



*Administración General de Catastro*  
*Secretaría General*  
\*\*\*

SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, 26 JUN 2017

**VISTO:**

La Ley N° 27077 que establece la puesta en vigencia, a partir del 1° de agosto de 2015, del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Unificado, aprobado mediante Ley 26.994 , y;

**CONSIDERANDO:**

Que en el marco de la reforma y unificación del cuerpo normativo de cita, se consideró la incorporación de nuevos Derechos Reales, tales como: el Derecho de Superficie, Tiempo Compartido, Cementerio Privado y Conjuntos Inmobiliarios.

Que dicho plexo legal distingue los objetos territoriales legales (OTL) sobre los cuales se ejercen derechos reales sobre cosa propia o parcialmente propia: (dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios tiempo compartido, cementerio privado, superficie) de los objetos territoriales legales sobre los que se ejercen derechos reales sobre cosa ajena (usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipoteca y anticresis).

Que la Ley Nacional N° 26.209 considera al Catastro como un registro real constitutivo, atribuyéndole la obligación de satisfacer la premisa de seguridad jurídica registral como una condición presupuesta a su naturaleza de registro público.

Que, asimismo, la precitada norma jurídica otorga a los Catastros Provinciales la facultad de "administrar los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción."

Que en aras al cumplimiento de los consagrados principios registrales aplicables al catastro y a los requisitos de forma y modo de los instrumentos que reclamen vocación inscriptora, es menester contemplar en la estructura organizacional del Catastro, los procedimientos técnicos, administrativos y legales para la registración de dichos instrumentos.



  
Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



*Administración General de Catastro*  
*Secretaría General*  
\*\*\*

Que en este orden de ideas, es dable definir la metodología para la identificación y matriculación de los objetos territoriales registrables, que permitan establecer las formas y alcances de publicidad, ello, con la finalidad de garantizar la intangibilidad de los datos y proteger las inscripciones como instrumentos de certeza y eficacia que promuevan el tráfico inmobiliario y aseguren la paz social.

Que en estrecha vinculación con los sustanciales cambios que, en materia de Derecho Real, regula el actual Código Civil y Comercial de la Nación, la Administración General de Catastro debe establecer las consideraciones generales relacionadas a la aplicación de este cuerpo normativo, al momento de la registración de los distintos actos de levantamiento parcelario cuyos objetos encuadren en los aludidos Derechos.

Por ello,

**EL ADMINISTRADOR GENERAL DE CATASTRO  
RESUELVE**

**Artículo 1°:** La Administración General de Catastro registrará:

- a) Los Objetos Territoriales Legales (OTL) Parcelarios sobre los cuales se constituyen derechos reales sobre cosa propia o parcialmente propia, a saber: dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido, cementerio privado y superficie
- b) Los Objetos Territoriales Legales (OTL) No Parcelarios sobre los cuales se ejercen derechos reales sobre cosa ajena, a saber: usufructo, uso, habitación, servidumbre.

**Artículo 2°:** Los planos de mensura para la constitución de nuevos derechos reales ajustarán su presentación a las normas vigentes y deberán contar con todas las visaciones de los organismos municipales, provinciales y nacionales que fueren necesarias.

**Artículo 3°:** Para realizar mensura para constituir derecho real sobre cosa propia o sobre cosa ajena, aplicado sobre el total o una parte de un inmueble, se debe contar con el estado parcelario, constituido y vigente, de la totalidad del inmueble.



*Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MIRUA PALACIO*  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



*Administración General de Catastro*  
*Secretaría General*  
\*\*\*

**Artículo 4°: Propiedad Horizontal.** Los planos se confeccionarán de acuerdo a la normativa fijada por la AGC, que obra en el Anexo I de la presente. No son de aplicabilidad para este Derecho Real, las leyes Nacionales de Propiedad Horizontal N° 13.512 y de Prehorizontalidad N° 19.724, normas jurídicas que fueron derogadas por la puesta en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

**Artículo 5°: Conjuntos Inmobiliarios.** El plano de mensura de un conjunto inmobiliario, es una propiedad horizontal especial, con áreas privativas y comunes, razón por la cual el mismo se analizará, desde el punto de vista catastral, de forma análoga al de propiedad horizontal. En el cuerpo del plano se deberá consignar, en planillas destinadas a tal fin, las superficies de los polígonos totales de las unidades privativas y de los bienes comunes: de uso exclusivo, de uso exclusivo de algunas unidades y de uso común, con los respectivos porcentajes.

**Artículo 6°: Derecho de Superficie.** Cuando se constituya un derecho de superficie sobre parte de un inmueble deberá demarcarse el área afectada a derecho de superficie, como un polígono con todas sus medidas lineales, angulares y de superficie, vinculado a vértices de la parcela original. El Objeto del plano será: "Mensura para constitución de derecho de superficie" .

**Artículo 7°:** Para la confección de planos cuya finalidad sea, la afectación de un inmueble a derechos de cementerio privado o tiempo compartido, el profesional actuante deberá solicitar previamente a la AGC las instrucciones pertinentes, hasta tanto se reglamente las formas que guardaran los mismos.

**Artículo 8°: Servidumbre y Usufructo:** Si estos derechos reales afectan parcialmente a una parcela deberán indicarse en el plano las medidas del polígono que comprenden y vincularse el mismo al fundo sirviente.

**Artículo 9°:** Notificar a las Direcciones de Registro Territorial y de Cartografía; a las distintas dependencias y Delegaciones del organismo. Remítase copia certificada al Consejo Profesional de Agrimensura. Cumplido, ARCHIVAR.

RESOLUCIÓN INTERNA AGC N°  
(mod/vbr)

166



~~DR. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO~~  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

**A. GENERALIDADES.**

**1. Marco Legal y Conceptual**

En los planos de Subdivisión de inmuebles para constituir el derecho real de Propiedad Horizontal, consagrado en el Título V del Código Civil y Comercial de la República Argentina (CC y C), el Profesional actuante determinará las diversas áreas del inmueble que permitan la identificación de las Unidades Funcionales para la correspondiente división jurídica.

El derecho real de Propiedad Horizontal (PH) se ejerce sobre una Unidad Funcional (UF) constituida de un modo no escindible por una parte propia y una común.

La **Unidad Funcional**, sobre la que se ejerce el derecho de propiedad horizontal, *consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común. La propiedad de la UF comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.* (Art. 2039 CCyC).

Las **cosas y partes propias** (Art. 2043 CCyC) pueden ser:

- a. necesariamente propias con respecto a la unidad funcional:
  1. las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras,
  2. los tabiques internos no portantes,
  3. las puertas,
  4. las ventanas,
  5. los artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.
- b. las susceptibles de un derecho exclusivo: las previstas como tales en el Reglamento de Propiedad Horizontal sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.

Las **cosas y partes comunes** a todas o a algunas de las unidades funcionales, sobre las que ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales (Art. 2040 CCyC), son:

- a. las de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad.
- b. las que se determinen en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- c. aquellas cuyo uso no está determinado.

Las **cosas y partes necesariamente comunes** se detallan a continuación, revistiendo un carácter enunciativo (Art. 2041 CCyC)

- a. el terreno.
- b. los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre si y a éstas con el exterior.
- c. los techos, las azoteas, terrazas, y patios solares.
- d. los cimientos, las columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso la de los balcones, indispensables para mantener la seguridad.
- e. Los locales e instalaciones de los servicios centrales; (calderas, tableros eléctricos, etc.).
- f. las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional.
- g. la vivienda para alojamiento del encargado.
- h. los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas.



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



**NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION**

**ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166**

- i. los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes.
- j. las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas, móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.
- k. todos los artefactos e instalaciones existentes para servicios de beneficio común.
- l. los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.

Las **cosas y partes comunes no indispensables** se detallan a continuación, revistiendo un carácter enunciativo (Art. 2042 CCyC): a. La piscina, b. El solarium, c. El gimnasio, d. El lavadero, e. El salón de usos múltiples.

## 2. Principales definiciones

Se establecen las siguientes definiciones, conforme a lo previsto en el Código Civil y Comercial, a los efectos de la confección del **plano de Subdivisión para PH**

**Unidad Funcional.** Conjunto de superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas necesarias para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con el destino del edificio, indicado en el plano de obra; conformado por las **áreas privativas** o de derecho exclusivo, y **los espacios comunes** de derecho compartido.

Las **áreas privativas o de derecho exclusivo** de una persona real o jurídica, son aquellas constituidas por el conjunto continuo o discontinuo de dependencias o ambientes principales y dependencias complementarias, que se definen:

- **Dependencias o ambientes principales:** son a aquellas superficies contiguas (cubiertas, semicubiertas y descubiertas) que, por su naturaleza intrínseca, reúnen las condiciones de independencia y funcionalidad, necesarias y exigidas para cumplir con el destino del edificio, así como también salida a la vía pública en forma directa o por pasaje común. Por ejemplo: pisos, departamentos, locales de negocios, oficinas, etc.
- **Dependencias complementarias** son aquellas superficies (cubiertas, semicubiertas y descubiertas) que, por su naturaleza intrínseca y el destino que se les de, están reservadas a complementar y servir a las dependencias o ambientes principales. No es condición necesaria que estas superficies sean contiguas entre si ni que estén directamente comunicadas a las dependencias principales. Ejemplos: cocheras, bauleras, tendedores, depósitos o locales con otros destinos (consultorio, estudio, comercial, etc.)

Los **espacios comunes de derecho compartido**, son aquellas superficies (cubiertas, semicubiertas y descubiertas), continuas o discontinuas, sobre las que ningún propietario puede alegar derecho exclusivo. Se distinguen los:

- **De Uso común a todas las UF** (terreno, pasillos, techos, azoteas, terrazas, ascensores, locales con destinos específicos, etc.).
- **De Uso común a algunas de las UF** (piscina, gimnasio, lavadero etc.)
- **De Uso exclusivo de una UF** son aquellas superficies, previstas en el Reglamento de PH, con acceso a un solo dominio exclusivo o con acceso solamente a parte común y/o a vía pública. Están comprendidas en ella patios, patios exteriores, jardines, jardines exteriores, terrazas, azoteas, etc., denominados de **uso exclusivo**.



Ing. Agrím. MARCELO ADRIAN MURUA PALACHO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N°

166

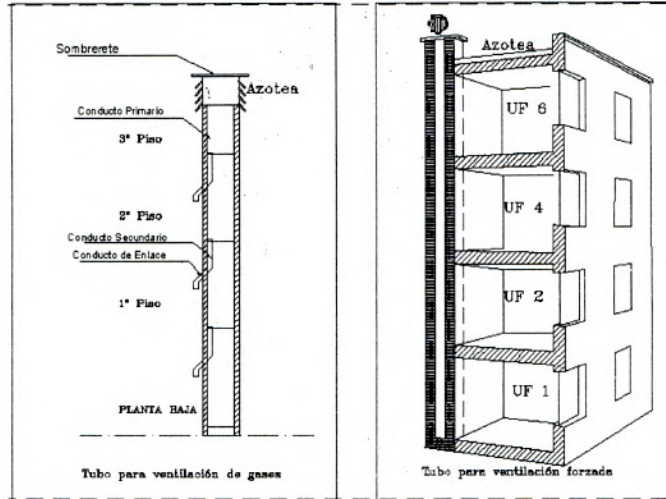


Figura 7: Tubo de aire (esquema que no se representa)

**Tubos de luz.** Son conductos que transportan la luz en forma directa o en base al principio de reflexión desde una fuente de iluminación (solar o colectora) a una zona oscura. Sirven para mejorar la iluminación que requieren gran intensidad de luz, por ejemplo salas, escaleras zonas de trabajo, y se denominará aire y luz cuando carezca de cierre superior o remate. (Fig.8)

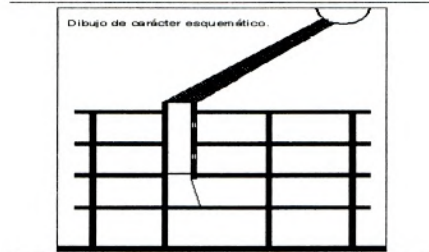
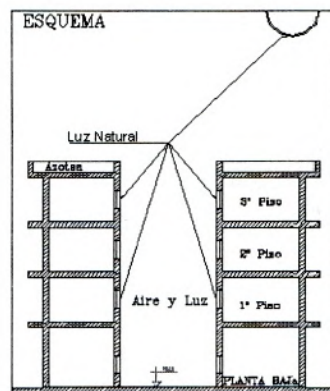


Figura 8: Esquema de Tubos de luz

**Espacios interiores de aire y luz.** Son zonas internas de un edificio destinadas a proporcionar iluminación y ventilación a las áreas del edificio que lo definen. (Fig. 9)



Nota. Los dibujos tienen sólo un carácter esquemático.

Figura 9: Espacio interior de aire y luz



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

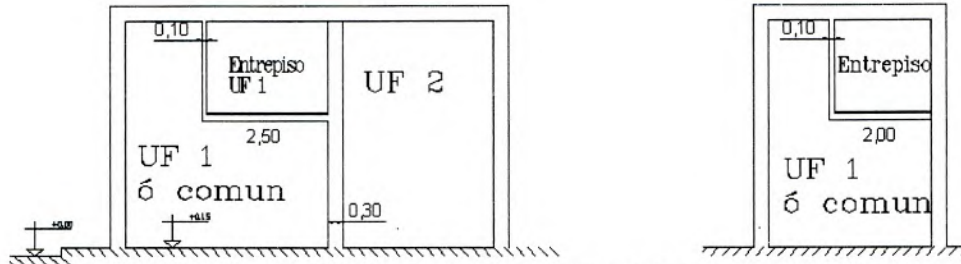


Figura 11: Superficie superpuesta interior. (Corte vertical que no se representa)

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

Los muros serán **superpuestos interiores** cuando, se **superpongan a partes del edificio de dominio común**. En la Fig. 12, el placard pertenece a la UF 01 y la baulera a la UF 03, ambos (placard y baulera son superficies superpuestas exteriores, pero los muros son superpuestos interiores que se superponen a superficie cubierta común.

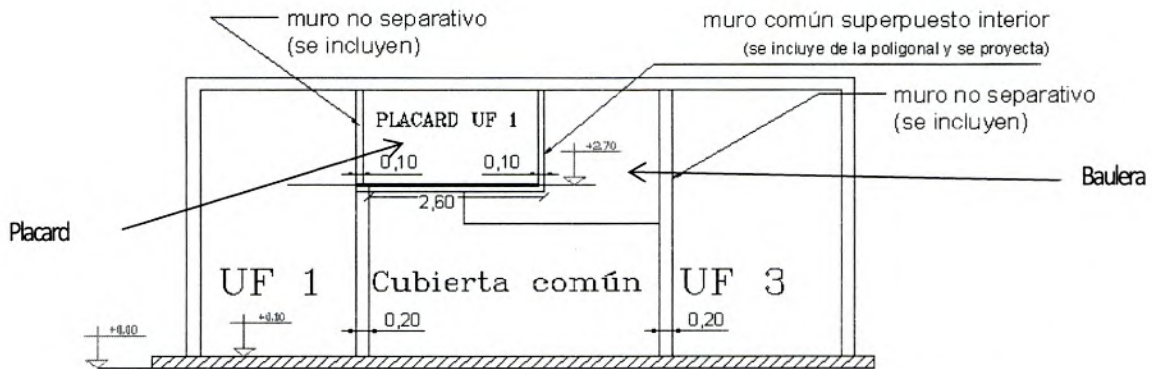


Figura 12: Muro común superpuesto interior. (Corte vertical que no se representa)

Son muros **superpuestos exteriores** cuando, se **superpongan a partes del edificio de dominio exclusivo**

En la Figura 13: el placard pertenece UF 1 y el guarda baúles a la UF 03, ambos (baulera y placard son superficies superpuestas exteriores a la UF 02 y los **muros superpuestos también son exteriores** porque se superponen a una superficie de dominio exclusivo, la UF 2.



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

**Muro divisorio:** Es el muro que delimita la parcela con sus linderos.

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

**Muro maestro o muro portante.** Son las paredes del edificio que poseen función estructural: es decir, aquellas que soportan cargas de otros elementos estructurales del edificio, como arcos, vigas o viguetas (de forjados o de la cubierta), bóvedas etc. Puede ser a su vez un muro exterior o un muro separativo. Su dominio es común. Se representarán en la forma que más adelante quede establecido y deberán mencionarse en el reglamento de PH.

**Superficie superpuesta exterior.** Cuando dos polígonos contiguos pertenecientes a una misma planta, de dominios distintos, se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, imponen una limitación de dominio a un nivel especial intermedio entre aquél y el superior, como sucede en el caso de entresijos, escaleras, rampas, placares, guarda baúles, nichos, etc.

La proyección horizontal del polígono superior en la zona de penetración se llamará "planta superpuesta". En la Fig. 10, el entresijo pertenece a la UF 01 y se representará como superficie superpuesta exterior a las superficies de la UF 02 y UF 03.

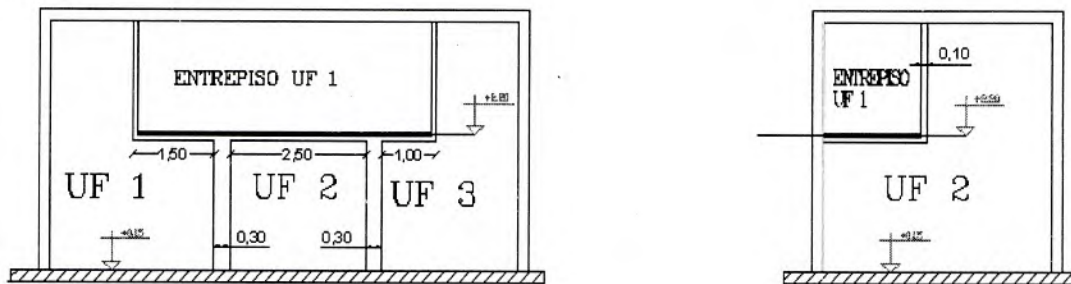


Figura 10: Superficie Superpuesta exterior (Cortes verticales que no se representan)

**Superficie superpuesta interior.** Cuando dos polígonos contiguos pertenecientes a una misma planta, del mismo dominio, se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, imponen una limitación de volumen a un nivel especial intermedio entre aquél y el superior, como sucede en el caso de entresijos, placares, guarda baúles, nichos, etc. (excluyendo escaleras y rampas); su proyección se llamará superficie superpuesta interior. Los ejemplos mencionados sólo se considerarán cuando los mismos estén formados por elementos estructurales del edificio y sean funcionalmente aptos para esos destinos. En la Fig. 11 el entresijo pertenece a la UF 01, y es una superficie superpuesta interior.



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACIÓN GENERAL DE CATASTRO









**NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISIÓN PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION**

**ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166**

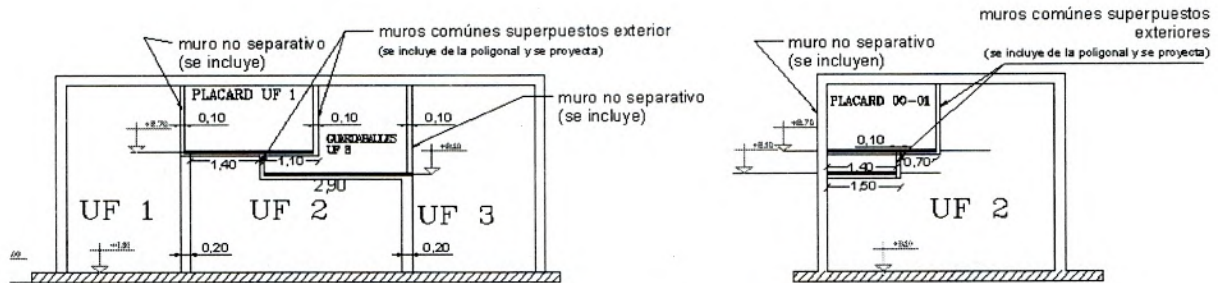


Figura 13: Muros comunes superpuestos exteriores.

**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.

**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.) hasta la altura que determinen las reglamentaciones vigentes.

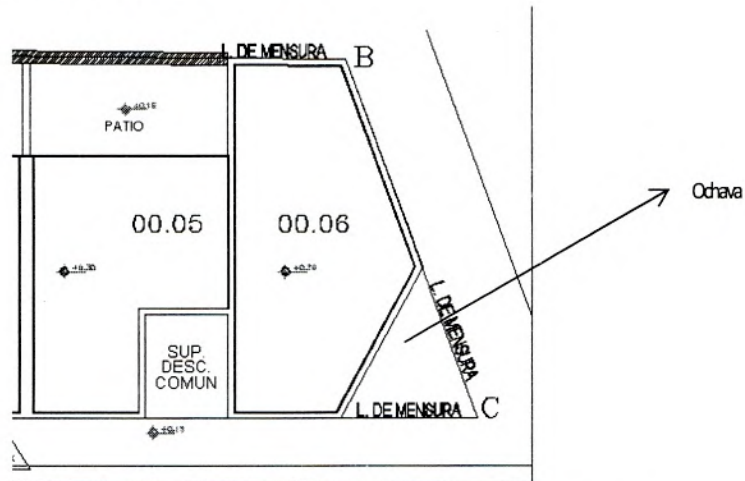


Figura 14: Superficie sujeta a restricción administrativa(Ochava)

**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.



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISIÓN PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166 1

**B. INSTRUCCIONES PARA EFECTUAR LA SUBDIVISIÓN PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**1. Instrucciones Generales**

Solo será posible la **Subdivisión** en caso que se satisfagan los requisitos de independencia funcional y comunicación con la vía pública de todas las unidades funcionales que en ella se creen.

**Elementos a determinar.** La subdivisión deberá practicarse de tal modo que para **cada Unidad Funcional** queden determinadas:

- a) Las partes del edificio de **dominio común** (necesariamente comunes, comunes no indispensables y aquellas cuyo uso no está determinado) así como la/s superficie de **dominio exclusivo**, que podrán estar conformada por uno o varios **polígonos** comunicados entre sí a través de superficies comunes.
- b) **Los polígonos**, que deberán ser determinados en su forma, dimensiones y superficie en el plano de división. No obstante la definición dada de polígonos, a los efectos de no cortar su continuidad y con ello lograr una mayor claridad en el plano, en algunos casos el polígono correspondiente a una unidad funcional podrá incluir muros exteriores y muros maestros dentro de su perímetro. Estos se tratarán y representarán entonces, en la forma que más adelante queda establecida.
- c) **Las medidas lineales y angulares** de cada uno de los polígonos de dominio exclusivo.
- d) **Las medidas lineales y áreas de las superficies** cubiertas, semicubiertas, descubiertas y superpuestas, comprendidas en cada uno de los polígonos.
- e) **Medidas lineales y de superficie de: muros divisorios, muros separativos de dominio y muros comunes superpuestos.** Es innecesario determinar similares medidas para los muros que se encuentran en el interior de los polígonos comunes, con excepción de aquellos que pudieran separar distintas superficies comunes de uso exclusivo
- f) **Las separaciones de dominio inclinadas, escalonadas y horizontales a nivel especial**, que existan entre las unidades ubicadas en distintas o en la misma planta.
- g) Algunas superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas se deducirán por diferencias.

**Medición del edificio:**

Las medidas que correspondan determinar para el cumplimiento del articulado precedente,

- a) Los definidos por la poligonal de proyección sobre el plano horizontal colocado a nivel del piso libre de zócalos o revestimientos
- b) se determinarán al centímetro, salvo los semiespesores de muros divisorios de la parcela, que se podrán acotar al medio centímetro.
- c) deberán ser determinadas en forma directa en el lugar y en ningún caso de oficio.

**2. Instrucciones Especiales**

**Salientes de muros.** En el perímetro de los polígonos se podrán dar por no existentes las salientes, cuando simultáneamente su dimensión normal al muro no sobrepase los 0,20 m. y su dimensión paralela al mismo no sea superior a los 0,60 m.

**Elementos estructurales interiores.** Los **elementos estructurales** ubicados en el interior de los polígonos de dominio exclusivo y separados de su contorno, serán obligatoriamente determinados, cualquiera fuesen sus dimensiones.



Ing. Agrim. MARCEL ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

**Cuerpos avanzados y balcones.** La subdivisión deberá comprender a los cuerpos de edificios avanzados y a los balcones. Consecuentemente deberán quedar incorporados a los respectivos polígonos de dominio común o exclusivo de los que dependan o a los que pertenezcan. (Fig. 15)

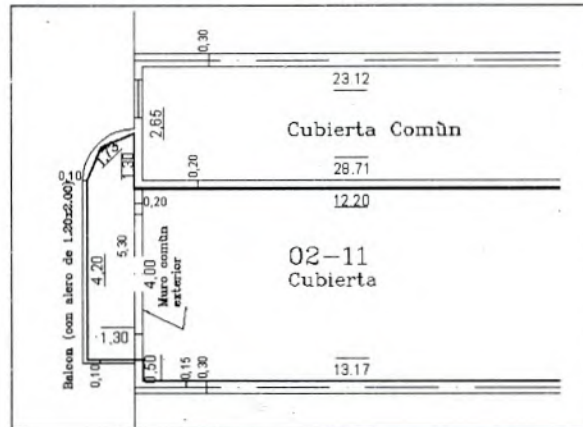


Figura 15: Balcón ( con alero de 1,20m) de dominio exclusivo de 02-11

**Salientes horizontales (aleros):** Cuando los muros tengan salientes horizontales que no sobresalgan del paramento más de 0,30 m, ellos no serán tomados en cuenta a los efectos de computar o determinar superficies semicubiertas.

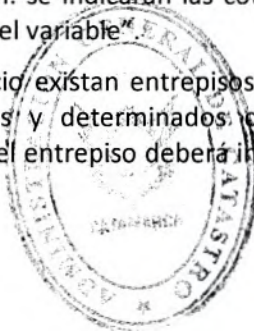
**La proyección de los cuerpos avanzados del edificio y de balcones** sobre superficies descubiertas, producirán superficies semicubiertas cuando sobrepase el límite de los 0,50m. Cuando el elemento saliente esté a un nivel mayor al de su piso inmediato superior, no determinará superficies semicubiertas, salvo que dicho elemento hubiera estado destinado expresamente a ese fin.

La proyección de escaleras en superficies descubiertas, producirán siempre superficies semicubiertas en toda su extensión.

**Cotas de nivel.** Para cada planta del edificio se deberá:

- Indicar la cota del nivel de su piso, tomando como origen o cota el cordón de la vereda en la entrada principal.
- Pisos a distinto nivel.** Cuando dentro de una misma planta existan pisos a distinto nivel, sin que la diferencia máxima supere a los 0,50 m., se considerará como nivel de la planta al de su parte principal.
- Desniveles superiores a 0,50 m.** En casos de diferencias de nivel superiores a 0,50 m. en una misma planta, se deberán determinar las partes de distinto nivel y sus respectivas cotas, quedando además indicadas cada una de ellas en el plano de la planta a que corresponde.
- Pisos de niveles variables, escaleras o rampas:** En caso de haber pisos en pendiente con desniveles superiores a 0,50 m. se indicaran las cotas máximas y mínimas y se aclarará con una leyenda que dirá: "Nivel variable".

**Entrepisos y altillos.** Cuando en un edificio existan entrepisos o altillos con accesibilidad propia y permanente, ellos deberán ser tomados y determinados como polígonos independientes. La numeración de los polígonos ubicados en el entrepiso deberá indicarse: E1-01, E1-02, E1-03 etc. En



Mrs. Agente MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



Administración General de Catastro  
Secretaría General

NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

caso de que el edificio tenga más de un entrepiso el mismo será numerado de abajo hacia arriba de tal manera que el primer entrepiso es E1 , el segundo E2 , etc.

**Azoteas y terrazas.** Las azoteas y terrazas transitables y con acceso fácil y permanente deberán ser determinadas en la subdivisión.

**Vinculación de polígonos separados.** Toda parte del edificio que deba ser tomada como polígono separado, será vinculada en su ubicación de un modo cierto a las líneas límites del predio y acotada respecto al mismo.



  
Ing. Agr. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISIÓN PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N°

166

**C. NORMAS PARA LA CONFECCIÓN DE PLANOS DE SUBDIVISIÓN PARA PH**

**1. Elementos del plano**

El dibujo del plano deberá ajustarse estrictamente a las Normas Generales vigentes dadas por esta AGC y a las que oportunamente se dispusieren. Deberá contener

- I. Carátula
- II. Representación gráfica en el plano
  - a. Croquis y Balance de superficies según el Objeto del plano
  - b. Representación de la subdivisión. Instrucciones especiales
- III. Planillas de Superficies de dominio exclusivo y de Superficies comunes.
- IV. Georreferenciación: Planilla de coordenadas de vértices y especificaciones de: sistema y marco de referencia, sistema de representación, coordenadas del punto de vinculación.
- V. Planillas de Superficies de Unidades Funcionales
- VI. Planilla de Superficies Comunes
- VII. Referencias

Cuando el tamaño del inmueble, número de plantas o cuerpos del edificio o cantidad de edificios dentro de una misma parcela haga que el plano resulte de un tamaño mayor al máximo fijado, para su mayor comprensión, se lo podrá confeccionar en varias hojas o planos. En estos casos, se indicará en el ángulo superior derecho de la carátula, un número fraccionario cuyo denominador representará la cantidad total de hojas o planos de que está compuesta la presentación y en el numerador, el orden de la hoja o plano. Ejemplo: En un plano compuesto por tres hojas, se indicará en cada una 1/3; 2/3 y 3/3 respectivamente.

Cuando el edificio tenga plantas tipo, será suficiente la representación de una sola. En este caso, si existiera una sola variante en la configuración de alguna unidad funcional o parte común, esta podrá ser dibujada en detalle aparte, manteniéndose la representación de la planta tipo y dejando constancia de la situación en una Nota, agregada en el mismo plano.

**Carátula.** De conformidad con lo dispuesto para mensuras, se ubicarán en los respectivos sectores las leyendas que correspondan.

**Objeto:** se colocara las siguientes leyendas según el caso:

**a) Mensura y subdivisión para Propiedad Horizontal**

La constitución del derecho real de Propiedad Horizontal necesitará plano de Mensura y Subdivisión para Propiedad Horizontal cuando:

- previamente no se hubiera constituido el estado parcelario (no existiera plano de mensura registrado) de la parcela sobre la que emplaza el edificio.
- Vencidos los plazos de vigencia del estado parcelario, el plano de mensura existente No Verifica la Subsistencia del Estado Parcelario.



Ing. Agrím. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N°

166

- b) **Subdivisión para Propiedad Horizontal:** cuando se encuentra determinado y vigente el estado parcelario, o se verifica su Subsistencia.

SUBDIVISION PARA PROPIEDAD HORIZONTAL	
Propietario	
NOMBRE Y APELLIDO	
D.N.I. N° 11.111.111 CUIL N° 27-11111111-5	
Ubicado en	
DEPARTAMENTO BELEN-DISTRITO LONDRES	
PROVINCIA DE CATAMARCA	
PADRON O MATRICULA CATASTRAL:	
Registrado en la Administración General de Catastro	

Figura 16: Objeto en Carátula

**Edificio:** Nombre del mismo, cuando contare en el plano de obra.

**Propietario:** Nombre y apellidos completos, Documentos de identidad de los titulares de dominio de acuerdo a como figura en los respectivos títulos de propiedad, así como también debe constar el CUIL conforme expide el ANSES.

**Ubicación:** Departamento, Distrito, localidad, calle y número.

**Nomenclatura Catastral:** los datos catastrales del inmueble a subdividir, Matrícula Catastral o Padrón, que lo identifiquen correctamente.

En caso que el objeto del plano sea **Mensura y Subdivisión para Propiedad Horizontal**, se representará la Mensura, el Croquis según título y el Balance de Superficie. Si el objeto fuera **Subdivisión para Propiedad Horizontal**, se representará el Croquis según Mensura anterior. En ambos casos se indicará en la Mensura, la edificación en forma general.

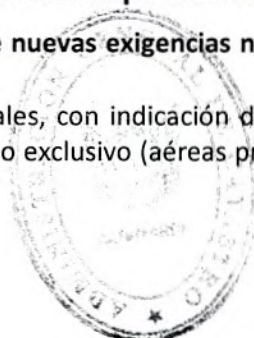
Las **Características generales de la Edificación** deberán indicarse en el plano conforme a la normativa vigente.

El profesional actuantes confeccionará la **Planilla censal** de cada unidad funcional, completando los ítems correspondientes a: propietario, datos de dominio, croquis y características específicas de edificación de cada una de ellas.

## 2. Instrucciones Especiales para la representación de la Subdivisión

A los efectos informativos, y sin perjuicio de nuevas exigencias nacidas del trámite y objetivo del plano, se registrarán los siguientes hechos

- Distribución de las unidades funcionales, con indicación de los polígonos que las integran, esto es, polígonos de áreas de dominio exclusivo (aéreas principales y complementarias), así



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO





**NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISIÓN PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION**

**ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166**

como también la distribución de bienes comunes, de acuerdo al acto de mensura y no al plano de edificación.

- Determinación de polígonos y su completa acotación.
- Acotación de espesor de muros, fachado, medianero y divisorio.
- Niveles generales y especiales
- Superficies superpuestas
- Designación específica de cada unidad funcional y sus componentes
- Leyendas especiales aclaratorias
- Designación de las plantas.

**Representación de plantas:** A los efectos de representar la subdivisión se adopta el sistema de **indicación por planta**, con la denominación de superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas. Cuando existan superficies superpuestas sobre unidades que se representan en cada planta, se originan dominios comunes o exclusivos, que se extenderán verticalmente desde el nivel del piso inferior hasta el superior de dicha planta.

**Orden de las plantas;** La subdivisión será representada por todas y cada una de las plantas del edificio; a tal fin serán reproducidas en el plano en el orden que se suceden desde abajo hacia arriba, comenzando en el ángulo inferior izquierdo y avanzando de izquierda a derecha y /o de abajo hacia arriba. En planta baja se indicarán las entradas al edificio desde la vía pública y se indicarán sus números.

**Orientación:** Sin excepción, las plantas se orientarán con el norte hacia arriba, de igual modo que la mensura, salvo razones muy especiales de dibujo, que el Departamento Objetos Territoriales deberá autorizar en forma expresa.

**Escala: Para la representación de la subdivisión se adopta como** Escala mínima: 1:100, la que se indicará con caracteres notables en el vértice inferior izquierdo del plano.

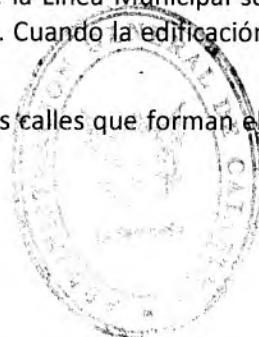
**Detalles.** Si la claridad del plano lo hiciera necesario se podrá representar aparte, en una escala mayor, algún detalle especial. En tal caso, el detalle deberá ser perfectamente correlacionado con la representación general de la planta.

**Cuerpos de edificios aislados.** En los casos de varios cuerpos de edificio enclavados en una parcela de gran extensión, se podrá mostrar la ubicación de los edificios dentro de la parcela en gráficos especiales de conjunto a escala reducida y realizar por separado la representación de cada edificio en escala 1:100. En este caso, el gráfico de conjunto deberá contener toda la información relativa a la ubicación y la superficie ocupada por cada uno de los cuerpos del edificio y a las mejoras existentes, y deberá ser acompañado en el plano por una "Planilla de distribución de superficies" integrando la total de la parcela resultante de la mensura de la misma.

**Representación de límites de la parcela.** Los límites, según de qué se trate se representarán de la siguiente manera:

**Límite con la calle (frentes)** se representarán por líneas de trazos continuos con la designación "L.M." (Línea Municipal). La prolongación de la Línea Municipal se representará siempre con trazo débil y llevará en sus extremos las letras L. M. Cuando la edificación de cualquier piso no coincidiera con ella se anotará el apartamento.

En planta baja se anotarán los nombres de las calles que forman el frente y los números de ingreso frente a las respectivas entradas.



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

**Límites con las parcelas linderas** (costados y contrafrente) por **líneas de ejes** (puntos y rayas).

En el caso de **edificios de esquina**, se considerará como frente de los mismos al lado situado a la izquierda de un observador que enfrente la ochava de la parcela. La numeración se hará primero con todas las unidades del mismo ubicadas sobre los frentes. El resto se enumerará en forma correlativa y siempre de izquierda a derecha.

**Acotaciones de medidas lineales:** se harán paralelamente a las respectivas distancias. Estas se expresarán en metros hasta la segunda cifra decimal en todos los casos y se rechazarán todas las acotaciones que lleguen al milímetro (excepto semiespesores de muros divisorios).

**Acotaciones de los polígonos.** Las **medidas totales de los perímetros de los polígonos** de dominio común o exclusivo se destacarán por medio de una **raya paralela a la acotación**, que se pondrá debajo o encima de esta última de modo tal que **los números queden comprendidos entre la raya y la línea que se acota**. Las medidas parciales no llevarán distintivo alguno.

**Cotas de altura.** En cada planta se anotará en lugar y forma visible su cota. En casos de variaciones de nivel superiores a 0,50 m. en una misma planta se dibujará la línea de separación ubicándola a escala solamente, es decir sin acotar sus distancias a otros hechos representados en el plano y anotándose a ambos lados de dicha línea las cotas de nivel que correspondan.

**Leyendas aclaratorias de cada planta.** Debajo de la representación de cada planta se pondrá la **leyenda aclaratoria** respectiva y tratándose de plantas de nivel uniforme se anotará la cota correspondiente.

### 3. Representación de las unidades funcionales y partes comunes.

Las unidades funcionales, muros y espacios comunes, se representarán por las poligonales o la poligonal que se obtenga de la proyección sobre el plano horizontal colocado a ras del suelo de los correspondientes muros, aún en el caso de que sus límites fueran inclinados y no verticales.

**Dominio exclusivo.** El contorno de los polígonos correspondientes a **superficies de dominio exclusivo** se dibujarán a escala o guardando las proporciones, con las medidas de la totalidad de sus lados y la verificación del cierre de los mismos; se distinguirá **con trazo grueso**, netamente destacado, de modo que resulte claramente visible el estado de división de la planta, sin confusión ni duda alguna con respecto a cuáles son los límites de los distintos dominios. Se trazarán en forma tal que **excluyan los muros separativos de dominio**.

**Dominio común:** el contorno interior de los polígonos correspondientes a superficie de dominio común, o sea el contorno delimitativo de las partes comunes, se dibujará con **líneas de trazo más fina**.

Las líneas de separación entre las superficies cubiertas, semicubiertas y superpuestas, y las superficies descubiertas en aquellos casos que integren el mismo dominio, se representarán también con trazos finos. (Fig. 17).

El cumplimiento de este requisito, de trazos de un grosor netamente diferenciados, deberá ser objeto de especial cuidado a fin de asegurar una fácil interpretación de la división.



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N°

166

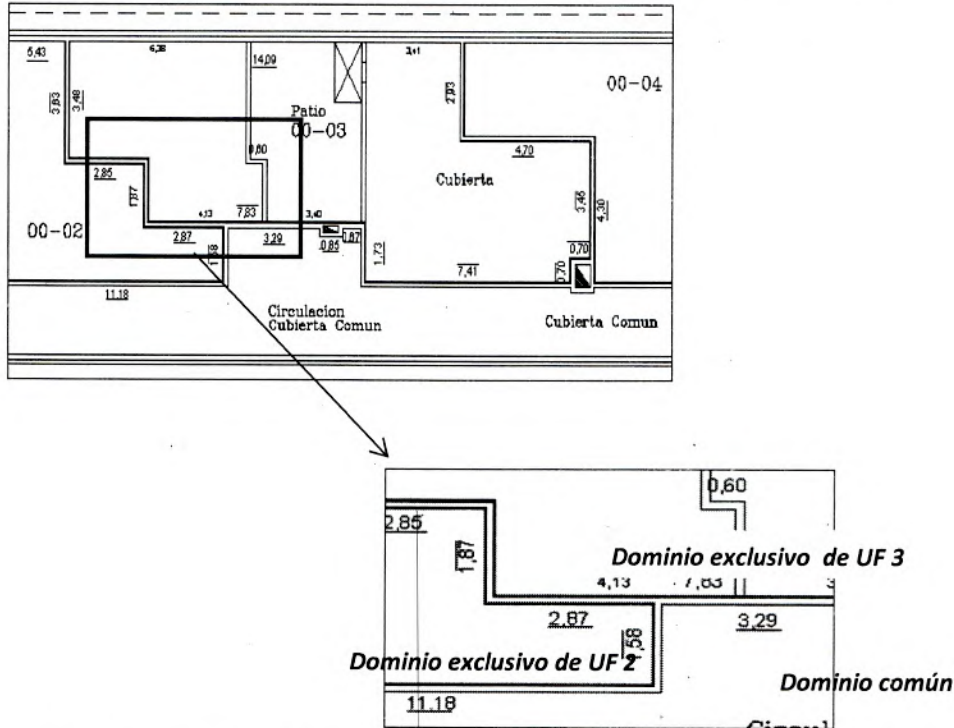


Figura 17: Representación de polígonos de superficies de dominio exclusivo y de dominio común

**Muros.** Los muros que separan polígonos de *dominio exclusivo* con polígonos de superficie *común de uso exclusivo* quedarán representados por una doble línea de trazos finos con trazos oblicuos adosados. En general, el contorno de los polígonos delimitativo de las superficies de dominio **común de uso exclusivo**, se dibujarán con una **línea de cortes trazos oblicuos adosados** a la línea de trazo fino del polígono al que pertenece. (Fig. 18)

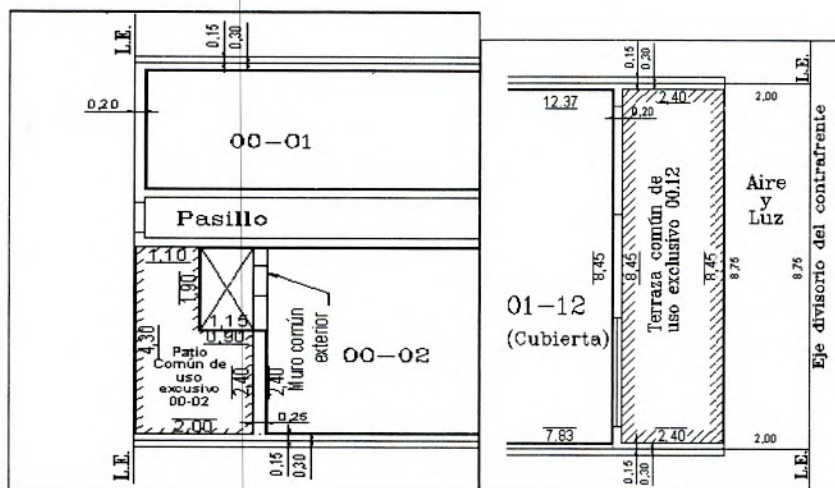
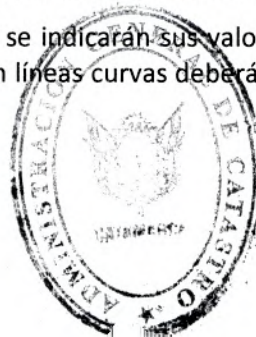


Figura 18: Representación de Superficie común de uso exclusivo de una unidad funcional

Cuando los ángulos del polígono difieran de 90° se indicarán sus valores y también se verificará su cierre. Si entre los elementos geométricos figuran líneas curvas deberán consignarse valores que las determinen (radio, longitud de la curva, etc.)



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACIÓN GENERAL DE CATASTRO



**NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION**

**ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166**

**Muros separativos de dominio.** Quedarán en general representados por una doble línea, cada uno de cuyos trazos será grueso o fino, o uno de ellos grueso o fino y el otro de puntos y rayas, según corresponda teniendo para ello en cuenta los dominios que limitan. (Figura 17)

En el caso muy especial en el que la separación de dominios quede definida mediante la proyección del perímetro de un elemento ubicado en planta superior (**semicubierta de dominio exclusivo que limita con superficie común de uso exclusivo**), es decir en aquellos tramos en donde **no existen muros separativos de dominio**, los contornos de los dos polígonos se confundirán en uno solo prevaleciendo entonces el **de trazo más grueso**, o sea el correspondiente a la superficie de dominio exclusivo

**Muro exterior.** Puede estar incluido en el polígono de una unidad funcional o complementaria. Ello se produce cuando dicho muro común separa superficies del mismo dominio exclusivo, como sucede en el **caso de acceso a superficies semicubiertas**, balcones, patios, jardines, terrazas y azoteas de dominio exclusivo a través de muros exteriores. En este caso el muro exterior se representará mediante una doble línea, se indicará su longitud y espesor; sus superficies se descontarán de la superficie de la unidad en la que está ubicado y se registrará como superficie cubierta en la planta que corresponda de la planilla de superficies comunes. Además se colocará una leyenda que diga "Muro común exterior". En al Fig. 19 el muro común exterior está incluido en el polígono 01-12 y separa superficie cubierta de la terraza.

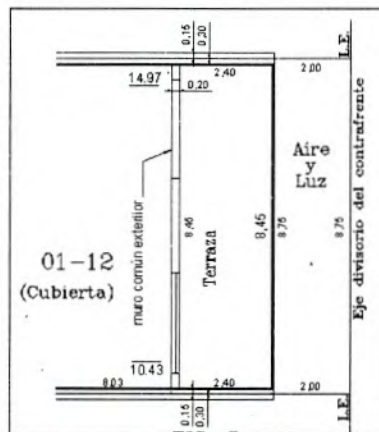


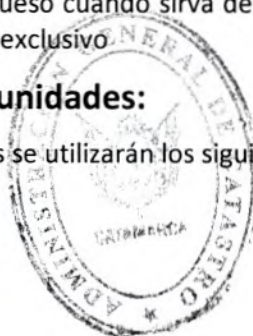
Figura 19 Muro común exterior

**Elementos estructurales y muros maestros.** Se le colocará la siguiente leyenda "Muro común maestro" o "Muro común de carga". Si están ubicados en el interior de los polígonos de dominio exclusivo y separado de su contorno, el profesional puede optar por determinarlos en el plano o no.

**Muro de poco espesor.** Como excepción a lo establecido precedentemente, en el caso de muros, paredes, tabiques y otros elementos de separación de espesor menor de 0,10 m. se podrán representar mediante una línea simple, la que deberá llevar la acotación del espesor del elemento por ella representada y se dibujará con trazo grueso cuando sirva de separación entre los polígonos de los cuales, por lo menos uno, sea de dominio exclusivo

**4. Designación de polígonos y unidades:**

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



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166 1

**Posición:** todos los polígonos, excepto muros, vacíos, espacios inaccesibles y áreas de restricción administrativas, llevarán un número de posición que los identifique. *Dentro de cada planta del edificio se representarán las unidades funcionales y las partes de dominio común de que están formadas.*

**Orden o identificación de las plantas del edificio:** *el sistema de la indicación gráfica es por plantas, con un número compuesto por dos dígitos, en el orden que se suceden de abajo hacia arriba, a partir de la planta baja al que le corresponderá 00.*

**Orden o identificación de las Unidades Funcionales:** Las unidades funcionales se enumerarán en forma correlativa, a partir de la línea municipal o de edificación, comenzando por la planta baja, considerando un observador ubicado en la calle y enfrentando a la parcela de izquierda a derecha, comenzando con el número CERO UNO (01). (Fig. 20)

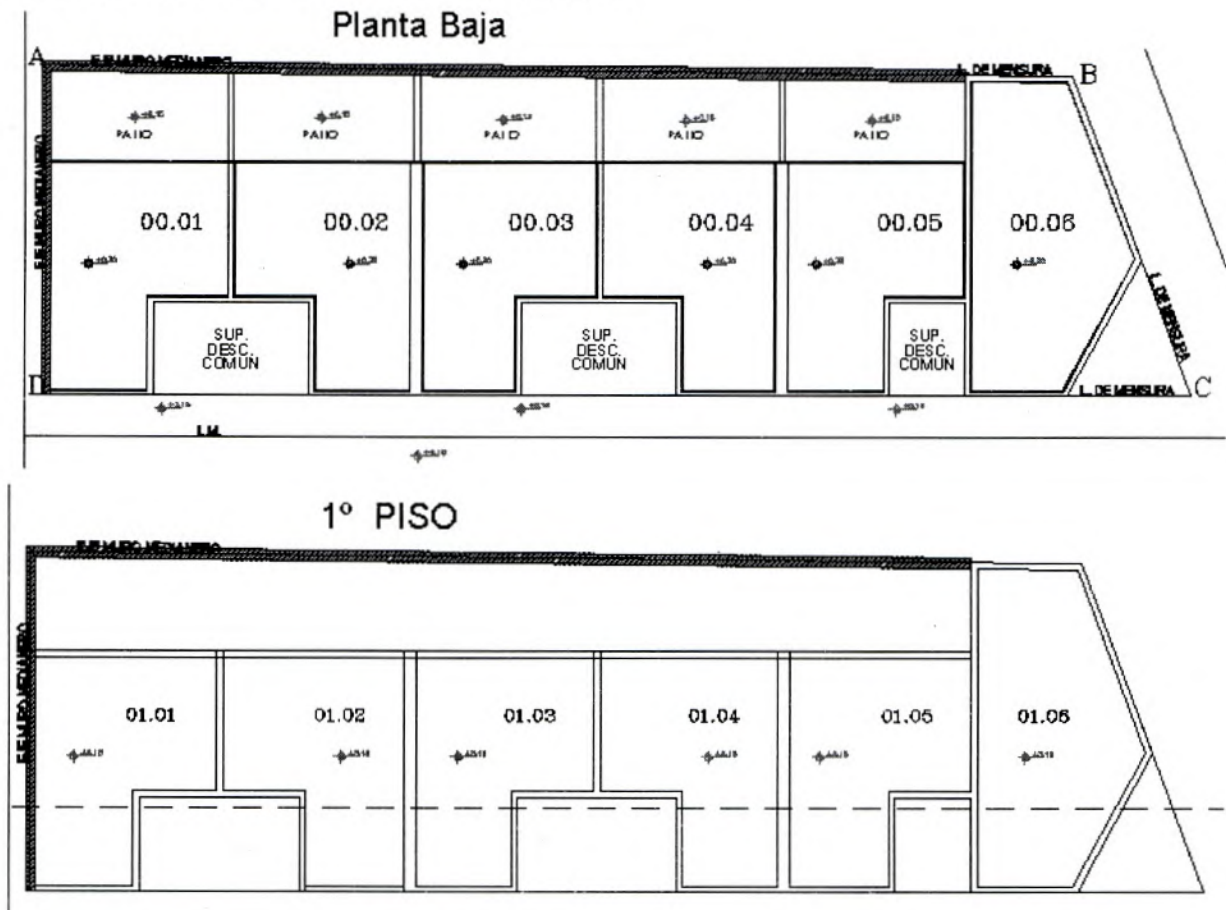


Figura 20: Orden o identificación de las Unidades Funcionales

**Orden e identificación de polígonos de unidades de dominio exclusivo en cada planta:** Cada polígono será identificado con dos pares de dígitos, separados por un guión; el primer par indicará la planta en la que se ubica, mientras el par siguiente indicará la ubicación dentro de la planta. La numeración se comenzará por el ángulo inferior izquierdo de la planta y se avanzará numerando de izquierda a derecha y/o de abajo hacia arriba.



Ing. Agrón. ~~MARCELO ABRIL TORO PALACIO~~  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



**NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION**

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N°

166

**Orden e identificación de polígonos de dependencias o unidades complementarias:** se designarán con el doble dígito indicador de la planta, seguido de letras mayúsculas simples, siguiendo el orden alfabético.

Por ejemplo:

00-A : Unidad Complementaria A

00-B : Unidad Complementaria B

Unidad Funcional	Polígonos que la integran	Composición de la Unidad Funcional
1	00 - 01	Unidad Funcional 1 compuesta por un polígono de planta baja, ubicado en el ángulo inferior izquierdo
2	00 - 02 *	Unidad Funcional 2, compuesta por tres polígonos: * Polígono ubicado en planta baja **Un polígono en 1º piso, cuya proyección está contenida en el polígono mencionado ***Un polígono en 1º piso que corresponde a la Unidad Complementaria A.
	01-02 **	
	01-A***	

Cuadro N°1

Las partes de **dominio y uso común** cubiertas, semicubiertas y descubiertas, llevarán una **leyenda aclaratoria de su destino**. Por ejemplo: "Circulación común", "Cubierta común", "Galería común", "Balcón común", "Patio común", "Azotea común", etc.

Las **superficies descubiertas** serán **identificadas mediante leyendas** que indiquen su condición de tales: "Patio", "Terraza", "Azotea", "Balcón", etc.;

Las **semicubiertas** se indicarán **cruzándolas con diagonales** de trazos finos y las **superficies superpuestas** se representarán e identificarán en la forma que quede establecida más adelante. (Fig. 21)



*Ing. Agr. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO*  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

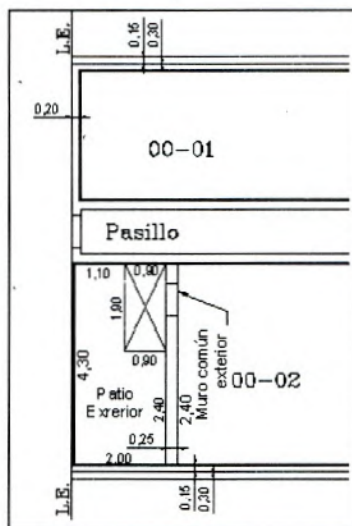


Figura 21. Superficie semicubierta de la unidad funcional 00-02

Las partes de **dominio común de uso exclusivo** llevarán una leyenda que indique el número de la unidad a la cual corresponda el uso exclusivo de esa superficie. Por ejemplo: balcón común de uso exclusivo "Balcón común UE- F01", "Jardín común UE-F02", "Patio exterior común de uso exclusivo UE-F03", etc.

- a) **Descubiertas común de uso exclusivo:** se designará con las letras DC y el número de la unidad de dominio exclusivo a la cual están vinculadas.
- b) **Cubierta Común de Uso Exclusivo:** se designarán con las letras CC y el número de unidad de dominio a la que están vinculadas.
- c) **Artículo 80º Las superficies sujetas a restricciones administrativas** libradas al uso público se designarán con el nombre que corresponde Ej.: ochava, ensanche de vereda etc.

### 5. Existencia de Servidumbres.

La **existencia de servidumbres** en unidades de dominio exclusivo deberá ser aclarada mediante la inserción de notas que hagan referencia a ellas y a su destino, en la carátula y a continuación del croquis de localización.

Se deberá: Generar polígono para del sector de la servidumbre, Incluir un Detalle de Superficie y agregar nota con tipo de servidumbre e identificación del Fondo Dominante.

Por ejemplo:

- a) **PH en lotes con servidumbres constituidas previamente**, en el croquis según mensura: "en una franja de.....m de ancho y a lo largo del lado....., existe una servidumbre de paso a favor de la parcela....."
- b) **Servidumbre de iluminación y ventilación** "En el Reglamento de PH deberá establecerse una servidumbre de iluminación y ventilación sobre la UF..... a favor de la UF....."
- c) **Deslinde de servidumbre (como OTL) entre unidades Funcionales**, se deberá expresar: "el deslinde del OTL.....se realiza a los efectos de constituir una servidumbre de.....sobre la



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

UF.... a favor de la UF.... " . La constitución de la servidumbre queda supeditada a las condiciones dominiales de las unidades funcionales.

d) Cuando se originen restricciones al dominio deberá especificarse:

"En la superficie afectada a servidumbre de.....no se permitirá.....(que puedan afectar la continuidad del servicio). Esta restricción deberá constar en las respectivas escrituras.

6. Representación de superficies superpuestas

**Superficies superpuestas.** Cuando existen superficies superpuestas sobre las unidades que se representen en cada planta, se originan dominios (comunes o exclusivos), que se extenderán verticalmente desde el nivel del piso inferior hasta el superior de dicha planta. Ejemplos: entresijos, guarda baúles, placares, nichos, etc.

El contorno de las superficies superpuestas deberá ser acotado y llevará una leyenda que indicará su naturaleza y la unidad a la que pertenece si es exterior. Por ejemplo: "Proyección entresijo UF 4", "Proyección guarda baúles común", "Proyección escalera UF 6", "Proyección entresijo", "Proyección placard UF 1", etc.

Cuando se trate de una superficie superpuesta interior, superficie cuya proyección horizontal (excluidos los muros perimetrales que a su nivel sean separativos de dominio, exteriores o maestros) y que cae dentro del polígono al que pertenece, se dibujará y acotará el contorno de su proyección horizontal, se llenará su interior con un rayado fino e inclinado y se insertará la leyenda que corresponda: "Proyección entresijo", "Proyección guarda baúles", etc. (Fig. 22).

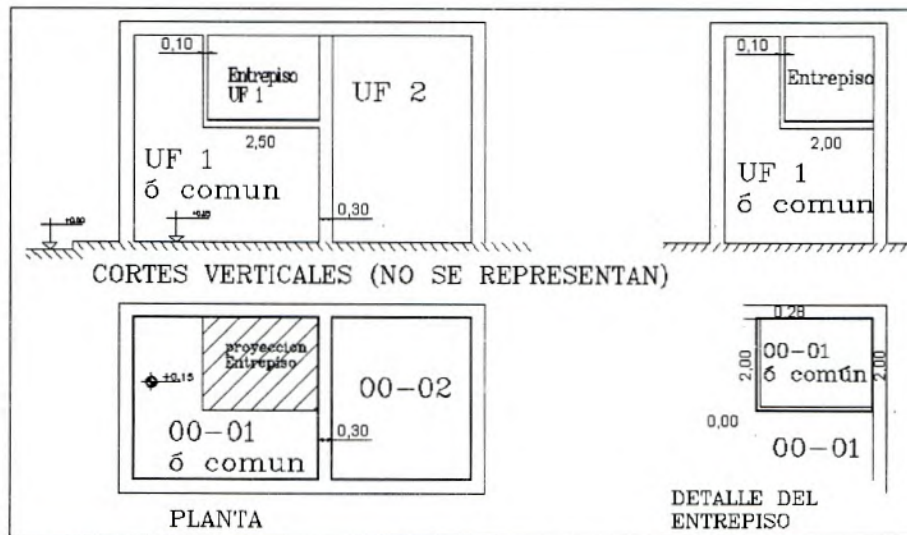


Figura 22: Representación Superficie Superpuesta interior. Entresijo de la unidad funcional 01-01

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



Ing. Agrím. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO.





NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

Cuando se trate de una **superficie superpuesta exterior**, cuya proyección horizontal (excluidos los muros perimetrales que a su nivel sean separativos de dominio, exteriores o maestros) cae fuera del polígono al que pertenece, se dibujará y acotará el contorno de la proyección horizontal que incluye a la de los muros comunes superpuestos que pudieran existir, se llenará su interior con un rayado fino cruzado y oblicuo y se insertará la leyenda que corresponda: "Proyección entrepiso", "Proyección placard", etc., seguida de la designación del dominio al que pertenezca (unidad funcional o complementaria, o común). (Fig. 23)

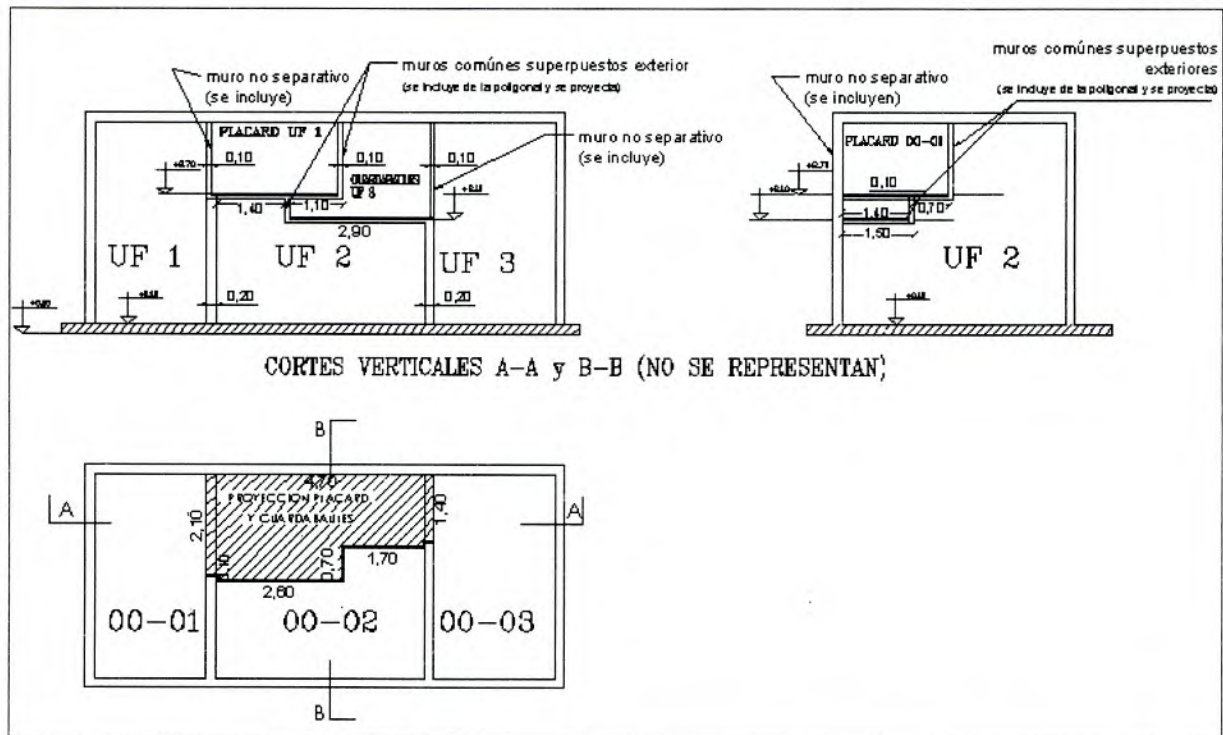
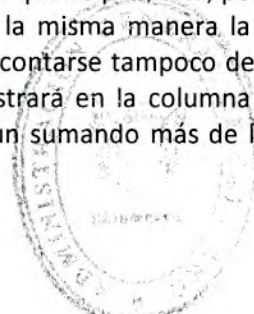


Figura 23: Proyecciones superficies superpuestas exteriores, en planta.  
Placard de la UF 01 y Guardabaules de la UF 03 cuyas proyecciones se superponen a la UF 02

En este caso el perímetro del polígono de la superficie superpuesta podrá o no coincidir con el contorno de la proyección. No coincidirá cuando existan muros comunes superpuestos ya que la proyección de éstos está contenida en la total. La superficie superpuesta interior o exterior, sin descontarse de la superficie de dominio común o exclusivo sobre la que se proyecta, se registrará en la columna correspondiente de la planilla de superficie y se computará como un sumando más de la superficie total de la unidad o parte común a la que pertenece.

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





NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N°

166

que pertenecen. Cuando una de estas superficies sea parcialmente interior y parcialmente exterior, cada parte será representada de acuerdo a lo precedentemente establecido.

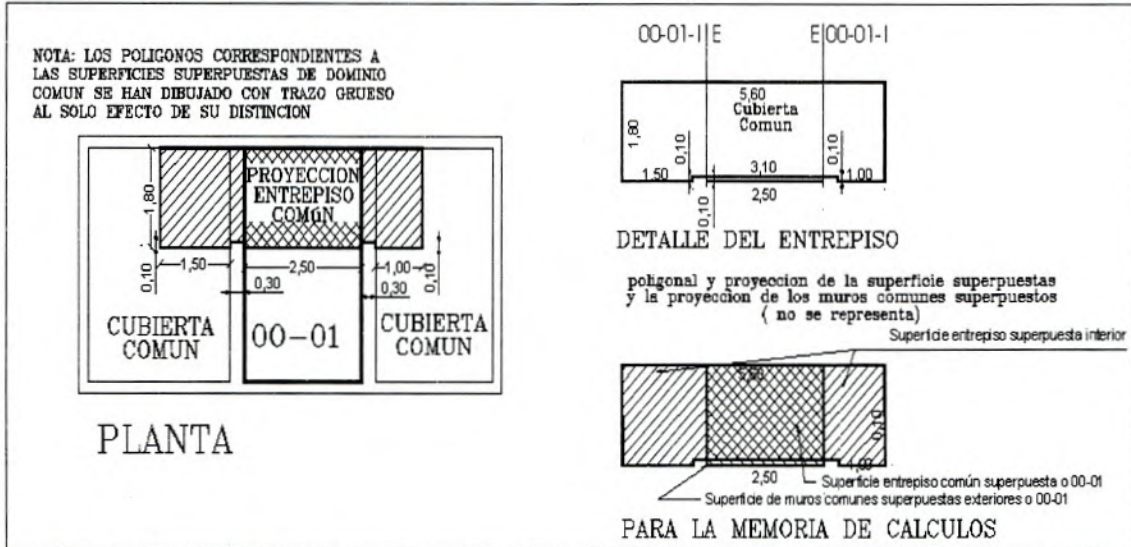


Figura 24: Proyección en planta de superficies superpuestas, parcialmente exterior y parcialmente interior,.

Quando un entrepiso constituye de por sí una unidad independiente susceptible de dominio distinto al de las unidades linderas, deberá ser representado por separado en la forma establecida para la representación de las plantas, e incluido, por separado también, en la planilla de superficies que corresponda.

Asimismo, para aquel entrepiso cuyas características y condiciones hace más conveniente su representación por planta, el profesional actuante podrá optar por ésta en lugar de a representación como superficie superpuesta. En tal caso, además de computarse la superficie del entrepiso propiamente dicho, en un renglón de tal nombre de la planilla de superficies, se computará la de todos los muros separativos de dominio que se encuentren al nivel de la planta, en un renglón similar de la planilla de Superficies Comunes. En cambio, los vacíos correspondientes a unidades o partes comunes que se encuentren a ese nivel no se computarán.

7. Otras representaciones en el plano:

**Tubos y elementos de conducción.** Los que estuvieren apoyados sobre los muros separativos de dominio o alojados en su interior, se representarán y computarán como parte integrante de dichos muros. (Fig. 25).



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

Los ubicados en el interior de las partes comunes cubiertas sin contacto con los muros separativos de dominio, se representarán siempre, aunque su superficie ya haya sido computada.

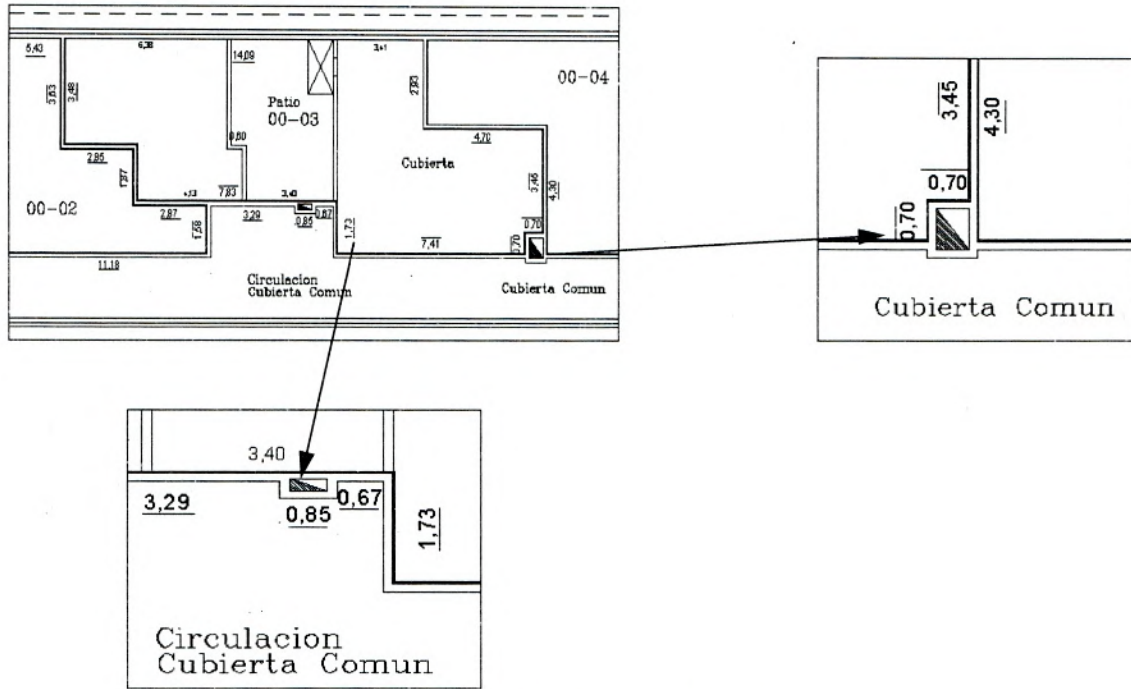


Figura 25: Representación de tubos en el interior de partes comunes

Los tubos y demás elementos de conducción comunes sin contacto con los muros separativos de dominio y ubicados en el interior de las unidades funcionales y complementarias y en el interior de las partes comunes descubiertas, con o sin uso exclusivo, se representarán siempre pero sólo se computará su superficie como cubierta común cuando ella alcance los 0,50 m<sup>2</sup>. (Fig. 26)

**Aire y luz.** Los "aire y luz" se acotarán en todo su perímetro, incluyendo el de su cierre imaginario con los ejes divisorios. (Fig. 26)

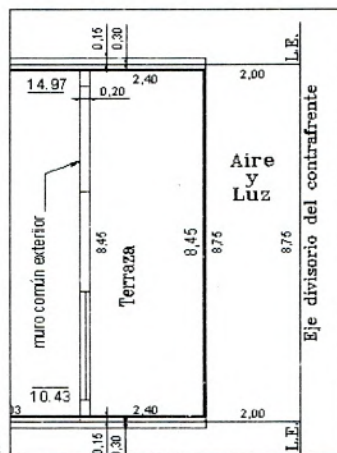


Figura 26: Representación de "Aire y luz"



Ing. Adm. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

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

**Balcones.** Los balcones serán representados por el contorno de la superficie aprovechable de los mismos, limitada por el paramento externo de la edificación o su línea imaginaria y la cara interna del parapeto o baranda que la circunda. La superficie de dicho parapeto o baranda se computará como superficie cubierta común, en tanto que la superficie aprovechable se registrará como de dominio exclusivo, de dominio común o de dominio común de uso exclusivo, según su ubicación y condiciones establecidas. Se le colocará la leyenda que corresponda: "Balcón", "Balcón común" o "Balcón común de uso exclusivo unidad...", respectivamente. (Fig. 27).

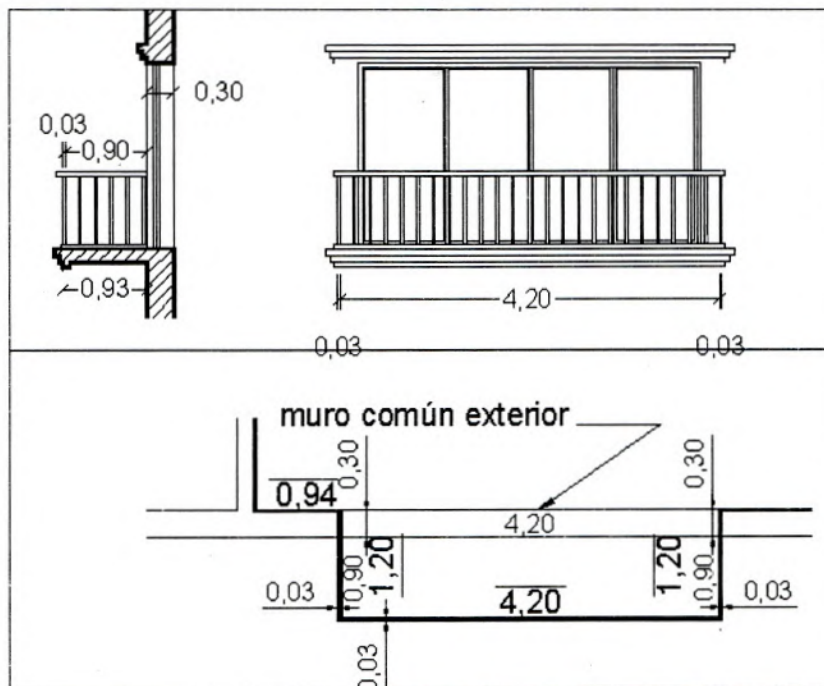


Figura 27: Representación de un balcón

Cuando el balcón más elevado cuente con alero, éste, como ha quedado establecido, será representado en la planta superior que corresponda. En el caso de que esta planta no fuera representable (planta techos, por ejemplo), la leyenda de ese balcón se ampliará en esta forma: "Balcón (con alero total)", "Balcón común (con alero total)", "Balcón común de uso exclusivo unidad...(con alero total)", "Balcón (con alero de 2,00 x 0,45 m.)", "Balcón común (con alero de 5,50 x 0,70 m.)", "Balcón común de uso exclusivo unidad ... (con alero de 1,20 m. x 2,00 m.)" como en la Fig. 29. "Balcón (con alero de 1,20x2,00)" perteneciente a una UF, como en la Fig. 29.



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

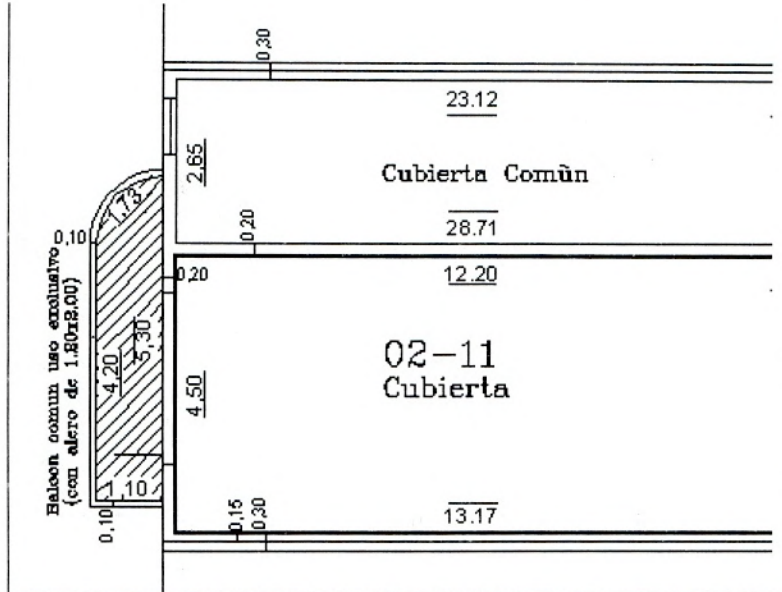


Figura 28: Representación de un Balcón común (con alero) de uso exclusivo de una UF

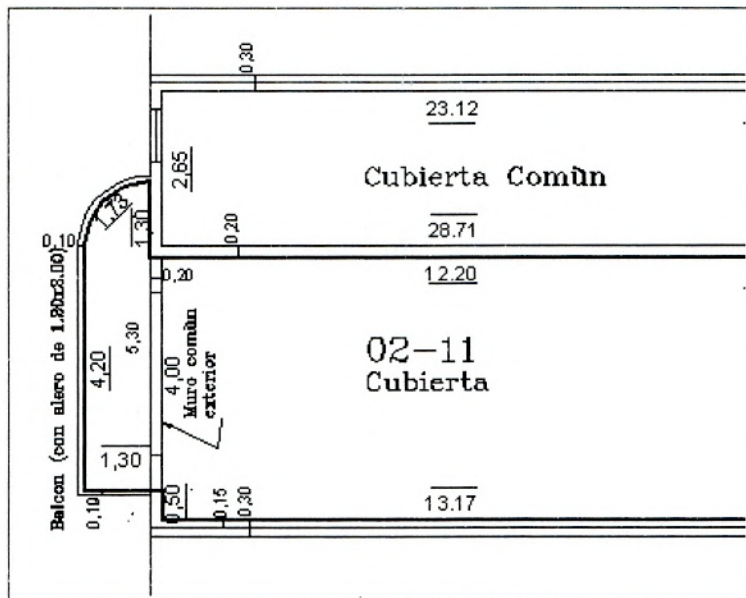
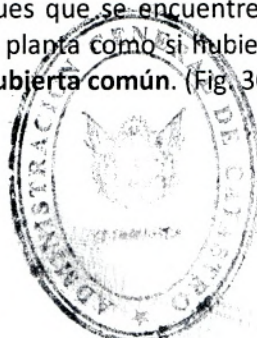


Figura 29: Representación de Balcón perteneciente a UF

**Tanques de agua sobreelevados.** Los tanques que se encuentren sobreelevados hasta una altura libre menor de 2 m. se representarán en la planta como si hubiesen sido proyectados al nivel de la misma y su superficie se computará como cubierta común. (Fig. 30)



Ing. Agrón. MARCELO ADRIAN HURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

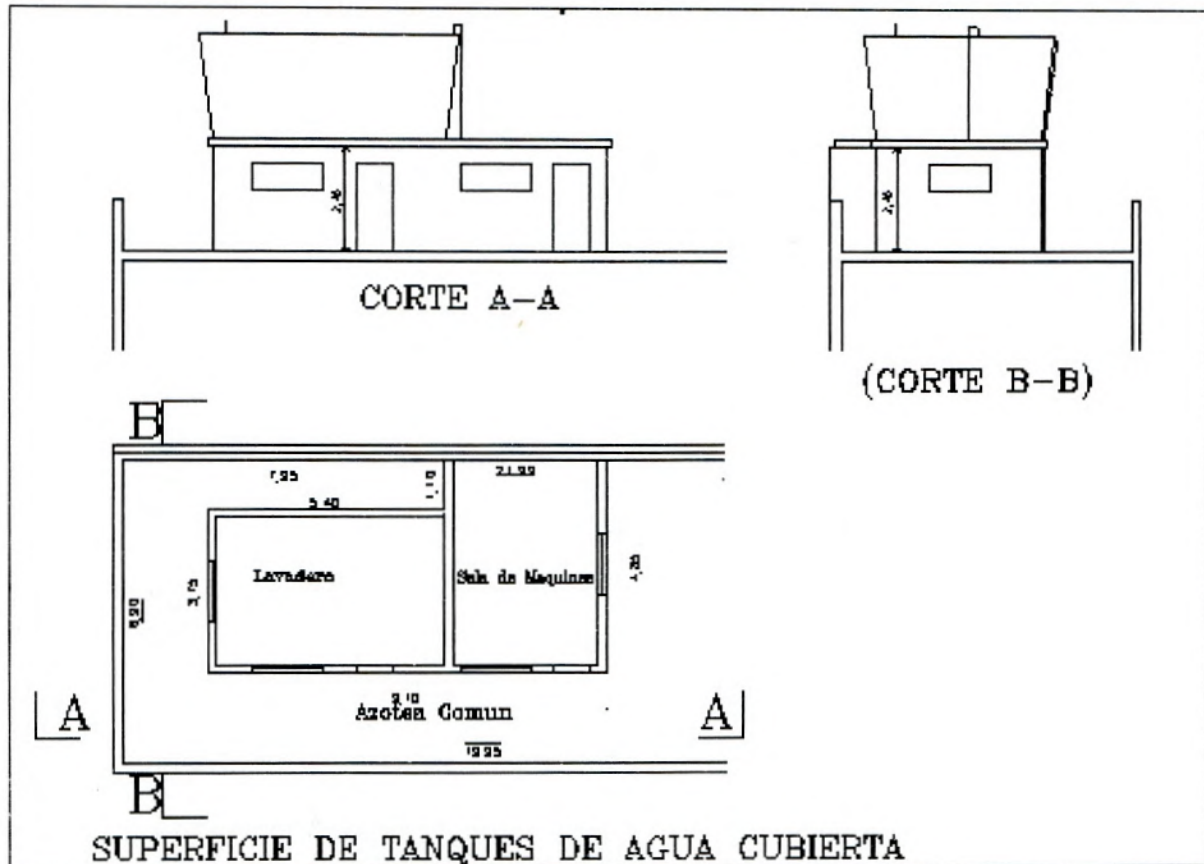


Figura 30: Representación de Tanque sobre elevado

Los que lo estén desde una altura libre mínima de 2 m. se considerarán ubicados fuera de la planta y en consecuencia **no serán representados ni computados, pero la superficie que al nivel de la planta quede bajo el mismo se representará como cubierta o semicubierta** según el caso, **computándose al dominio que pertenezca**. Los tanques ubicados en plantas techo tampoco se representarán ni computarán.

**Representación de escaleras y rampas:**

Cuando una escalera o rampa sirve de **elemento de separación** entre dos **unidades de distinto dominio o entre una unidad y parte común** (ubicadas una en una sola planta y, la otra, parte en esa misma y parte en la otra planta), se hará la siguiente representación:

- a) En la planta inferior dentro de la unidad o parte común.
- b) En la planta superior.
- c) Caso especial de las escaleras o rampas superpuestas exteriores de dominio común
  - i. Totalmente superpuesta exterior:
  - ii. Totalmente interior
    - a. Totalmente con bajo espacio accesible:
    - b. Con tramos con bajo espacio accesible y de nivel variable
    - c. Totalmente en nivel variable



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

a. En la planta inferior dentro de la unidad o parte común cuyo límite superior sea la escalera o rampa, se dibujará y acotará el contorno de la proyección horizontal del elemento de separación que incluye a la de los muros comunes superpuestos y, como en toda superficie superpuesta exterior, se llenará su interior con un rayado fino cruzado e inclinado y se insertará la leyenda "Proyección de escalera" o "Proyección de rampa", seguida de la designación del dominio al que pertenezca. (Fig.31)

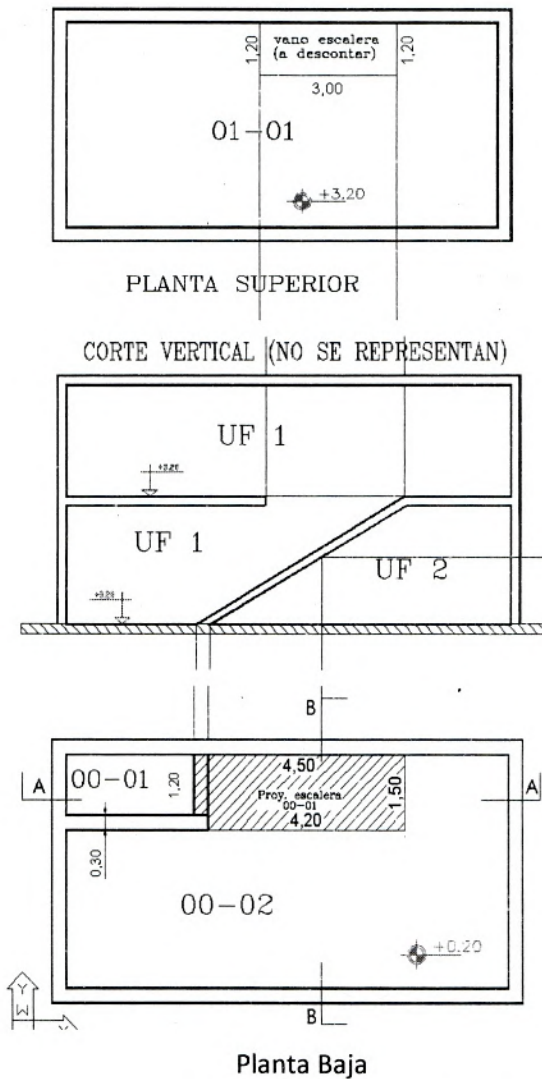
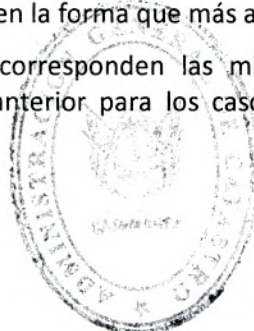


Figura 31: Representación de escala dentro de UF de planta baja

b. En la planta superior se marcará y acotará el contorno del vano correspondiente al elemento representado en la planta de abajo en la forma que más adelante se establece.

Para esta superficie superpuesta exterior corresponden las mismas consideraciones e iguales requisitos que los indicados en el artículo anterior para los casos de entresijos, guarda baúles, placares, nichos, etc.



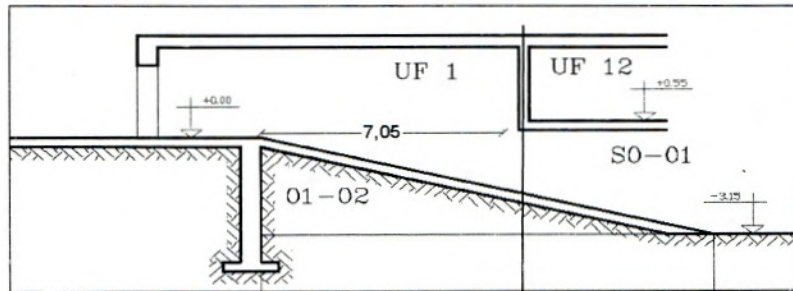
Ing. Agrón. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



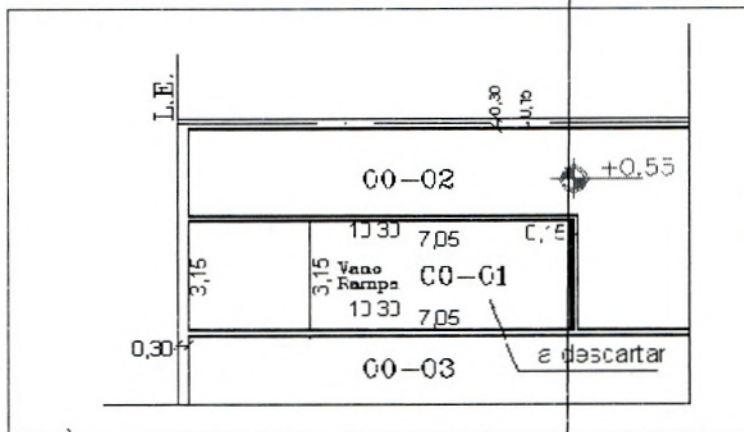
NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

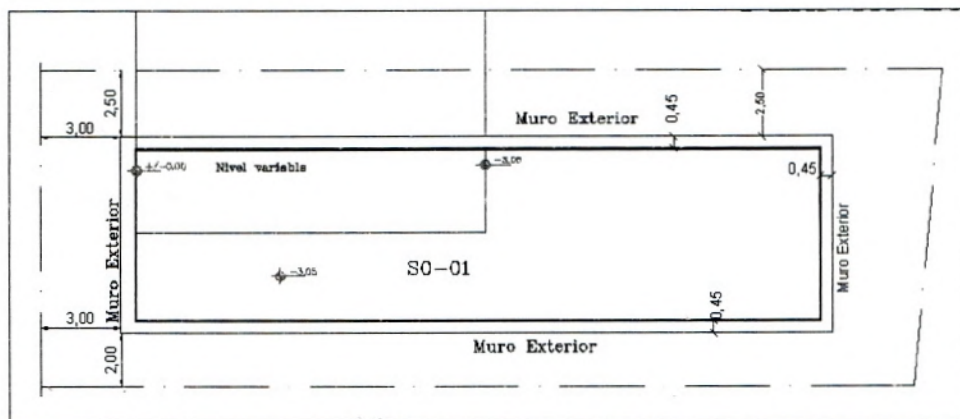
Cuando las escaleras o rampas se apoyen sobre partes del edificio no aprovechables o inaccesibles, ellas (las escaleras y rampas) deberán ser representadas como pisos de nivel variable y sus superficies se computarán para la unidad o parte común a la que pertenecen, dentro de la planta de su nivel inferior y en la columna que corresponda (cubierta, semicubierta o descubierta) de la planilla de superficies. (Fig. 32.)



Corte vertical (no se representa)

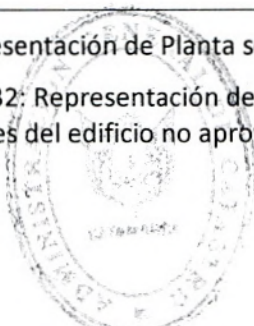


Representación de Planta baja



Representación de Planta sótano

Figura 32: Representación de escaleras o rampa que se apoya sobre partes del edificio no aprovechables



Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO





NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

c. En el caso especial de las escaleras o rampas superpuestas exteriores de dominio común que barren muros separativos de dominio, las partes que se apoyan sobre ellos serán consideradas como tramos de nivel variable que, por tener alguna de sus dos dimensiones despreciables, no se los representará a tales efectos. Sin invalidar lo anteriormente establecido, las escaleras y rampas serán representadas esquemáticamente (como el resto de la distribución interior), cuando se trate de elementos de circulación vertical común del edificio o cuando se encuentren en el interior de una misma unidad funcional o complementaria que tenga partes ubicadas en distintas plantas.

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

- i. Totalmente superpuesta exterior:
- ii. Totalmente interior

i. **Totalmente superpuesta exterior:** Es decir cuando la totalidad de su proyección horizontal cae dentro de otro u otros polígonos de distinto dominio. En este caso la superficie de dicha proyección queda registrada y computada en la planta inferior como un sumando más de la superficie total de la unidad o de la parte común a la que pertenece. La superficie de la proyección de los muros comunes superpuestos (proyección que se hace en forma conjunta con aquélla) también quedará registrada y computada en la planta inferior como un sumando más de la superficie total común de esa planta.

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

- a. **Totalmente con bajo espacio accesible:** En este caso la superficie del elemento de circulación vertical no queda registrada ni computada como un sumando más de la superficie de la unidad o planta común a la que pertenece, es decir que el cálculo de esta unidad o de esta planta común se efectúa como si no existiera la escalera o rampa. Se representan esquemáticamente. (Fig.33).

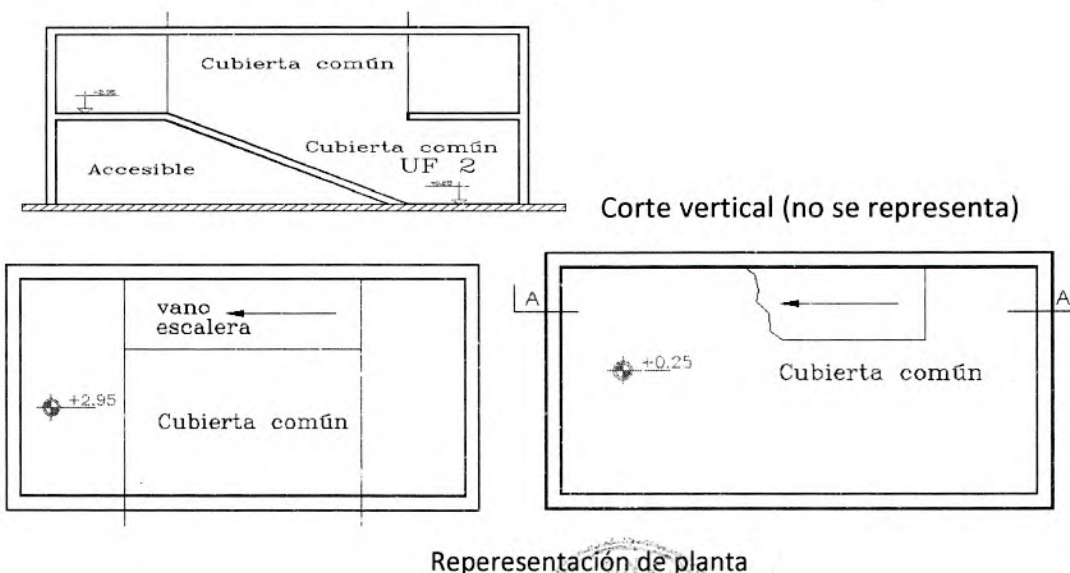
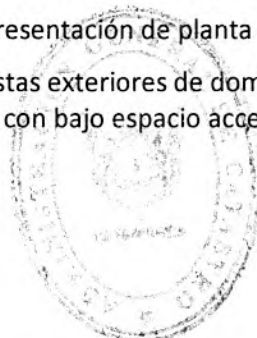


Figura 33: Escaleras o rampas superpuestas exteriores de dominio común (totalmente interior y totalmente con bajo espacio accesible).



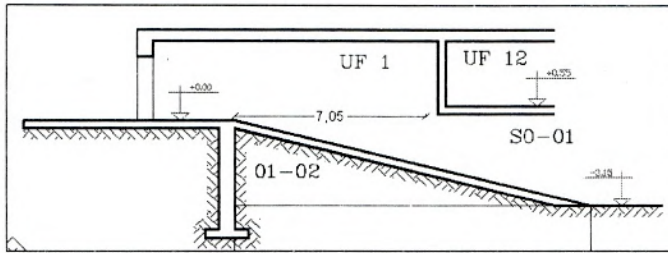
Ing. Agrícola MARCELO ANTONIO BURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



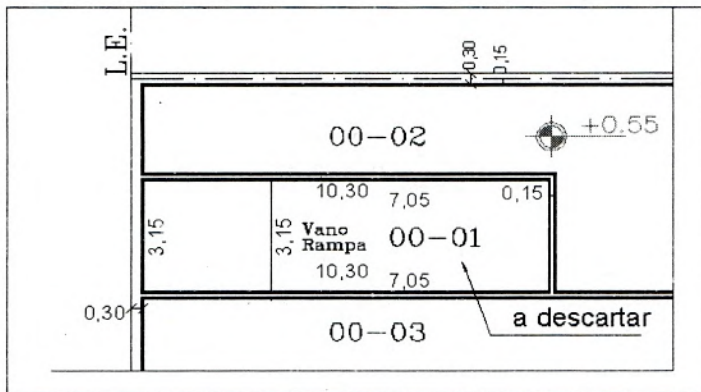
NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

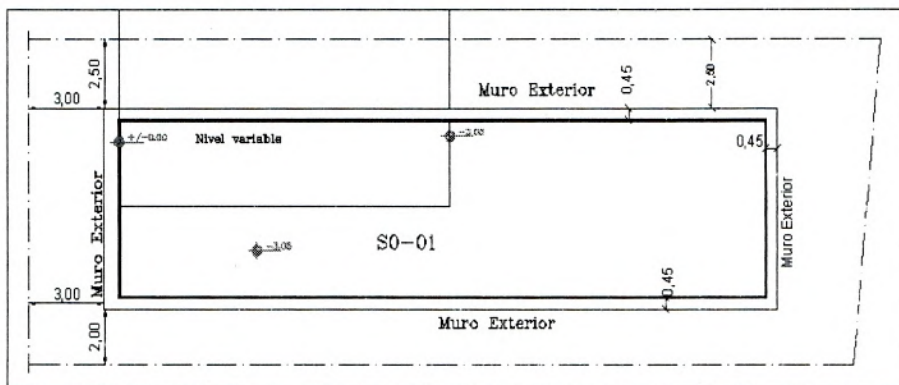
- b. **Con tramos con bajo espacio accesible y de nivel variable:** En este caso la superficie de la proyección horizontal de la parte considerada como un "nivel variable" queda incluida en la planta inferior de la unidad o parte común a la que pertenece y computada dentro de la superficie total de la misma. En cambio la superficie del tramo con bajo espacio accesible no queda registrada ni computada. Este será representado en forma esquemática y el de nivel variable en la forma ya establecida. ( Fig. 34)



Corte vertical (no se representa)



Representación de Planta Superior



Representación de Planta

Figura 34: Escaleras o rampas superpuestas exteriores de dominio común, totalmente interior con tramos con bajo espacio accesible y de nivel variable.



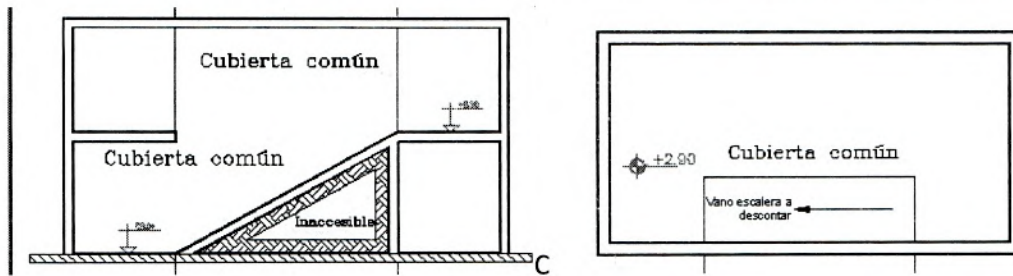
Ing. Agrim. *[Signature]* MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



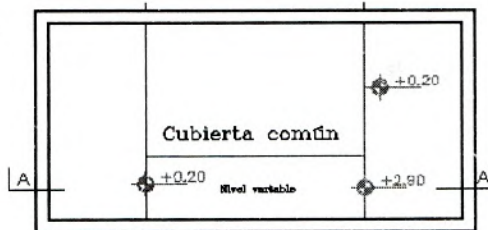
NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

- c. **Totalmente en nivel variable:** en este caso toda la superficie del elemento queda incluida en la planta inferior de la unidad o parte común a la que pertenece y computada dentro de la superficie total de la misma. Se representa en la forma establecida.



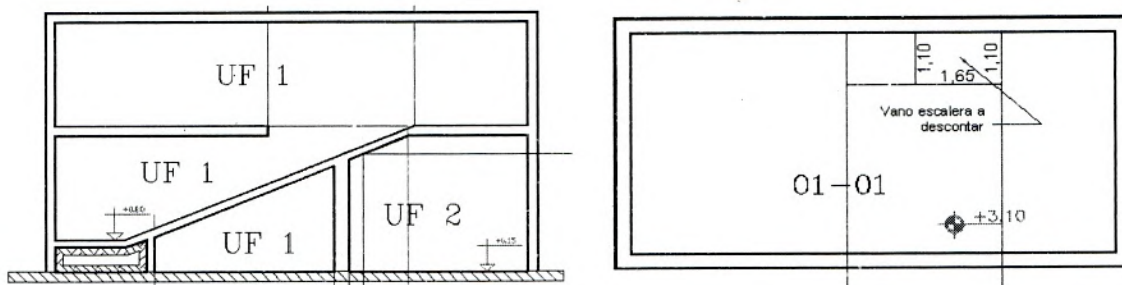
Corte vertical (no se representa)



Representación planta superior

Figura 35: Representación de escaleras (o rampas) superpuestas exteriores de dominio común Totalmente interior totalmente nivel variable.

- d. **Parcialmente superpuesta exterior y parcialmente interior:** es decir cuando posee tramos combinados de distintas características. En este caso la superficie de cada uno queda o no computada en la planta inferior según lo dicho en cada uno de los grupos anteriores al igual que su representación. (Fig. 36)



Representación de la plata Superior

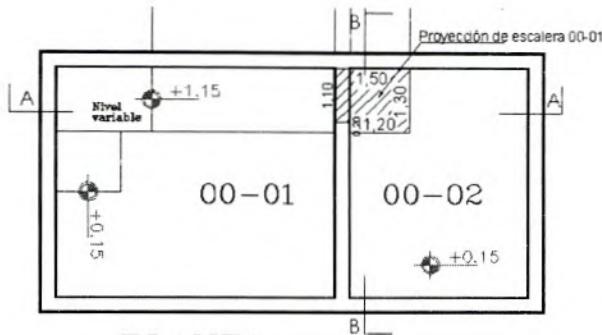


Ing. Agrim. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166



Representación en planta baja

Figura 36: Escaleras o rampas superpuestas exteriores de dominio común totalmente interior, parcialmente superpuesta exterior y parcialmente interior:

**Representación de Vanos.** Todos los vanos o vacíos de una planta que se encuentren ubicados en el interior de los polígonos, cualquiera sea su dominio, se descontarán de su superficie.

A tales efectos se le colocará una leyenda adecuada, por ejemplo: "Vacio computable", "Vacio común no computable", "Vano a descontar", "Vacio a descontar", etcétera. Con la excepción que más adelante se establece, también la superficie que en la planta superior libra el vano de una escalera o rampa se descontará siempre de la unidad o parte común a la que pertenezca, por lo que no se la computará dentro del total de la columna que corresponda (cubierta, semi-cubierta o descubierta) de la planilla de superficies. En la columna de "Observaciones" de esta última se dejará constancia de la superficie descontada. La excepción mencionada comprende a aquellos vanos cuya proyección horizontal cae total o parcialmente sobre escaleras o rampas (teniendo en cuenta la clasificación en grupos dada en el artículo anterior) con bajo espacio accesible o sobre tramos de las mismas con bajo espacio accesible. En estos casos no se descontará la superficie que el vano libra o la parte de dicha superficie que corresponda a aquella proyección, respectivamente. Ello se hará a los efectos de compensar la superficie del elemento de circulación vertical que no quedó registrada ni computada en la planta inferior. El vano, que generalmente no coincidirá en sus dimensiones con la de la proyección de la escalera o rampa, se representará en la planta superior en la siguiente forma:

- Vanos con descuento total de superficie.
- Vanos sin descuento de superficie.
- Vanos con descuento parcial de superficie

**a) Vanos con descuento total de superficie:** Se marcará y acotará su contorno y se le colocará la leyenda "Vano de escalera (a descontar)" o "Vano de rampa (a descontar)". (Fig. 37)



Ing. Agr. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N°

166

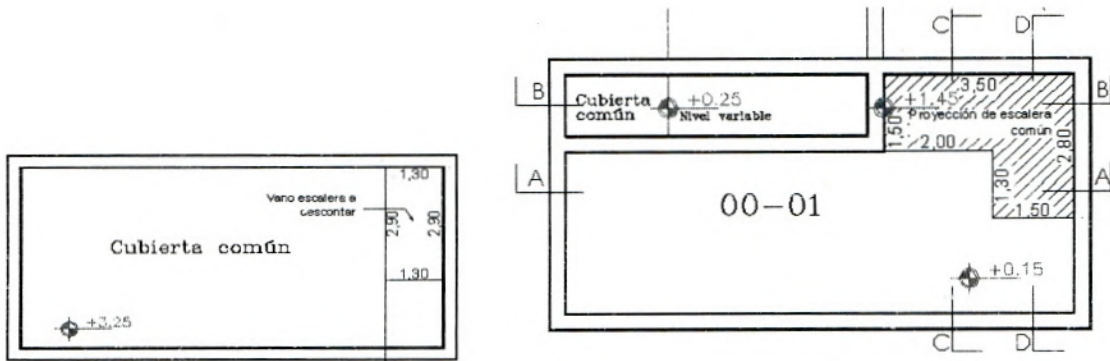
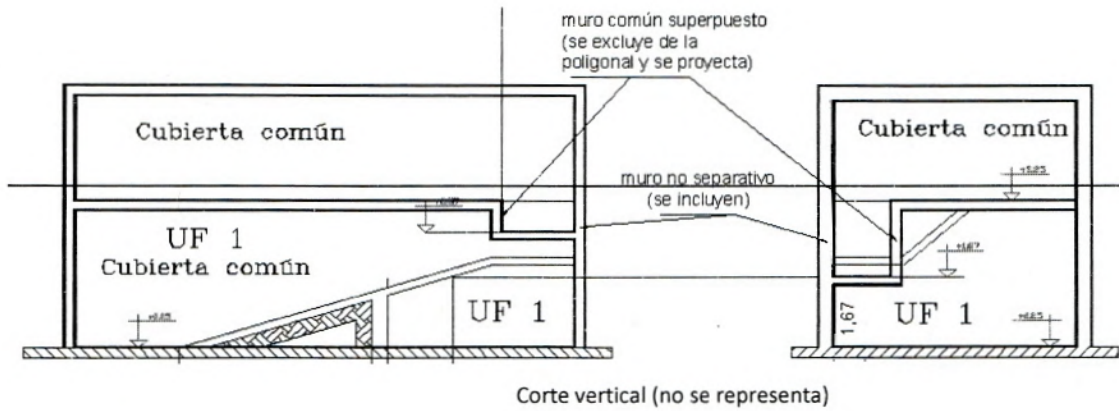


Figura 37: Representaciones en el plano de vanos con descuento total de superficie

b) **Vanos sin descuento de superficie:** Se marcará su contorno sin acotar y se le colocará la leyenda: "Vano de escalera" o "Vano de rampa". (Fig.38).

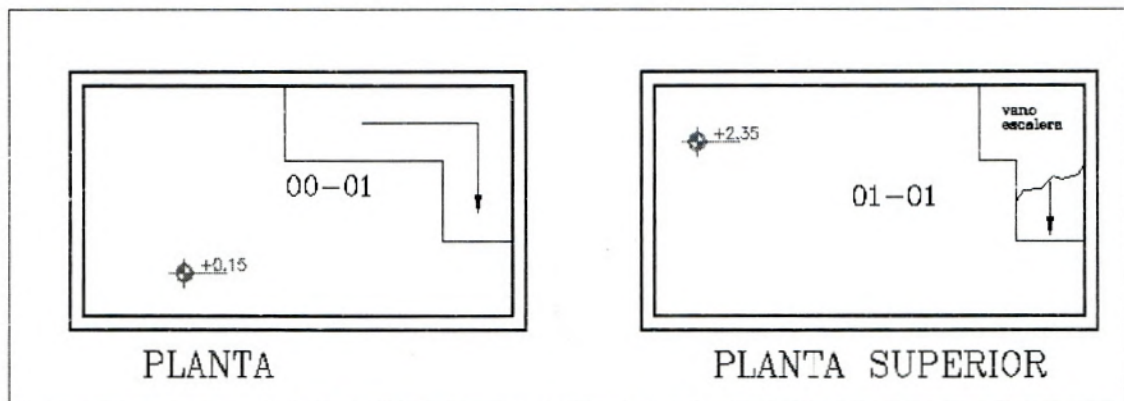


Figura 39: Vanos sin descuento de superficie

c) **Vanos con descuento parcial de superficie:** Se marcará el contorno total del mismo incluyendo en su interior los lados límites, pero solo se acotará el o los perímetros de la



Ing. Agrim. ENRIQUE ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

superficie a descontar. Se le colocará la leyenda "Vano de escalera" o "Vano de rampa" y dentro del o de los perímetros acotados se agregará "(a descontar)". (Fig. 39).

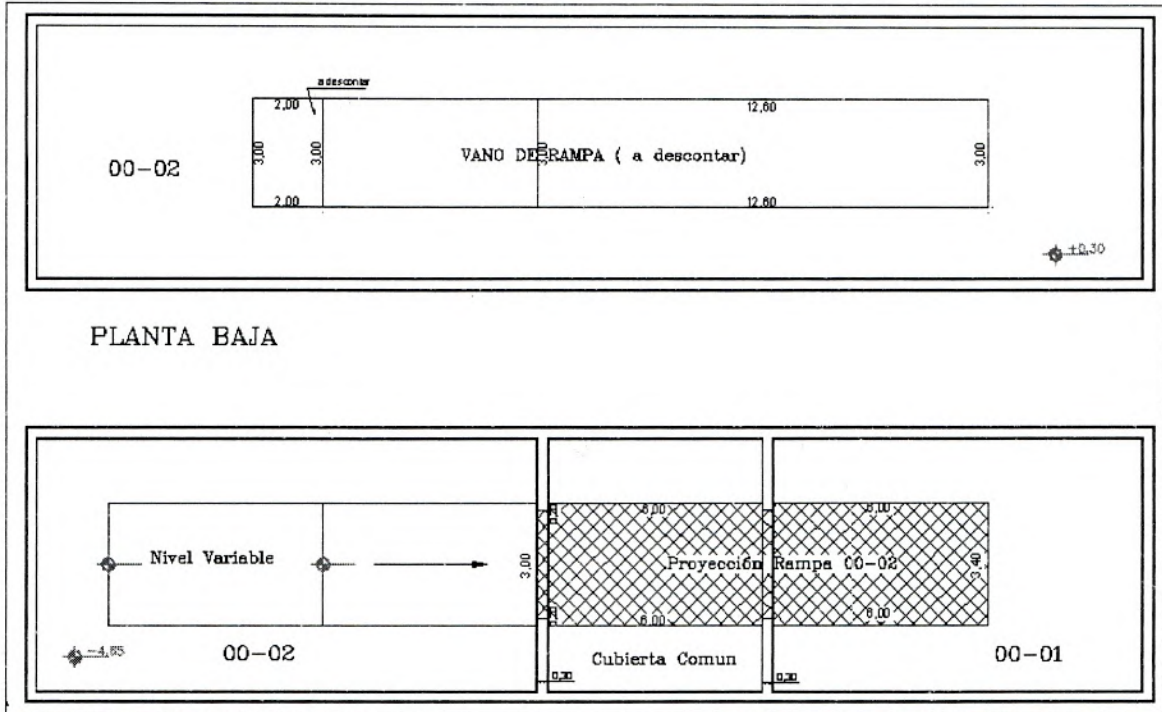
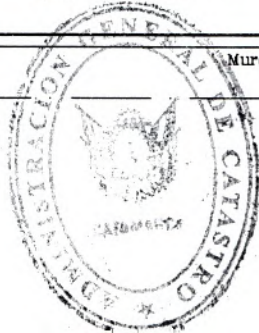
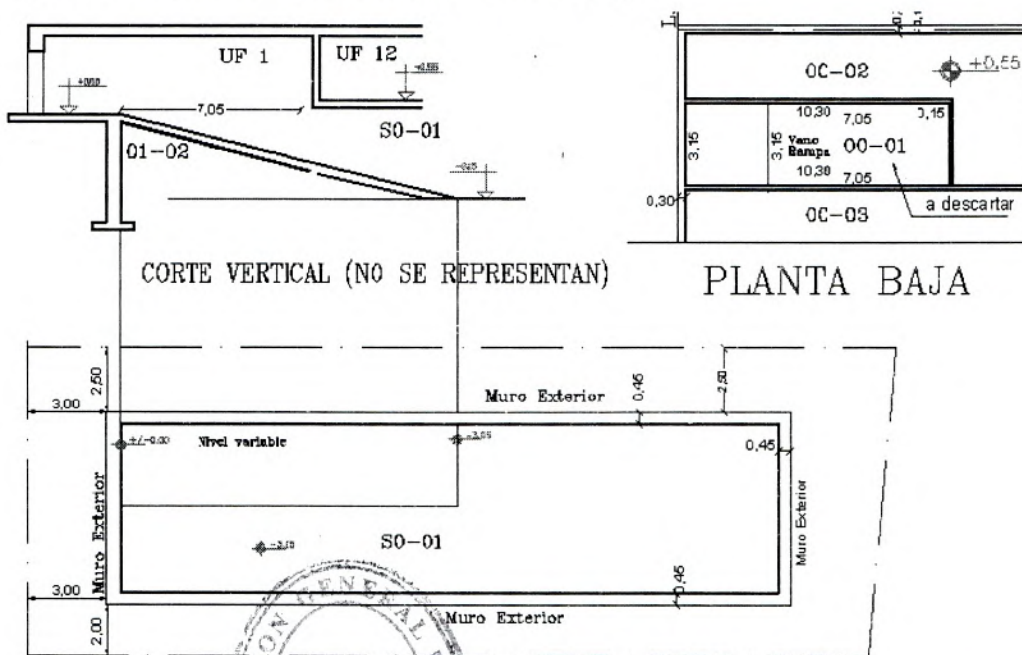


Figura 39: Vanos con descuento parcial de superficie:

**Representación de los sótanos y subsuelos:** Se representarán en la misma forma que las demás plantas del edificio, pero cuando no sea posible la medición directa o indirecta del espesor de sus muros perimetrales, éste se tomará del plano de obra. (Fig. 40)



Ing. Agrón. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

Figura 40: Representación de sótanos

**Iluminación y/o ventilación de locales:** De acuerdo a la ubicación de los elementos se procederá como sigue:

a) Cuando ella se cumpla por medio de elementos ubicados directamente sobre el local, en la planta inferior no serán representados tales elementos. En planta inmediatamente superior se representará el contorno exterior del elemento de iluminación y/o ventilación con sus medidas y cotas correspondientes, se llenará el interior de ese contorno con un rayado fino oblicuo discontinuo y se acompañará de las leyendas que correspondiera: "Iluminación Horizontal", "Iluminación Vertical", "Ventilación Horizontal", "Ventilación Vertical", etc., todas seguidas del nombre del local al que sirve y de su designación en el plano. (Fig. 41.)

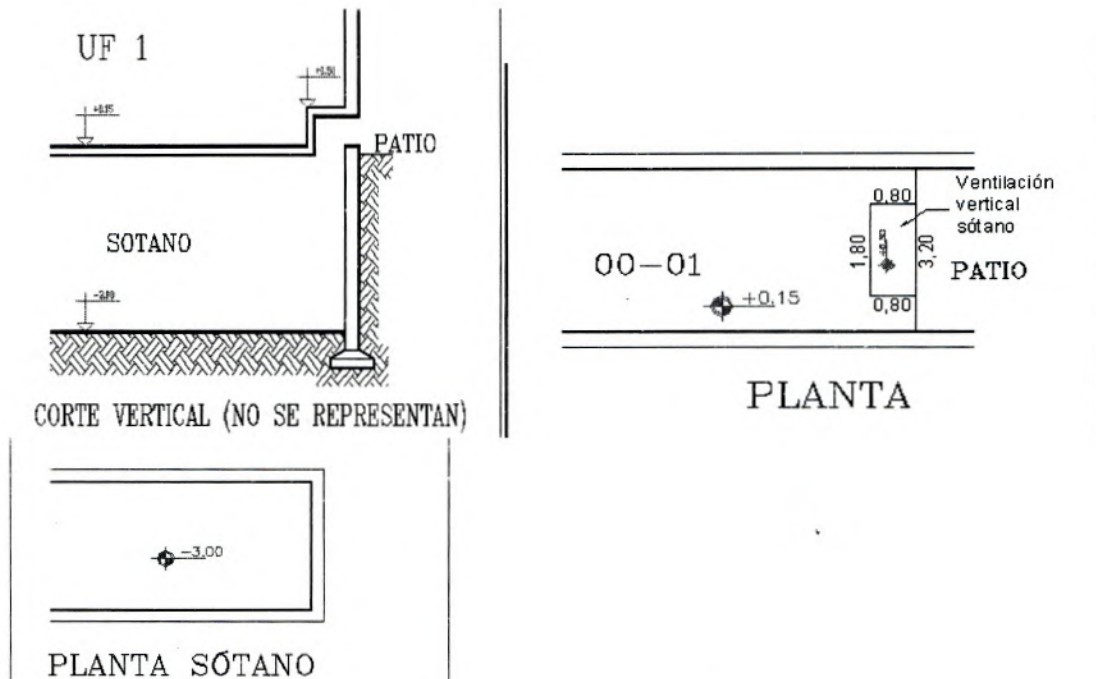


Figura 42: Iluminación con elementos ubicados directamente sobre el local

Si la altura del elemento alcanza o excede los 2 m sobre el nivel de la planta la superficie del mismo se computará como cubierta común. En caso contrario la superficie del polígono en que se encuentra dicho elemento se calculará como si éste no existiera.

b) Cuando se trate de elementos no ubicados directamente sobre el local, en la planta inferior se representará formando parte del polígono la proyección horizontal del elemento de que se trata con sus medidas y acotaciones. En planta inmediatamente superior la representación se hará en igual forma que en el caso anterior. (Fig. 42.) En el plano de mensura el segundo de los casos no tendrá representación alguna. En cambio el primero se representará, cuando su altura es menor de 200 m,



Ing. Agrim. CARCELO ANTONIO MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



NORMAS PARA PRESENTACION DE SUBDIVISION PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACION

ANEXO RESOLUCION A.G.C. N° 166

dibujando el contorno exterior del elemento y consignando sus dimensiones y cota. El resto del perímetro del patio se acotará con sus medidas parciales. Cuando la altura del elemento sea de 2 m o más se representará como superficie cubierta en el plano mensura. (Fig .43)

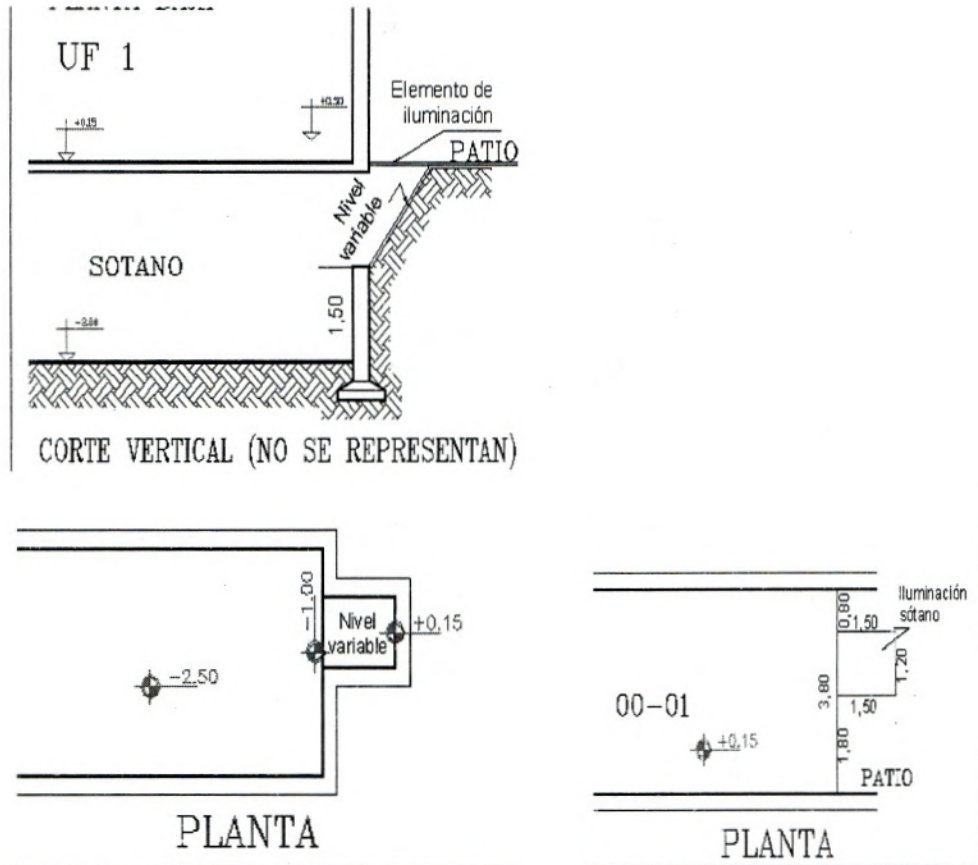


Figura 43: Iluminación con elementos ubicados directamente sobre el local

1. Instrucciones especiales para la composición de planillas

Planillas requeridas: En el plano se insertarán las Planillas de Unidades Funcionales y las Planillas de Superficies Comunes

En el caso de varios cuerpos de edificios enclavados en una parcela de gran extensión, se agregará también la "Planilla de distribución de superficies".

**Planilla de Unidades Funcionales:** Su objeto es dar la composición y superficies de dominio exclusivo a cada Unidad Funcional. Tendrá la forma, distribución y encabezamiento



Ing. Jorge... PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



# MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA EL REGISTRO DE OTL

## PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES

Unidad Funcional	Poligono Integrante	Superficies								Superficies superpuestas						Destino	Matrícula Catastral					
		Superficies				Interiores				Exteriores				TOTALES								
		Cubierta m <sup>2</sup>	Semicubierta m <sup>2</sup>	Descubierta m <sup>2</sup>	Balcón m <sup>2</sup>	Subtotal (1) m <sup>2</sup>	Entrepisos m <sup>2</sup>	Placard	Guardabaules m <sup>2</sup>	Subtotal (2) m <sup>2</sup>	Entrepisos m <sup>2</sup>	Placard	Guardabaules m <sup>2</sup>	Escalera m <sup>2</sup>	Rampas m <sup>2</sup>			Subtotal (3) m <sup>2</sup>	Total Poligono m <sup>2</sup>	Total UF m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
<b>Totales</b>																						

1. Cuando en un polígono no existe alguna de las superficies indicadas, en la planilla y en el renglón correspondiente se trazará un guión.
2. Las columnas (1) a (5) y (18) a (22) deberán figurar en todos los casos.
3. La columna (8) a la (17) corresponden a las categorías de superficies superpuestas en el edificio y se insertarán y completarán solo cuando dichas superficies existieran. A este respecto se deberá tener presente que las superficies superpuestas sólo forman parte de las unidades a que pertenecan, pero no de los polígonos sobre los cuales se proyectan.



Ing. ~~Agustín~~ MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO.

# MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA EL REGISTRO DE OTL

## PLANILLA DE SUPERFICIE COMUNES

Piso	Cubierta m2 (2)	Semicubierta m2 (3)	Descubierta m2 (4)	Muros y Tubos m2 (5)	Espacios libres m2 (6)	Superpuestas				Total m2 (11)	Observaciones	
						Entrepisos m2 (7)	Escaleras m2 (8)	Rampas m2 (9)	Muros m2 (10)			
(1) Subsuelo					(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	
PB												
1º												
2º												
Terraza												
Azotea												
<b>Totales</b>												

**Planilla de Superficies Comunes:** En esta planilla se hará discriminación de las superficies de dominio común existentes en cada planta. Obligatoriamente deben figurar las columnas (1) a (5), (11) y (12)

De existir superficies superpuestas de dominio común se insertarán las columnas que sean necesarias en la misma forma que en las planillas de unidades funcionales.

**Consignación de Totales:** En las planillas descriptas deberán consignarse los totales por columna.



  
 Ing. Agripino MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
 ADMINISTRADOR  
 ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO



#### D. MODIFICACIÓN DE SUBDIVISIÓN

Se realiza cuando se modifica, agrega o suprime una o varias unidades de dominio exclusivo o partes comunes dentro de la propiedad horizontal ya constituida e inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos.

- c) Carátula: Objeto **Modificación de Subdivisión de Propiedad Horizontal**:
- d) Identificación catastral : se indicará la o las matrículas sujetas a la modificación
- e) Dominio:
- f) Croquis según mensura anterior: Graficar la/s unidad/es a modificar en forma completa, incluyendo medidas lineales, angulares, superficie, número de unidades, posición e identificación de polígonos colindantes.

1. Planilla de Unidades Funcionales y de Superficies Comunes: Se confeccionarán las planillas completas de la mensura anterior y las planillas con las superficies y porcentajes resultantes de las modificaciones.

En Observaciones hacer referencia al Nº de archivo

En este caso, el Objeto en la carátula será:

MODIFICACION DE SUBDIVISION DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
Propietario NOMBRE Y APELLIDO D.N.I. Nº 11.111.111 CUIL Nº 27-11111111-5	
Ubicado en DEPARTAMENTO BELEN-DISTRITO LONDRES PROVINCIA DE CATAMARCA	
PADRON O MATRICULA CATASTRAL:	
Registrado en la Administración General de Catastro	

Figura 44

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

**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.

La planilla de cierre deberá ser de la totalidad del inmueble.



  
Ing. Agrim. DANIELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR GR  
ADMINISTRACIÓN GENERAL DE CATASTRO



## E. DOCUMENTACIÓN Y TRAMITE PARA EL REGISTRO DE PLANOS DE SUBDIVISIÓN PARA PH

### 1. Documentación a presentar para registro provisorio

El profesional interviniente en la subdivisión para PH deberá cumplir las formalidades generales establecidas para el registro de mensuras y presentar además ante la AGC la siguiente documentación:

- I. *Copia de plano de Subdivisión para PH visado por el municipio.*
- II. Copia de planos de construcción con constancia de Final de Obra: se deberá adjuntar copia simple del plano o planos aprobados de la construcción del edificio con sello de "Final de Obra" certificados por el correspondiente municipio. En el caso de solicitar registro de Modificación de PH, también será requisito indispensable adjuntar plano de obra actualizado y visado por el municipio con Final de Obra.
- III. Una copia simple del plano de mensura y/o subdivisión.
- IV. Proyecto de Reglamento de PH
- V. Cuando el Objeto sea **Modificación de Subdivisión de Propiedad Horizontal**, deberá tenerse en cuenta lo que prescribe el Código Civil y Comercial respecto a mejoras u obra nueva que requieren simple mayoría o unanimidad (Art. 2051: *Para realizar mejoras u obras nuevas sobre partes comunes, los propietarios o el consorcio requieren consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado*) (Art 2052: *" Si la mejora u obra nueva, realizada por un propietario o por el consorcio sobre cosas y partes comunes, aun cuando no importe elevar pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios"*).

### 2. Documentación a presentar para registro definitivo:

La documentación que deberá presentar par solicitar registro definitivo

- a) Original y dos copias autenticadas de la escritura pública del Reglamento de PH, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos, por el cual se constituye el derecho real de Propiedad Horizontal.

#### **Modificación de plano de Subdivisión para PH con registro provisorio**

En el caso de que exista un plano de subdivisión de PH que cuente con Registro Provisorio y se requiera la incorporación de nuevas unidades funcionales o la modificación de una o varias existentes, por cambios en el o los estados parcelarios, el profesional actuante deberá iniciar un nuevo expediente de registración en el que también solicitará la baja del plano registrado provisoriamente.



Ing. Agrón. MARCELO ADRIAN MURUA PALACIO  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION GENERAL DE CATASTRO