

Resistencia; **04 JUN 2024**

VISTO:

El Decreto N° 41/24, Ley 293- A (t. v.), el Código Civil y Comercial de la Nación; Ley Provincial 1118-P y Decreto 1148/19;

CONSIDERANDO:

Que por Decreto N° 41/24 se me ha designado Interventora de la Dirección Prov. de Catastro y Cartografía;

Que por el Art. 8 inc. C) de la Ley N° 293- A, la suscripta tiene facultades para tomar decisiones en el área a su cargo;

Que en el Capítulo IV – Conjunto Inmobiliario; Art.84° a 90° del Decreto 1148/19 Normas Generales de Mensuras y Subdivisiones se reglamenta lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación en el Libro IV: Derechos reales; Título VI: Conjuntos Inmobiliarios; Capítulo 1; Art. 2073° a 2086°;

Que en el Art.3° de la ley 1118P establece las finalidades del Catastro y en los Art. 4° y 5° se establece y enuncia las atribuciones del poder de policía Catastral Territorial de la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía;

Que en el Art. 114° del Decreto 1148/19 faculta a esta Dirección a resolver toda cuestión pertinente a las instrucciones de mensuras;

Que por razones de carácter técnicos, legales y administrativos observados después de aprobados los proyectos de esta especial particularidad por parte del Departamento Información Catastral; área en la cual se realiza la carga y actualización de la base de datos alfanumérica del Catastro Territorial;

Que la normativa vigente necesita de una revisión actualizada de los elementos y documentaciones inherentes a las mensuras cuyo objeto es "Mensura y Subdivisión para someter al Derecho Real de



Dirección Provincial de
CATASTRO Y CARTOGRAFÍA
del Chaco

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional y Provincial"
Propiedad Horizontal Especial (Art.2073/2086 Código Civil y Comercial de la Nación)" debe contener la actuación en trámite antes de su definitiva aprobación;

Que por tales motivos expuestos y a fin de promover un ordenamiento registral en sus aspectos físicos, económicos y jurídicos que conlleva de este tipo de proyectos de planos de mensuras en forma de un Instructivo complementario al vigente; es necesario el dictado del presente instrumento legal;

**LA INTERVENTORA DE LA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO Y
CARTOGRAFÍA**

DISPONE

ARTÍCULO 1º: ESTABLECER un Instructivo de carácter complementario a lo fijado en el Decreto 1148/19 Normas Generales de Mensuras y Subdivisiones para los proyectos de "Mensura y Subdivisión para someter al Derecho Real de Propiedad Horizontal Especial (Art.2073/2086 Código Civil y Comercial de la Nación)"; el cual se adjunta a continuación de la presente. --

ARTÍCULO 2º: INSTRUIR a los Jefes de las áreas técnicas sobre estas instrucciones complementarias; quien son responsables de la correcta y esencial interpretación de las normas de procedimientos de las actuaciones cursadas en esta Dirección, para que transmitan estas modificaciones al personal de corrección de planos para su aplicación inmediata.--

ARTICULO 4º: PUBLICITAR esta disposición e Instructivo emergente en la página WEB de la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía, **COMUNICAR** al Consejo Profesional de Agrimensura y a todos los Departamentos del Organismo, y cumplido, **ARCHIVAR.** --

MINISTERIO DE GOBIERNO Y TRABAJO DIRECCION DE CATASTRO
CONFECCIONADO H. Torres Frías
REVISADO H. Torres Frías
Vº Bº Ma. Eugenia Ojeda

DISPOSICION N° 116/24



(Signature)
Agrim. **Ma. Eugenia Ojeda**
MP. 422 - C. 27-31.294.079-0
INTERVENTORA A/C
Dir. Prov. de Catastro y Cartografía

INSTRUCTIVO COMPLEMENTARIO

PARA PROYECTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

(Capítulo IV – Conjunto Inmobiliario; Art.84° a 90° del Decreto 1148/19 Normas Generales de Mensuras y Subdivisiones)

ARTICULO 1º: Para la aprobación de los planos de división de parcelas bajo el régimen de Conjuntos Inmobiliarios, la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía del Chaco REQUERIRA, además de los ítems ya existentes en el Decreto 1148/19 respecto a estos casos, los siguientes requisitos y características básicas:

- 1) Se modifica la parte a) ítem 1) del Art. 85° del Decreto 1148/19; el cual quedara expresado de la siguiente manera:
"Se requerirá la siguiente documentación según sea el emprendimiento inmobiliario a proyectar:
 - a- Barrio Cerrado, Privado o Club de Campo se exigirá el correspondiente Certificado de factibilidad y/o de Impacto Ambiental otorgado por la Secretaria de Desarrollo Territorial y Ambiente u otro organismo competente.
 - b- Para Parque Industrial o afines; Autorización expresa del Ministerio de Industria, Comercio y servicios u otro organismo de competencia
- 2) Los proyectos destinados a Conjuntos Inmobiliarios se harán sobre parcelas localizadas fuera de los ejidos municipales las cuales tendrán salida directa a la vía pública primaria (Ruta Nacional o Provincial); y estarán afectada una parte a equipamiento para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza; esto último, en los casos indicados en el apartado "a" del ítem 1).



Dirección Provincial de
CATASTRO Y CARTOGRAFÍA
del Chaco

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional y Provincial"

- 3) Los planos de mensura de parcelas que son objeto de fraccionamiento bajo este tipo de régimen no podrán tener excedentes superficiales, títulos en mayor extensión ni parcelas resultantes que no estén afectadas al Conjunto Inmobiliario.
- 4) Los casos particulares que puedan presentarse respecto a la parcela donde se emplazara el emprendimiento inmobiliario serán analizados y establecidos por la entidad catastral quien se reserva la facultad para emitir disposiciones y/o instructivos conforme a las reglamentaciones vigentes.
- 5) No se podrá mensurar independientemente ninguna unidad funcional perteneciente al conjunto inmobiliario ni tampoco podrán sufrir modificación alguna en su estado parcelario, que implique anexión, integración o subdivisión sin la autorización previa por parte del Propietario y/o Consorcio o lo que indique el correspondiente Reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario.

ARTÍCULO 2: Los proyectos deberán ajustarse a las siguientes indicaciones urbanísticas y especificaciones básicas:

- 1) La superficie total mínima de la parcela a la que se afectara para la realización de estos emprendimientos inmobiliarios es a partir de 5ha. con un porcentaje mínimo para las áreas comunes, de esparcimientos y otros afines, con relación de la superficie total del predio, debe ser del 20% (se excluye el área destinada a la circulación interna). Para predios mayores de esta superficie mínima, el porcentaje de áreas de uso común se preverá en forma proporcional a la superficie de la parcela origen.
- 2) Las dimensiones mínimas de cada U.F. varían en función de la superficie total del conjunto inmobiliario, debiendo tener 20m de frente mínimo y una superficie mínima de 500m².

- 3) **Área común:** Se determinara como áreas comunes a los equipamientos siguientes:
 - a- Administración
 - b- Esparcimiento o Recreación
 - c- De usos múltiples
 - d- Actividades recreativas o deportivas (Club House)
 - e- Circulación Interna
- 4) **Red de circulación interna:** Para las afectaciones a circulaciones internas se proyectará la superficie necesaria para la normal circulación dentro del complejo y deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflictos y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de 15m. y las secundarias y sin salida 12m. Rotondas de 25m de diámetro.
- 5) Si en el predio que se afecta al régimen de Propiedad Horizontal Especial existiera algún tipo de Servidumbre Administrativa de ductos, se deberá, ésta, representar en el proyecto de tal forma que se definan sus características elementales. El área abarcada por sus límites de máxima seguridad se constituirán únicamente como polígonos de uso de equipamientos comunes y/o circulación interna. Se consignara en el plano, nota que indique el tipo de restricción que tiene la parcela y en la planilla de superficies comunes su destino asociado a la nomenclatura del polígono que le corresponda. (ver ejemplo en Anexo N°4)

ARTÍCULO 3: El formato y el contenido de los planos será el exigido para Propiedades Horizontales (ver Art. 86° dcto.1148/19) En el Anexo N°1 y N°2 se da un ejemplo de cómo serán conformados las Unidades Funcionales y polígonos de la P.H.E. y las correspondientes planillas de partes privativas y comunes; así como la planilla del Balance general de superficies.

ARTÍCULO 4: El proyecto constituido podrá contener polígonos, siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el ART.2° inc.1), de usos exclusivos que prevean futuras ampliaciones de Unidades Funcionales.

ARTÍCULO 5: No se permitirán modificaciones de polígonos de usos comunes para la creación de nuevas unidades de uso exclusivo. Para la creación de nuevas unidades privativas se podrán establecer áreas para futuras expansiones tal como se muestra en el Anexo N°1 siempre que se determine según lo indicado en el Art.1° inc. 5.

ARTÍCULO 6: Las Nomenclaturas Catastrales serán de características semejantes a cualquier tipo de parcela y/o fraccionamiento pero con la particularidad de una Propiedad Horizontal; por lo que deberá agregarse al final los dígitos alfanuméricos que identifiquen a la Unidad Funcional correspondiente.

ARTÍCULO 7: Como los proyectos efectuados para someter al régimen de propiedad horizontal especial afectan a parcelas rurales; se deberá asignar a cada Unidad Funcional que conforma el conjunto inmobiliario propuesto una Partida Inmobiliaria a los fines valuatorios y posteriormente informar a la Administración Tributaria Provincial para actualizar la base de datos impositiva rural.

ARTÍCULO 8: el Departamento de Valuaciones no deberá censar las Nomenclaturas Catastrales correspondientes a espacios comunes para que no se emitan Impuestos Inmobiliarios sobre los mismos por estar distribuidas proporcionalmente las superficies de estos en las Unidades Funcionales.

ARTÍCULO 9: En las parcelas rurales sometidas al régimen de Propiedad Horizontal Especial: Conjunto inmobiliario no se solicitará los planos de obras de las construcciones realizadas en el terreno. El tipo y las características edilicias de exclusiva responsabilidad del propietario del emprendimiento y/o se establezca en el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal. Por tal, el ítem "valor de la edificación por cada unidad funcional" no se incluirá en el proceso de cálculo de la valuación.



Dirección Provincial de
CATASTRO Y CARTOGRAFÍA
del Chaco

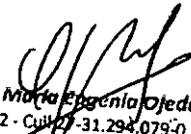
"2024 - Año del 30° Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional y Provincial"

ARTÍCULO 10: El procedimiento para el cálculo de la valuación y de los porcentuales de las unidades funcionales o unidades privadas será el indicado en el Anexo N°3.

DISPOSICION N° 116/26

MINISTERIO DE GOBIERNO Y TRABAJO DIRECCION DE CATASTRO
CONFECCIONADO H. Torres Frias
REVISADO H. Torres Frias
Vº Bº Ma. Eugenia Ojeda




Agrim. María Eugenia Ojeda
MP. 422 - CUI 27-31.294.079-0
INTERVENTORA A/C
Dir. Prov. de Catastro y Cartografía



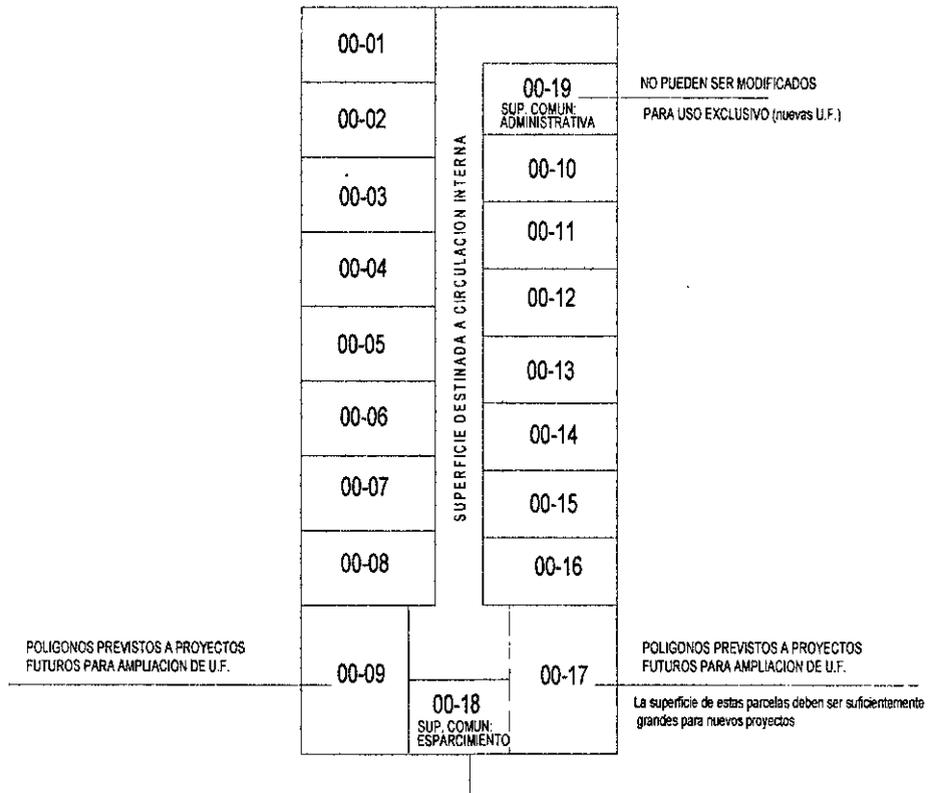
Dirección Provincial de
CATASTRO Y CARTOGRAFÍA
del Chaco

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional y Provincial"

ANEXO N°1

EJEMPLO DE CONJUNTO INMOBILIARIO: BARRIO CERRADO - CLUB DE CAMPO

PARQUE INDUSTRIAL



NO PUEDEN SER MODIFICADOS PARA USO EXCLUSIVO (nuevas U.F.)

La nomenclatura de polígono se le asigna a partir del último polígono de dominio privado
Las parcelas afectadas a los espacios comunes NO deben asignarse valores porcentuales
ya que estas están incluidas en el cálculo para los valores que le corresponden a las U.F.



Dirección Provincial de
CATASTRO Y CARTOGRAFÍA
del Chaco

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional y Provincial"

ANEXO N°2

MODELOS DE PLANILLAS DE SUPERFICIES
UNIDADES FUNCIONALES - COMUNES - BALANCE GENERAL

VER DETALLE DE CALCULO
EN ANEXO N°3

NO SE DA PORCENTUALES A ESTOS POLIGONOS
NO SON SUSEPTIBLES PARA SUBDIVIDIR EN U.F.

PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES					
UNIDADES FUNCIONALES	POLIGONOS	SUPERFICIES (m ²)		PORCENTUALES %	PARTIDA INMOBILIARIA
		TOTAL POLIGONOS	TOTAL UNIDAD POLIGONOS		
1	00-01	1000,00	1000,00		
2	00-02	1000,00	1000,00		
3	00-03	1000,00	1000,00		
4	00-04	1000,00	1000,00		
5	00-05	1000,00	1000,00		
6	00-06	1000,00	1000,00		
7	00-07	1000,00	1000,00		
8	00-08	1000,00	1000,00		
9	00-09	1600,00	1600,00		
10	00-10	900,00	900,00		
11	00-11	900,00	900,00		
12	00-12	900,00	900,00		
13	00-13	900,00	900,00		
14	00-14	900,00	900,00		
15	00-15	900,00	900,00		
16	00-16	900,00	900,00		
17	00-17	1600,00	1600,00		
TOTALES		17.500,00	17.500,00		

PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES (m ²)			
AREA	POLIGONO	SUPERFICIES	TOTAL
DESTINADA A ESPARCIMIENTO	00-18	756,60	756,60
DESTINADA A ADMINISTRACION	00-19	950,00	950,00
CIRCULACION INTERNA	—	4359,40	4359,40
TOTAL SUP. COMUNES		6066,00	6066,00

BALANCE GENERAL DE SUPERFICIES (m ²)	
DESIGNACION	SUPERF. TOTAL
TOTAL UNIDADES FUNCIONALES	17.500,00
TOTAL DE ESPACIOS COMUNES	6.066,00
TOTAL	23.566,00
SUPERF. PARC. GRAL.	23.566,00
DIFERENCIA	0,00

SI EXISTIERA ALGUNA DIFERENCIA CON LA SUPERFICIE DE LA PARCELA ORIGEN DEBERA DEJAR INDICADO TAL VALOR JUSTIFICAR DICHA DIFERENCIA Y REPRESENTAR DONDE SE UBICA EN EL TERRENO INDICANDO SU NATURALEZA Y/O POSIBLE DESTINO



Dirección Provincial de
CATASTRO Y CARTOGRAFÍA
del Chaco

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional y Provincial"

*También deben contemplarse como áreas comunes las destinadas a CIRCULACION INTERNA
Quedando discriminadas como se muestra a
continuación:*

AREAS COMUNES

Espacios verdes	756,60 m2
Administrativas	950,00 m2
Circulacion interna	<u>4359,40 m2</u>
Tot. Sup. Comunes	6066,00 m2

$\% \text{Sup. Comunes} = \text{Tot. Sup. Comunes} \times 100 / \text{Sup. Parc. Origen}$

$\% \text{Sup. Comunes} = 25,74\%$

$\% \text{Terreno Areas comunes} = \% \text{Sup. Comunes} / \text{cant. U.F.} =$

$\% \text{Terreno Areas comunes} = 1,514\%$

*Para c/U.F. se le agrega al $\% \text{Terreno p/U.F.}$ el porcentaje que le corresponde del valor
obtenido $\% \text{Terreno Areas comunes}$*

$\% \text{Tot. p/c U.F. + comun} = \% \text{Terreno p/U.F.} + \% \text{Terreno Areas comunes}$

$\% \text{Tot. p/c U.F. + comun} = 5,76\%$

*Por último, se debe determinar el Valor final del terreno que conforma c/U.F con la parte
comun que se le afecta. Esto se obtendrá con la siguiente formula:*

$\$ \text{Terreno (U.F.+ \% \text{area comun})} = \% \text{Tot. p/c U.F. + comun} \times \text{VT}$

$\$ \text{Terreno (U.F.+ \% \text{area comun})} = \$8,85$



Dirección Provincial de
CATASTRO Y CARTOGRAFÍA
del Chaco

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional y Provincial"

Todos los valores obtenidos deben presentarse en la planilla que se muestra a continuación:

3) CUADRO DE VALORES

U.F.	SUPERFICIE m ²	%T. p/U.F.	%T. A. com.	%Tot. p/c U.F. +com.*	\$T.(U.F.+%A.C.)
1	1000,00	4,24%	1,514%	5,76%	\$8,85
2	1000,00	4,24%	1,514%	5,76%	\$8,85
3	1000,00	4,24%	1,514%	5,76%	\$8,85
4	1000,00	4,24%	1,514%	5,76%	\$8,85
5	1000,00	4,24%	1,514%	5,76%	\$8,85
6	1000,00	4,24%	1,514%	5,76%	\$8,85
7	1000,00	4,24%	1,514%	5,76%	\$8,85
8	1000,00	4,24%	1,514%	5,76%	\$8,85
9	1600,00	6,79%	1,514%	8,30%	\$12,77
10	900,00	3,82%	1,514%	5,33%	\$8,20
11	900,00	3,82%	1,514%	5,33%	\$8,20
12	900,00	3,82%	1,514%	5,33%	\$8,20
13	900,00	3,82%	1,514%	5,33%	\$8,20
14	900,00	3,82%	1,514%	5,33%	\$8,20
15	900,00	3,82%	1,514%	5,33%	\$8,20
16	900,00	3,82%	1,514%	5,33%	\$8,20
17	1600,00	6,79%	1,514%	8,30%	\$12,77
TOTALES	17500,00	74,26%	25,74%	100,00%	\$153,75

* valores porcentuales que deben consignarse en la planilla de Unidades Funcionales

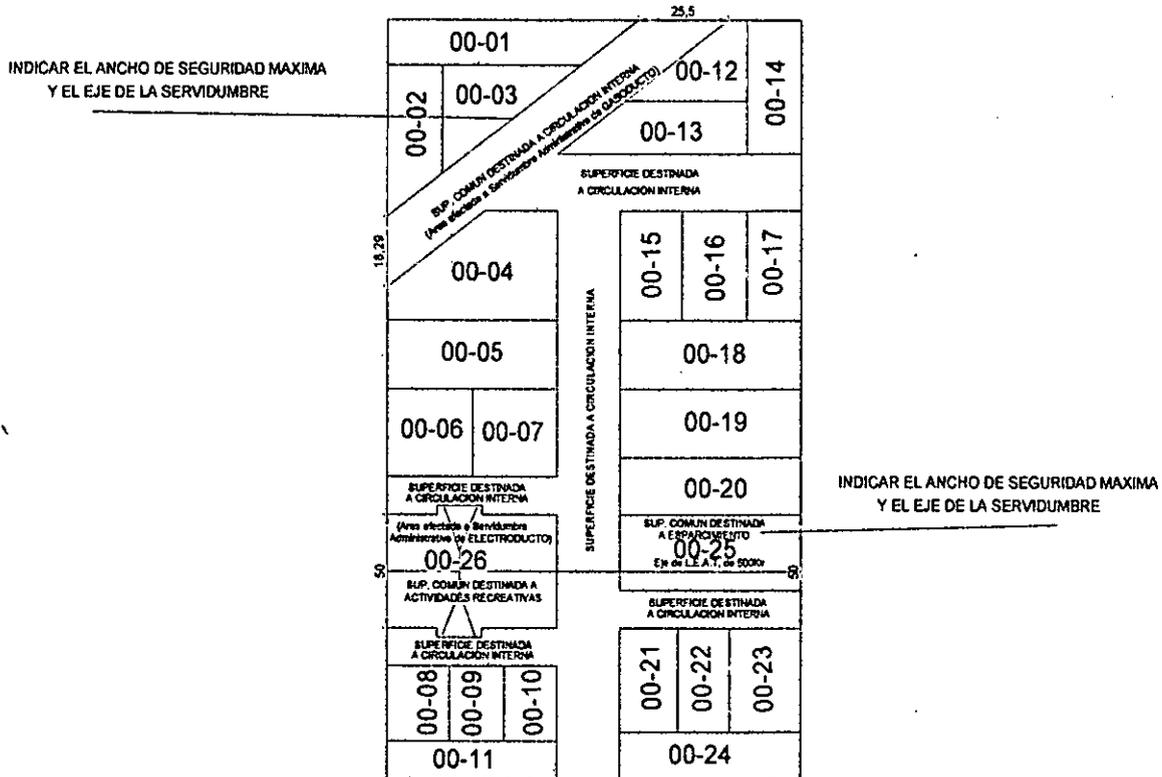


Dirección Provincial de
CATASTRO Y CARTOGRAFÍA
del Chaco

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional y Provincial"

ANEXO N°4

**EJEMPLO DE PARCELAS SOMETIDAS A CONJUNTO INMOBILIARIO
Y QUE SON AFECTADAS A RESTICCIONES DE SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS**



Las áreas específicas por donde la parcela está afectada a Servidumbres Administrativas se representan en este ejemplo con trazos distintos respecto a las demás parcelas al solo efecto ilustrativo. Estos polígonos deben ser representados de igual manera que el resto de los elementos mensurados.

PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES (m ²)			
AREA	POLIGONO	SUPERFICIES	TOTAL
DESTINADA A ESPARCIMIENTO (afectada por electroducto)	00-25	1031,16	1031,16
DESTINADA A ACTIVIDAD RECREATIVA (afectada por electroducto)	00-26	1514,81	1514,81
CIRCULACION INTERNA (se incluyen áreas afectadas por Electroducto y Gasoducto)	-----	6836,79	6836,79
TOTAL SUP. COMUNES		9382,76	9382,76