



Rawson, 09 de Septiembre de 2026

VISTO:

El Expte N° 1793/25 EC y;

CONSIDERANDO:

Que por el Expte citado en el VISTO, se tramitan las normas para la presentación de planos de Proyectos Inmobiliarios, para afectar a hipotecas divisibles;

Que los planos de proyecto inmobiliarios que tengan por objeto inmuebles para afectar a hipotecas divisibles, se regirán en cuanto a contenidos, requisitos y tramitación por lo normado por la Dirección General de Catastro e Información Territorial, y esta Disposición;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley III N° 4;

POR ELLO:

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

E INFORMACIÓN TERRITORIAL

DISPONE:

Artículo 1°: ESTABLECESE, el procedimiento a seguir para la presentación y registración de planos sobre inmuebles para afectar a proyectos inmobiliarios, que como Anexo I forma parte de la presente Disposición.-

Artículo 2°: COMUNIQUESE a las áreas técnicas de la DGCeIT, al Registro de la Propiedad Inmueble, al Colegio de Agrimensores De la Provincia de Chubut, al Colegio Profesional de Escribanos Chubut según corresponda.-

Artículo 3°: PUBLIQUESE la presente en el Sistema de Información Territorial y en el sitio web Oficial del Organismo y cumplido ARCHIVESE.-



Dr. FERNANDO ARIEL PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial

DISPOSICIÓN N° 057/2026 DGCeIT



DISPOSICIÓN N° 57/2026
ANEXO I

NORMAS PARA REGISTRACION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

1. PROYECTOS

1.1. OBJETIVOS

El objetivo de los planos de proyectos presentados ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial para su registración, es la aplicación al régimen de Hipoteca Divisible, otros similares previstos en la legislación o, al solo efecto de generar unidades parcelarias sobre las fracciones resultantes.

1.2. MODALIDADES

Lo proyectos de subdivisión de la tierra podrá presentarse bajo las siguientes modalidades:

- a) Proyecto de Fraccionamiento
- b) Proyecto de Loteo
- c) Proyecto de Propiedad Horizontal
- d) Proyecto de Conjunto Inmobiliario
- e) Derecho Real de Superficie

No se permitirá la presentación de proyectos que involucren operaciones combinadas.

1.3. CONDICIONES PREVIAS

Para la presentación de proyectos, se requiere que la parcela afectada, tenga su estado parcelario vigente y tener el alta, con mensura o verificación del estado parcelario si éste hubiere caducado.

En caso que el proyecto involucre dos o más parcelas, éstas deberán ser previamente unidas, no podrá ingresar ningún proyecto que involucre a dos o más parcelas.

En caso que el proyecto involucre parte de una parcela, la parte afectada al mismo deberá ser previamente subdividida.

En caso de grandes desarrollos que se irán habilitando por etapas, se deberá generar una parcela por cada etapa y presentar la documentación que corresponda a cada parcela.

1.4. REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN

La presentación, debe contener la documentación completa que permita verificar la propuesta con todos sus elementos.

Se requiere adicionalmente, la siguiente documentación y requisitos:

- a) Nota de presentación donde expresamente se solicite la registración del Proyecto Inmobiliario, indicando el objetivo (punto 1.1), la parcela afectada y la modalidad del proyecto, con firma del propietario y del profesional actuante.



b) Intervenciones previas:

1. Viabilidad técnica expedido por el Municipio y/o Autoridad de control correspondiente según modalidad:
 - 1.1- Proyecto de fraccionamiento: anteproyecto de mensura visado por organismo correspondiente donde se aclare el cumplimiento de los requisitos necesarios para su futura implementación.
 - 1.2-Proyecto de Loteo / Conjunto Inmobiliario: anteproyecto de mensura visado por organismo correspondiente donde se aclare el cumplimiento de los requisitos necesarios para su futura implementación, vistos de restricciones al dominio y / o afectaciones por existencias de OTL previamente deslindadas o a deslindar y cumplimientos ambientales según corresponda.
 - 1.3-Proyecto Propiedad Horizontal: Proyecto constructivo aprobado por Municipalidad.
 - 1.4-Derecho Real de Superficie: anteproyecto de mensura visto por organismo correspondiente donde se exprese acuerdo respecto al uso y división del mismo.
2. Informe Ambiental/ Auditoría de cumplimiento, según corresponda al Organismo competente, para el caso de loteos, conjuntos inmobiliarios o subdivisiones, cuando así lo amerite en función de la magnitud del proyecto.
3. Informe de Dominio.
4. Visado de otros entes si los hubiera.
5. Documento grafico del proyecto, en formato papel (3 copias) y en pdf
6. Descripción de las unidades resultantes

1.5. CONTENIDO

El documento gráfico del proyecto se realizará conforme lo establecido en las reglamentaciones vigentes en la Dirección General de Catastro e Información Territorial, para la representación gráfica de planos, en cuanto a documentación, medidas de los planos, y debe contener:

- a) Caratula del Plano.
- b) Plano de Proyecto: debe estar representado respetando las Dimensiones, Plegado, establecidas en las Reglamentaciones vigentes.
- c) Croquis de Estado parcelario Vigente: el croquis debe contener el Nº de expte, la parcela con su nomenclatura, medidas lineales, angulares superficiales.
- d) Planillas de Superficies.

1.6. PORTADA DEL DOCUMENTO GRÁFICO

La caratula del documento gráfico, se realizará según modelo adjunto

1.7. LEYENDA INFORMATIVA

Notas que deberá contener el cuerpo del plano de proyecto, las cuales dan cuenta de la información con el fin de advertir que se trata de un proyecto en curso y su registración.

Para el caso de Hipotecas Divisibles se inserta la siguiente leyenda:

El presente Proyecto se registra-a los fines del artículo 2, inc. 2, del Decreto N° 1017/2024 APN -PTE, Resolución N° 318/25 GB y al solo efecto de constituir Hipotecas Divisibles para Proyectos Inmobiliarios y generar Objetos Territoriales Legales (OTL) en los términos del artículo 1º de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209.

La registración del presente plano indica la situación vigente a la fecha del proyecto urbanístico, todo daño y/o perjuicio producido por cambios a futuro en el mismo, es exclusiva responsabilidad del desarrollista.

Para otros casos, se hace referencia al objeto con que se presenta el proyecto identificando la norma legal que lo sustenta.

1.8. MODALIDAD Y NOMBRE COMERCIAL ASIGNADO AL MISMO

Sobre el proyecto, se incorpora como título la modalidad del proyecto (Subdivisión, Loteo, Conjunto Inmobiliario, Propiedad Horizontal) y el nombre con el que se comercializará el mismo (nombre de fantasía).

1.9. MEMORIA DESCRIPTIVA

El proyecto debe ser descripto de forma sintética, indicando todos aquellos aspectos relacionados con el mismo y el desarrollista.

A tal fin, debe contener la siguiente información:

- a) Identificación del Inmueble;
- b) Identificación del titular registral tal como consta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia;
- c) Nombre comercial del proyecto tal como se comercializará (nombre de fantasía) ;
- d) Nomenclatura catastral, N° Partida Inmobiliaria, asiento registral (matrícula o folio y año), identificación del plano de mensura del inmueble en el que se desarrolla el proyecto y número de expediente asignado en la Mesa de Entradas o expediente municipal en caso de propiedad horizontal (respetando la independencia y funcionalidad, de las unidades);
- e) Planilla de Superficie total del proyecto;
- f) Planilla de parcelas/unidades resultantes proyectadas y cantidad de viviendas potenciales autorizadas;
- g) Tipo de emprendimiento (loteo residencial abierto, parque industrial, parque empresarial, complejo edilicio residencial, complejo comercial, club de campo privado, etc.)
- h) Derecho aplicable a futuro (dominio, propiedad horizontal o conjunto inmobiliario)

1.10. PLANILLAS COMPLEMENTARIAS

Las planillas complementarias, se confeccionan de acuerdo al emprendimiento, conforme los modelos utilizados en las reglamentaciones vigentes, con el fin de mostrar de forma sintética y global superficies, cantidad de unidades y destinos de las mismas previstos en el proyecto.

2. REGISTRACIÓN Y PUBLICIDAD DEL PROYECTO

2.1. REGISTRACIÓN

Una vez presentado el proyecto, sólo se controlan los aspectos formales y las intervenciones previas; el proyecto no se observa, se registra o se rechaza. En caso de rechazo, se debe informar el motivo.

La Parcela afectada queda bloqueada, pero podrán emitirse certificados catastrales e informes sobre el proyecto.

A los fines de la registración del proyecto, se procesan los datos, se realizan las cargas alfanumérica y gráfica, y se comunica al Registro de la Propiedad Inmueble, para su toma de razón.

2.2. PUBLICIDAD

2.2.1 Los proyectos serán incorporados al Sistema de Información Territorial y sobre los mismas, se podrán realizar todas incorporaciones, inscripciones u observaciones que sean necesarias.

2.2.2 ALTA DE LAS UNIDADES TRIBUTARIAS FUERA DE EJIDOS MUNICIPALES

Las unidades tributarias generadas, fuera de ejidos municipales, se dan de alta a nombre del titular registral. Para incorporar un responsable tributario diferente, se debe realizar la gestión a través de la ARECH o mediante la inscripción de un boleto de compraventa en el Registro de la Propiedad Inmueble.

3. MODIFICACIONES DE PROYECTOS

3.1. MODIFICACIÓN/REALIZACION EN ETAPAS

Una vez registrado un proyecto, se podrá modificar a solicitud del titular registral y el desarrollista, vinculando la documentación.

Para registrar la modificación se debe iniciar un nuevo trámite que involucre la totalidad de las unidades proyectadas, incluyendo tanto las que se modifican como las que permanecen como en el proyecto originario, con los mismos requerimientos, intervenciones y condiciones establecidos en los puntos anteriores.

En nota agregada en el documento gráfico y en observaciones del reporte, se indica que unidades se modifican.

3.2. TERCEROS AFECTADOS

Para las modificaciones de proyectos registrados, se debe contar con una conformidad de acreedores, de antecedentes registrales, indicando quienes podrían resultar afectados por el mismo y si los mismos dan su consentimiento para la modificación.

3.3. MODIFICACIONES CONDICIONADAS

En caso que la modificación, afecte una unidad sobre la que se ha anotado un boleto de compraventa en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, se procesará la modificación, hasta tanto ingrese en el Registro la modificación del boleto inscripto.





4. PRESENTACIÓN DE TRABAJOS DEFINITIVOS

4.1. CONDICIONES PREVIAS

Cuando se vaya a presentar el trabajo definitivo para su registracion, deben coincidir la cantidad de unidades parcelarias con las parcelas o subparcelas a generar.

En caso de discrepancias, previamente, debe presentarse la modificación adecuatoria.

4.2. NOMENCLATURA DEFINITIVAS

Una vez procesado el trabajo definitivo, se mantienen las nomenclaturas catastrales y números de partidas inmobiliarias, modificando solo aspectos alfanuméricos o gráficos de corresponder, y se da de baja la parcela del inmueble afectado al proyecto.



PROVINCIA DEL CHUBUT		10mm																								
PROYECTO PARA HIPOTECA DIVISIBLE		17mm																								
INMUEBLE ORIGEN		8mm																								
<table border="1"><tr><td colspan="6">PARTIDA INMOBILIARIA:</td></tr><tr><td colspan="6">NOMENCLATURA CATASTRAL</td></tr><tr><td>Ejido</td><td>Circ.</td><td>Sector</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		PARTIDA INMOBILIARIA:						NOMENCLATURA CATASTRAL						Ejido	Circ.	Sector										30mm
PARTIDA INMOBILIARIA:																										
NOMENCLATURA CATASTRAL																										
Ejido	Circ.	Sector																								
PROPIETARIO Firma:	Rawson, Nombre Completo: CUIT/CUIL: Domicilio:	35mm																								
INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO:	PROFESIONAL RESPONSABLE Nombre Completo: Matrícula Profesional: CUIT:	40mm																								
ANTECEDENTE CATASTRAL	DESARROLLISTA Nombre Completo: Matrícula Profesional: CUIT:	40mm																								
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN 	SUPERFICIE SEGÚN MENSURA:	13mm																								
	SUPERFICIE SEGÚN TÍTULO:	13mm																								
	PLANO N°	13mm																								
	<table border="1"><tr><td>TOMO</td><td>FOLIO</td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	TOMO	FOLIO			16mm																				
	TOMO	FOLIO																								
Sello DGcIT		65mm																								
Expte. PHD	/26																									

85mm 85mm 170mm