

**CONSTITUCIÓN DE ESTADO PARCELARIO DESTINADO A ACTUALIZAR
EL ESTADO CONSTRUCTIVO DE UNIDADES FUNCIONALES ORIGINADAS
POR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL - [DECRETO 947/04](#)**

INSTRUCTIVO

El presente instructivo tiene por cometido unificar criterios respecto a cuestiones relacionadas con el trámite y la documentación a presentar.

I) DOCUMENTACIÓN:

El Legajo Parcelario -**Ley 10.707**- estará integrado por la siguiente documentación:

- a) Plano de obra de la Unidad Funcional, de conformidad con la edificación de la misma, e intervenido por la Municipalidad respectiva.
- b) Certificación municipal referida a la terminación de las obras de infraestructura que estuvieran comprometidas con la unidad en cuestión. Esta certificación no será requerida cuando la unidad funcional gozara de los beneficios del **artículo 6° del [Decreto 2.489/63](#)**, como así tampoco cuando la subdivisión fuera anterior al año 1986, fecha a partir de la cual se exige por mandato del **[Decreto 9.404/86](#)** la referida certificación.
- c) Actuación notarial.
- d) Plano original, en poliéster, con dos (2) copias enteladas y cinco (5) simples, en el que se reflejará la silueta de la edificación de la Unidad Funcional, en un todo de acuerdo con el **Anexo II de la [Disposición 349/05](#)**. En una copia simple constará la intervención de los correspondientes Colegios o Consejos Profesionales en relación con el cumplimiento de las disposiciones arancelarias y previsionales.
- e) Cédula catastral de Propiedad Horizontal - **Decreto 947/04**.
- f) Formularios de avalúo.

Dado lo innovador del método para actualizar el estado constructivo de las Unidades Funcionales que prevé el Decreto 947/04 merecen un párrafo aparte la cédula y el plano que, como Anexo I y II, respectivamente, se aprueban por la **Disposición 349/05**.

Cédula Catastral de Propiedad Horizontal. Decreto 947/04

La cédula catastral diseñada para la actualización de las unidades aprobadas como proyecto responde, básicamente, a la configuración adoptada para la constitución de estados parcelarios de unidades originadas por el Régimen de Propiedad Horizontal, con las modificaciones necesarias para incluir la información requerida en el Decreto 947/04, a saber:

- a) La identificación del documento, califica su destino de "Cédula Catastral de Propiedad Horizontal. **Decreto 947/04**".
- b) En el rubro 4, el renglón destinado a la identificación de la Unidad Funcional o Complementaria, solamente posibilita la condición de "construida". En el renglón "polígono que la integra" se deberá consignar el o los polígonos que componen la Unidad Funcional en el plano de subdivisión vigente, y la designación de las plantas que se incorporan, así como las superficies que surgen de ellas discriminadas como cubierta, semicubierta y descubierta y el cómputo total.
- c) La parte inferior de la cédula, reservada para la Dirección Provincial de Catastro, está destinada a la constancia de intervención del Departamento Propiedad Horizontal, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos pertinentes.
- d) El reverso de la cédula catastral está destinado a la graficación de las plantas integrantes de la Unidad Funcional, la que guardará correlación con la información incluida en el plano que integra el Anexo II. Con idéntico criterio se confeccionará la planilla correspondiente a la Unidad Funcional en cuestión.

Plano de mensura de la Unidad Funcional

El plano de mensura de la Unidad Funcional, está compuesto de tres cuerpos:

- a) Carátula:
Está destinada a publicitar la información relativa a la identificación catastral y dominial de la unidad, así como su ubicación, objeto y notas, incluyendo estas últimas la identificación de los expedientes de planos de obra y materialización de infraestructura.
- b) Datos del plano de subdivisión vigente:
Deberá informar su número identificatorio, así como el de la lámina en que está inserta la Unidad

Funcional, la que será representada de conformidad con su antecedente en el plano de subdivisión, con sus medidas lineales, angulares, linderos y la identificación de sus superficies (cubierta, semicubierta y descubierta) con las medidas correspondientes. Deberá transcribirse, asimismo, la planilla de unidades funcionales correspondiente a la unidad en tratamiento.

c) Mensura de la Unidad Funcional:

La mensura y representación gráfica de la unidad funcional, deberá realizarse en un todo de acuerdo con las normas que para subdivisión de planos por el régimen de Propiedad Horizontal prescribe la Disposición 2.389/93 (Normas para confección de planos de Propiedad Horizontal).

Asimismo se incluirá la planilla de edificación actualizada, cuyos cómputos serán concordantes con las superficies indicadas en la cédula catastral, tanto en su homónima como en el rubro 4.

Los anexos designados como I y II ilustran las posibilidades más frecuentes de confección de la cédula catastral y del plano de mensura, siendo los casos no contemplados motivo de consulta en el Departamento de Propiedad Horizontal.

II) TRAMITACIÓN:

El profesional ingresará por la Mesa de Entradas del Departamento Propiedad Horizontal el sobre con la documentación detallada en el punto I), destinada a constituir el estado parcelario de la Unidad Funcional involucrada.

El citado Departamento verificará que la documental reúne los requisitos exigidos por la Disposición 349/05 procediendo a aprobar el plano e intervenir la cédula. Dicha dependencia conservará: el plano original, una copia entelada para su archivo, una copia simple para su posterior remisión al Departamento Valuaciones Urbanas -Área Club de Campo- y la copia simple, con la intervención del Consejo o Colegio Profesional respectivo, en la cual constará el número de visado, fecha y firma del visador, quedando acreditado de este modo el cumplimiento de las obligaciones que imponen las leyes del ejercicio profesional en materia arancelaria y previsional.

Posteriormente el profesional actuante presentará el Legajo Parcelario por ante el respectivo Departamento Zona el que procederá a registrar el estado parcelario (cédula y plano) produciéndose con este acto la actualización del estado constructivo.

Cabe destacar que al referido Departamento ingresará integrando el Legajo Parcelario una copia entelada del plano y tres copias simples.

Cumplimentada la respectiva registración del estado parcelario, el Departamento Zona conservará una copia entelada, entregando al profesional la documentación con la constancia de su registración (copia entelada del plano, tres copias simples, copia de cédula catastral y planillas de avalúo).

A los fines de actualizar la tela original del plano de subdivisión el Departamento Servicios Gráficos Catastrales recibirá el original del plano de la Unidad Funcional aprobado por el Departamento Propiedad Horizontal. En el caso que dicha tela estuviese retirada reservará el plano -Decreto 947/04- a la espera del ingreso del plano de subdivisión.

Los Departamentos Zonas y Propiedad Horizontal deberán correlacionar el plano de actualización del estado constructivo de la Unidad Funcional con la documentación obrante en sus archivos relacionada con la misma.

III) CONSIDERACIONES PARTICULARES:

- a) Se recepcionarán legajos de constitución de estado parcelario "en construcción o a construir", con información relativa a la terminación del edificio, en la medida que se acredite, a través de la fecha de la solicitud de los antecedentes respectivos, o de la fecha de mensura, que la tarea encomendada ha tenido principio de ejecución con anterioridad al dictado de la Disposición 349/05. La coexistencia de los dos sistemas se mantendrá por el término de seis meses contados desde la registración de la Disposición 349/05, es decir desde el 9 de febrero hasta el 9 de agosto, siendo este plazo improrrogable.
- b) De la actuación notarial debe surgir claro y explícitamente que el titular tiene facultades suficientes para realizar las modificaciones que se solicita. En la medida que no se modifique el proyecto del edificio que dio origen al régimen, la certificación notarial debe estar referida a la calidad de titular de derecho del peticionante (Disposición 50/91 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial).
En el caso de que se altere el referido proyecto, la aludida certificación dejará constancia de la existencia de poderes suficientes para efectuar la modificación.
- c) Parcelas con edificación encaballada en dos o más unidades, pertenecientes al mismo propietario.
 - 1) Se constituirá el estado parcelario de acuerdo con el Decreto 947/04 sobre una de las parcelas, la que cuente con más superficie cubierta, respetando la configuración del polígono de tierra, y dejando constancia de la invasión al lindero, el que será del mismo propietario. Se incluirá la superficie invasora, en la unidad que actualice su estado constructivo.
 - 2) Se graficará esta circunstancia en el plano de mensura y en la cédula, y se dejará constancia de esta situación en notas del primero.

- 3) Se constituirá un estado parcelario -Ley 10.707- a construir sobre la parcela invadida, la que deberá tener otorgado el artículo 6º del Decreto 2.489/63.
- 4) Se dejará constancia en restricciones de ambas cédulas catastrales de la siguiente leyenda: "Existen construcciones, vinculadas estructural y funcionalmente, emplazadas sobre las unidades funcionales XX, razón por la cual la constitución o transmisión de derechos reales que se establezcan deberán afectar simultáneamente a las unidades funcionales citadas".

Miguel Ángel TORRES
Dirección de Catastro Económico
Dirección Provincial de Catastro Territorial

Anexo I (frente) - Circular 1/05 DCE

PROVINCIA DE BUENOS AIRES MINISTERIO DE ECONOMIA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL		CEDULA CATASTRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL						Decreto 947/04		HOJA	DE
1	PARTIDO:			Nº:		PARTIDA:					
2	NOMENCLATURA CATASTRAL		CIRCUNSOR	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCION	MANZANA	PARCELA	SUBPARCELA	
3	DOMINIO							Tipo	Inscripcion		
TITULARES - APELLIDO/S Y NOMBRE/S:							Tipo	Documento de Identidad			
DOMICILIO CALLE:			Nº	CUERPO	PISO	DPTO.					
LOCALIDAD			PROV.:	PAIS	C. P.						
4	DESCRIPCION DEL INMUEBLE										
DESIGNACION SEGUN PLANO PH		PDO:	Nº:	ANO:	UF	APROBADO EL:					
UNIDAD FUNCIONAL / UNIDAD COMPLEMENTARIA:							CONSTRUIDA				
POLIGONO QUE LA INTEGRA:					PLANTAS QUE LA COMPONEN:						
SUP. CUB.:		SUP. SEMIC.:		SUP. DESC.:		SUPERFICIE TOTAL:					
5	RESTRICCIONES Y AFECTACIONES										
6	DOMICILIO POSTAL										
DESTINATARIO:											
CALLE:			Nº:	CUERPO:	PISO:	DPTO.					
LOCALIDAD:			PROV.:	PAIS:	C. P.:						
7	VALUACION BASICA DE LA SUBPARCELA						FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL				
VALOR TIERRA	VALOR EDIFICIO			VALOR TOTAL SUBPARCELA							
	PROPIO	COMUN	TOTAL								
8 OBSERVACIONES PARA EL PROFESIONAL											
9	MONTO IMPONIBLE		IMPUESTO INMOBILIARIO			IMPUESTO DE SELLOS			OTROS		
10	CARACTERISTICA TRIBUTARIA					EFECTIVIDAD					
CODIGO		MES			AÑO						
11	OBSERVACIONES										
EXPEDIENTE PLANO DE OBRA Nº					CERTIFICACION DE INFRAESTRUCTURA Nº						
LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION					FIRMA AUTORIZADA Y SELLO						
REGISTRADO											
Legajo Nº											
Folio Nº											
Fecha											
VISACIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL											

RESERVADO PARA LA D.P.C.T.

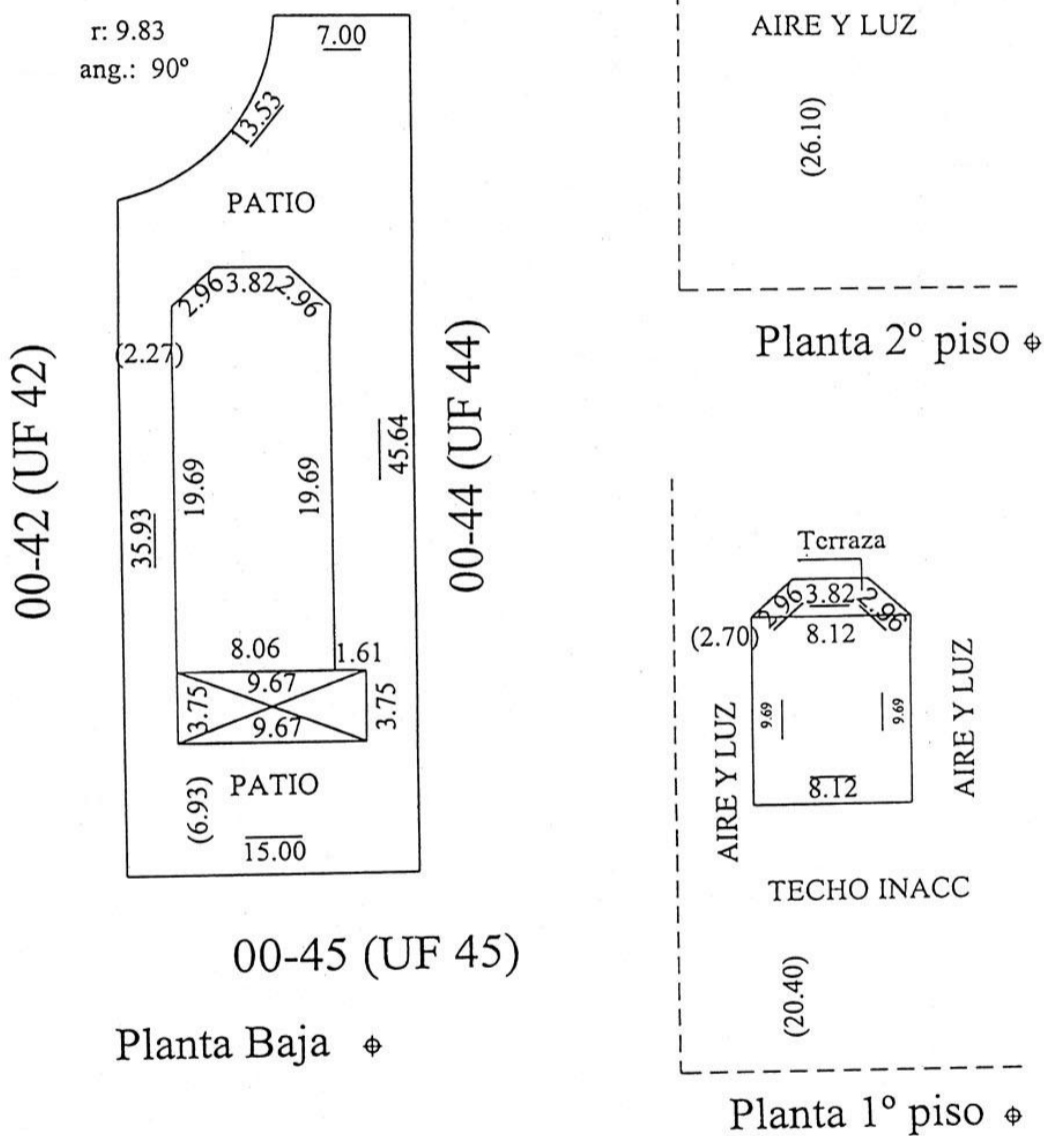
DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

Anexo I (dorso) - Circular 1/05 DCE

12 CROQUIS DE LA PARCELA CATASTRAL (con sus medidas lineales, superficies y linderos)

MENSURA DE LA UF 43

Descub. Comun



PLANILLA DE LA EDIFICACION ACTUALIZADA DE LA UF 43

UNIDAD FUNCIONAL (DESIGNACION)	POLIGONO QUE LA INTEGRAN	PLANTAS QUE LA COMPONEN	S U P E R F I C I E S				TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
			CUBIERTA	SEMICUB.	DESCUBIERTA	TOTAL POLIGONO	
43	00-43	Baja	170.92	36.30	772.78	980.00	1107.21
		1° piso	80.46	---	12.14	92.60	
		2° piso	34.61	---	---	34.61	
T O T A L E S			285.99	36.30	784.92	1107.21	1107.21

<p>PROVINCIA DE: BUENOS AIRES PARTIDO: LA PLATA LUGAR: Ciudad CALLE: 680 e/140 Y 142</p> <p>PROPIEDAD DE: JULIO RODRIGUEZ</p> <p>INSCRIPCION DE DOMINIO: Matricula: 201950 (55) OBJETO: MENSURA PARA AFECTAR AL DECRETO 947/04</p>	<p>PH 55 - 105 - 2004</p> <p>UF 43</p> <p>IMPUESTO INMOBILIARIO PARTIDA: 82555</p>	<p>FECHA DE MENSURA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Domicilio</p> <p>NOMENCLATURA CATASTRAL PARTIDO: LA PLATA CIRCUNSCRIPCION: VIII PARCELA: 1280 UNIDAD FUNCIONAL: 43</p>																																																																																													
<p>DATOS S/PLANO PH 55-105-2004 En laminado de mensura n° 2</p> <p style="text-align: center;">PLANILLA DE SUPERFICIES DE LA UF 43</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>UNIDAD FUNCIONAL (DESCRIPCION)</th> <th>S</th> <th>U</th> <th>P</th> <th>E</th> <th>R</th> <th>F</th> <th>C</th> <th>I</th> <th>E</th> <th>S</th> <th>TOTAL UNIDAD FUNCIONAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>43</td> <td>00-43</td> <td>30,00</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>930,00</td> </tr> <tr> <td colspan="11" style="text-align: center;">TOTALES</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>30,00</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>930,00</td> </tr> </tbody> </table>	UNIDAD FUNCIONAL (DESCRIPCION)	S	U	P	E	R	F	C	I	E	S	TOTAL UNIDAD FUNCIONAL	43	00-43	30,00	---	---	---	---	---	---	---	---	930,00	TOTALES													30,00	---	---	---	---	---	---	---	---	930,00	<p>MENSURA DE LA U.F. 43</p> <p style="text-align: center;">PLANILLA DE LA EDIFICACION ACTUALIZADA DE LA UF 43</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>UNIDAD FUNCIONAL (DESCRIPCION)</th> <th>S</th> <th>U</th> <th>P</th> <th>E</th> <th>R</th> <th>F</th> <th>C</th> <th>I</th> <th>E</th> <th>S</th> <th>TOTAL UNIDAD FUNCIONAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>43</td> <td>00-43</td> <td>36,30</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>1107,21</td> </tr> <tr> <td colspan="11" style="text-align: center;">TOTALES</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>36,30</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>1107,21</td> </tr> </tbody> </table>	UNIDAD FUNCIONAL (DESCRIPCION)	S	U	P	E	R	F	C	I	E	S	TOTAL UNIDAD FUNCIONAL	43	00-43	36,30	---	---	---	---	---	---	---	---	1107,21	TOTALES													36,30	---	---	---	---	---	---	---	---	1107,21
UNIDAD FUNCIONAL (DESCRIPCION)	S	U	P	E	R	F	C	I	E	S	TOTAL UNIDAD FUNCIONAL																																																																																				
43	00-43	30,00	---	---	---	---	---	---	---	---	930,00																																																																																				
TOTALES																																																																																															
		30,00	---	---	---	---	---	---	---	---	930,00																																																																																				
UNIDAD FUNCIONAL (DESCRIPCION)	S	U	P	E	R	F	C	I	E	S	TOTAL UNIDAD FUNCIONAL																																																																																				
43	00-43	36,30	---	---	---	---	---	---	---	---	1107,21																																																																																				
TOTALES																																																																																															
		36,30	---	---	---	---	---	---	---	---	1107,21																																																																																				

ESCALA: 1:100