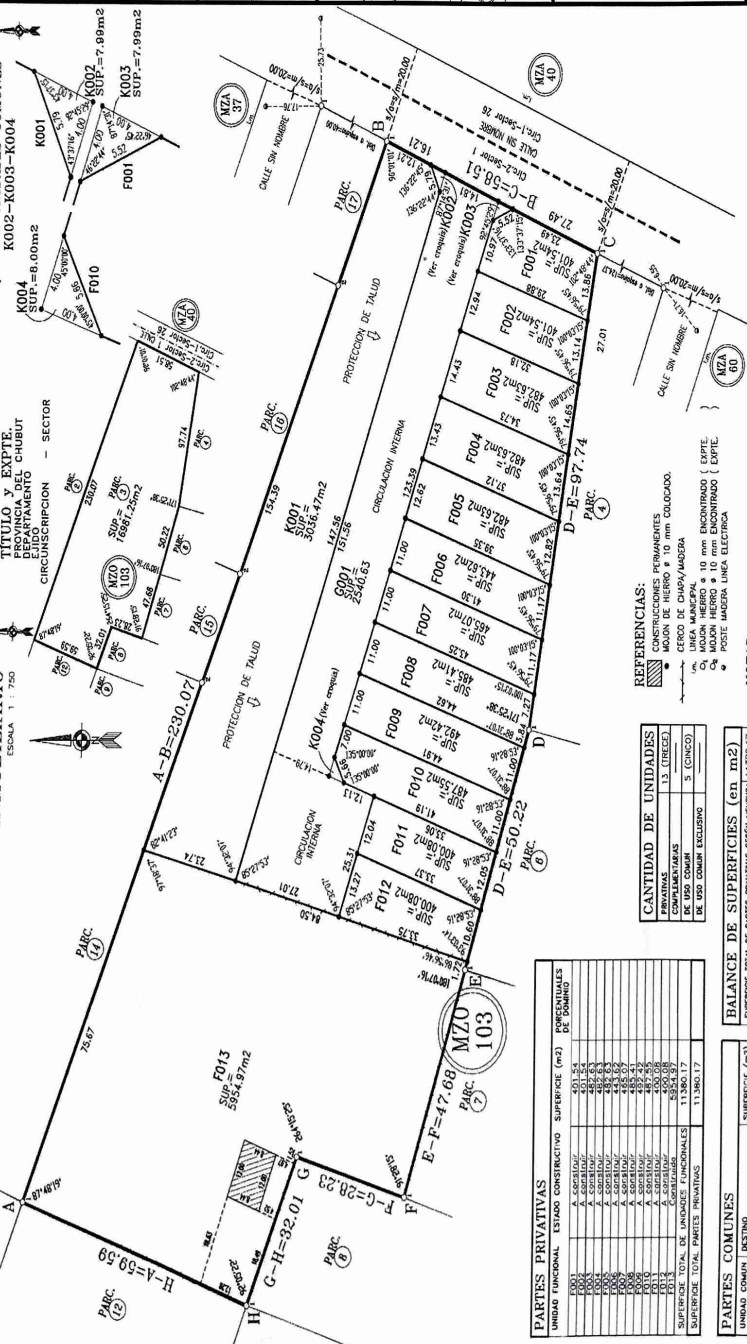
**CROQUIS SEGUN ANTECEDENTES:**

**CROQUIS DE UNIDADES COMUNES**

**PROVINCIA DEL CHUBUT**

DEPARTAMENTO :  
LUGAR :  
INMUEBLE :  
OBJETO : MENSURA PARTICULAR DE DESLINDE Y DIVISION PARA AFECTAR AL REGIMEN DE PROPIEDAD ESPECIAL DE CONJUNTO INMOBILIARIO  
PROPIETARIO:

PARTIDA N°  
Parcela 3  
Pl:



**CANTIDAD DE UNIDADES**

COMPLEMENTARIAS	13 (TRECÉ)
DE USO COM. RESIDUAL	5 (CINCO)

**BALANCE DE SUPERFICIES (en m2)**

UNIDAD COMUNAL DESTINADA	SUPERFICIE (m2)
1001	401.84
1002	401.84
1003	401.84
1004	401.84
1005	401.84
1006	401.84
1007	401.84
1008	401.84
1009	401.84
1010	401.84
1011	401.84
1012	401.84
1013	401.84
1014	401.84
1015	401.84
1016	401.84
1017	401.84
1018	401.84
1019	401.84
1020	401.84
SUPERFICIE TOTAL PARTES PRIVADAS	11.380,17

**BALANCE DE SUPERFICIES (en m2)**

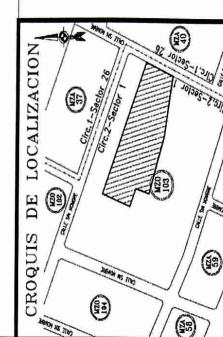
UNIDAD COMUNAL DESTINADA	SUPERFICIE (m2)
1001	401.84
1002	401.84
1003	401.84
1004	401.84
1005	401.84
1006	401.84
1007	401.84
1008	401.84
1009	401.84
1010	401.84
1011	401.84
1012	401.84
1013	401.84
1014	401.84
1015	401.84
1016	401.84
1017	401.84
1018	401.84
1019	401.84
1020	401.84
SUPERFICIE TOTAL PARTES COMUNALES	8.507,28

**BALANCE DE SUPERFICIES (en m2)**

UNIDAD COMUNAL DESTINADA	SUPERFICIE (m2)
1001	401.84
1002	401.84
1003	401.84
1004	401.84
1005	401.84
1006	401.84
1007	401.84
1008	401.84
1009	401.84
1010	401.84
1011	401.84
1012	401.84
1013	401.84
1014	401.84
1015	401.84
1016	401.84
1017	401.84
1018	401.84
1019	401.84
1020	401.84
SUPERFICIE TOTAL PARA CIRCULACION INTERNA	597,128

- REFERENCIAS:**
- CONSTRUCCIONES PERMANENTES
  - CONSTRUCCIONES SIN PERMANENTES
  - LINEA MUNICIPAL
  - MOJON HERRO a 10 mm ENCOTRADO ( EPTE )
  - POSTE MADERA LINEA ELECTRICA

- NOTAS:**
- LAS MEDIDAS LINEALES ESTAN EXPRESADAS EN METROS.
  - LOS ANGULOS ESTAN EXPRESADOS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS SIN REDONDOS O DE 270°.
  - SEÑALES PUBLICAS: ALUMBRADO PUBLICO, CORDON GUNDEA Y GAS.



PROPIETARIO

PROTICOLO DE PLANOS

MATRICULA

TOMO

FOLIO

EXPEDIENTE P -21

PLANO N°

FECHA DE MENSURA: JUNIO 2021

PROFESIONAL

Tel/fax: (0280) 4483509/4481450  
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro  
Alejandro Matz 169 CP. 9103 Rawson Chubut

~~Dr. Fernando J. PERALTA~~  
Ingeniero en Catastro  
e Ingeniería Territorial  
Provincia del Chubut