



"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

RESOLUCIÓN NORMATIVA 01/2015

T.O. con modificatorias hasta RN 02/2026 b.o. 10/08/26

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA: Texto incluye modificaciones introducidas por:

Resolución Normativa 02/2016 DGC: Modifica Punto 7.3.7 de la R.N. 01/15

Resolución Normativa 08/2017 DGC: Modifica Puntos 35.5, 35.5.1 a 35.5.4 R.N. 01/15 (derogados posteriormente por resolución RN 01/25)

Resolución Normativa 09/2018 DGC: Modifica Puntos 9.2, 9.2.1 a 9.2.3 de la R.N. 01/15

Resolución Normativa 10/2018 DGC: Modifica Puntos 16.2, 16.2.1 a 16.2.5 de la R.N. 01/15

Resolución Normativa 12/2018 DGC: Modifica Puntos 16.1, 16.1.1 a 16.1.13 de la R.N. 01/15

Resolución Normativa 13/2018 DGC: Modifica Puntos 17.2.1 de la R.N. 01/15

Resolución Normativa 14/2018 DGC: Modifica Puntos 35.1.e, 37.1.e de la R.N. 01/15 (derogados posteriormente por Resolución posterior RN 01/25)

Resolución Normativa 16/2019 DGC: Modifica Puntos 5.1, 5.1.7, 5.3 y 6.2 de la R.N. 01/15 (derogados posteriormente por Resolución RN 01/25)

Resolución Normativa 18/2020 DGC: Modifica Puntos 7.3.10 de la R.N. 01/15

Resolución Normativa 20/2020 DGC: Modifica Puntos 7.3.10 de la R.N. 01/15

Resolución Normativa 03/2024 DGC: Modifica Punto 24.3 de la R.N. 01/15

Resolución Normativa 01/2025 DGC: Deroga Puntos 35 a 38 de la R.N. 01/15 y sus modificatorias.

Resolución Normativa 02/2025 DGC: Deroga Puntos 1 a 6 de la R.N. 01/15

Resolución Normativa 02/2026 DGC: Modifica Puntos 17.1.l y 16.1.6.n de la R.N. 01/2015

TÍTULO I: VALUACIÓN DE LAS PARCELAS - 1 a 6¹

TÍTULO II: CONSERVACIÓN

CAPÍTULO I CERTIFICADO CATASTRAL

¹ Se dejan sin efecto por R.N. 02/2025 que aprueba Normas Técnicas Catastrales

7. CERTIFICADO CATASTRAL

7.1 FORMA DE SOLICITUD, EMISIÓN Y ENTREGA DEL CERTIFICADO CATASTRAL

El certificado catastral es el documento oficial, emitido a través del SIT, que acredita el estado parcelario de los inmuebles y se emite a los fines de los artículos 34 y 37 de la Ley Provincial de Catastro N° 5057.

Los certificados catastrales se solicitan vía web, accediendo al SIT con el usuario asignado y clave personal del solicitante. Para el caso de autoridad judicial o administrativa que no tenga asignado usuario del SIT se admite la solicitud por escrito.

En todos los casos, los certificados catastrales se emiten por el SIT. Cuando hayan sido solicitados vía web, una vez emitidos, quedan los mismos disponibles para su visualización y uso tanto por parte del escribano solicitante como del Registro General de la Provincia.

En los casos de certificados solicitados por escrito de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior, se entregará al solicitante la impresión del certificado catastral en soporte papel.

7.2 MENSURA PARA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES UBICADOS EN ZONA RURAL

A los fines dispuesto en los arts. 34 y 36 de la Ley N° 5057, los inmuebles rurales y los que encontrándose dentro de radio comunal o municipal aprobado tengan por su destino asignada valuación rural, deberán tener plano de mensura que defina con precisión su ubicación, superficie, dimensiones y colindancias, o mensura judicial con aprobación que conserve la configuración parcelaria y reúna condiciones técnicas.

Se considera que no cumplimentan tales requisitos los planos que no reúnan condiciones técnicas conforme las disposiciones contenidas en las Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores, y los registrados con anterioridad al 31 de diciembre de 1968, salvo lo dispuesto en relación a las mensuras judiciales.

7.3 CASOS ESPECIALES

7.3.1 INMUEBLES DESCRIPTOS EN EL TÍTULO CON MEDIDAS Y LINDEROS UNIDOS, QUE MANTIENEN SU INDIVIDUALIDAD

Si varios lotes se describen en su título con medidas y linderos unidos, y mantienen su individualidad, para su transferencia en forma individual, se expedirá certificado, cuando

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

conste en los archivos de la Dirección de Catastro el plano del cual se originaron y el mismo reúna condiciones técnicas, según lo previsto en el punto 7.2 de la presente.

La solicitud se presentará mediante nota a tal efecto por duplicado, y comprenderá la totalidad de los lotes que en el asiento de dominio se describen unidos. Una de las notas se restituirá al interesado con la certificación y la otra se remitirá al área de registración correspondiente para el empadronamiento individual de las parcelas descriptas, previo cumplimentar el peticionante lo establecido para división parcelaria en el punto 7.3.5 de la presente.

Si los lotes no contaren con plano visado por ésta Dirección o el mismo no reuniera las condiciones para la certificación en forma individual, deberá presentarse plano de mensura o mensura y subdivisión, según corresponda, visado por la Dirección de Catastro para su certificación en los términos del artículo 36 de la Ley N° 5057.

7.3.2 LOTES DESCRIPTOS CON MEDIDAS INDIVIDUALES Y LINDEROS UNIFICADOS

Si varios lotes se describen en su título con medidas individuales y linderos unificados, se certificarán los mismos en forma individual conforme al artículo 34 de la Ley N° 5057, cuando conste en los archivos de la Dirección de Catastro el plano del cual se originaron y el mismo reúna condiciones técnicas con las medidas y linderos conforme a plano. En este supuesto se seguirá el trámite de la división parcelaria previsto en el punto 7.3.5 de la presente.

7.3.3 LOTE CONDICIONADO A UNIRSE A OTRO COLINDANTE, CERTIFICADO DE UNIÓN

Cuando los inmuebles a certificar consten en planos en los que se hubiera subdividido un lote condicionado a unirse a otro colindante, y no se encuentre resuelta la parcela resultante de dicha unión, se debe confeccionar plano de mensura para identificar la parcela

7.3.4 RESTOS DE SUPERFICIES

No se certificará, conforme al artículo 34 de la Ley N° 5057, la transferencia de inmuebles que consten registralmente como restos de mayor superficie sin plano de mensura visado por la Dirección de Catastro conforme el artículo 36 del mismo texto legal.

7.3.5 DIVISIÓN PARCELARIA: PARCELAS UNIFICADAS A LOS FINES IMPOSITIVOS

Cuando se transfiera uno o más inmuebles que consten inscriptos en el Registro General de la Provincia, pero que catastralmente se encuentren unificados a los fines impositivos, previo a la emisión del certificado catastral, el propietario debe iniciar expediente ante esta Dirección solicitando registrar en forma individual los inmuebles.

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

A tal fin deberá presentar ante esta Dirección:

- a) Nota de solicitud firmada por el titular, con firma certificada;
- b) Copia del título inscripto o asiento de dominio;
- c) Declaración jurada de mejoras conforme punto 2.1 de la presente, por cada una de las fracciones a dividir;
- d) Certificación municipal o parcelario municipal;
- e) Acreditación de inexistencia de deuda tributaria según lo establecido en el punto 17.2 de la presente.

7.3.6 UNIFICACIÓN PARCELARIA

Cuando un inmueble se describe por título como una única parcela pero se registra empadronado en dos o más parcelas sin que conste plano de subdivisión que motivara la división, previo a la emisión del certificado catastral, se deberá iniciar expediente ante esta Dirección solicitando se registre el inmueble unido conforme al título, cumplimentando los mismos requisitos establecidos en el punto anterior para la división parcelaria.

7.3.7 PARCELAS AFECTADAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Para las parcelas afectadas al régimen de propiedad horizontal, solo se expedirá el certificado previsto en el artículo 34 de la Ley 5057, cuando previamente se hubiere obtenido certificado de obra terminada.²

7.3.8 PLANOS DE FUTURA UNIÓN Y ANEXIÓN

Se tomará razón de la visación de planos de futura unión y anexión, dejando constancia de ella en el SIT, efectuando la publicidad catastral de dichos condicionamientos en las certificaciones que expidan.

7.3.9 PLANOS DE MENSURA DE POSESIÓN

En los certificados catastrales e informes judiciales que se expidan con posterioridad a la visación de un plano de mensura de posesión para juicio de prescripción adquisitiva, se dejará constancia de la existencia de dicho plano y de las afectaciones dominiales detectadas.

7.3.10 CAUSALES DE OBSERVACIÓN DE LOS CERTIFICADOS CATASTRALES ³

² Modificado por Resolución Normativa 2/2016

³ 7.3.10 se dejó sin efecto por Normativa 18/2019, posteriormente se modificó dejando parcialmente sin efecto por RN 20/2020 denado sin efecto solo los apartados a) b) d) e)

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

Serán observados los informes y certificados del artículo 34 de la Ley N° 5057, por las siguientes causales:

- a) ///
- b) ///
- c) Falta de los datos de nomenclatura catastral o número de cuenta para identificar la parcela, o inconsistencia entre ellos;
- d) ///
- e) ///
- f) Falta de descripción del inmueble;
- g) Existencia de errores o inconsistencias en la solicitud que puedan dar lugar a dudas sobre que inmueble se solicita el certificado.
- h)

CAPÍTULO II: CERTIFICADOS DE VALUACIÓN

8 CERTIFICADOS DE VALUACIÓN

8.1 VALUACIÓN FISCAL

El informe de valuación fiscal se emite para aquellos inmuebles cuya valuación entró en vigencia en el año de la solicitud o años anteriores. La valuación puede ser solicitada por cualquier período.

8.1.1 CONDICIONES PARA LA EMISIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN

De conformidad con el artículo 30 bis de la Ley Provincial de Catastro N° 5057 (incorporado por el artículo 10, inciso 1, de la Ley Provincial N° 10.249), previo a emitir el informe de valuación, se controla, mediante imágenes satelitales o inspecciones de campo, que exista correspondencia entre lo registrado en el SIT y lo detectado en el control en relación a las mejoras y destino del inmueble.

En caso de detectarse mejoras o ampliaciones no declaradas, o que el inmueble tenga un destino especial no registrado en el SIT, se solicita la correspondiente declaración jurada para su incorporación a la base de datos catastrales de manera previa a expedir el informe.

Si no se presentara la declaración jurada dentro de los treinta (30) días, se procederá a incorporar las novedades de oficio.

8.2 VALUACIÓN ESPECIAL

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

Se considera valuación especial, a la que resulta de aplicar a la valuación fiscal que le corresponde a un inmueble, los coeficientes de actualización fijados por la Ley Impositiva vigente.

Se otorgará el certificado de valuación especial en relación a todo inmueble cuya valuación tenga vigencia para el próximo año (edificación terminada el año en curso) o cuando la parcela cuya valuación se requiera resulte de planos de loteos, subdivisiones, uniones o prescripción adquisitiva y se registren en una mayor superficie.

8.3 VALUACIÓN DE UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL SIN TERMINAR

Cuando existan unidades de propiedad horizontal sin terminar se otorgará certificado de valuación especial por el total de superficie cubierta proyectada, únicamente a los fines de la confección del reglamento de propiedad horizontal.

8.4 INFORME DE VALUACIÓN PROPORCIONAL

Se considera valuación proporcional, a la que resulta de aplicar a la valuación que le corresponde a un inmueble, un porcentaje.

Se otorga el informe de valuación proporcional:

- a) En relación a todo inmueble en el que se transfieran derechos y acciones. En la solicitud debe indicarse el porcentaje o cuota parte que se transfiere;
- b) En relación a la donación de parte de un inmueble a favor de la Provincia. En este caso, la proporción resultará de la relación entre la superficie donada y la superficie total del inmueble, para lo cual, se debe indicar el área correspondiente.

CAPÍTULO III : INFORMES

9 INFORMES

9.1 INFORME SOBRE CONDICIÓN CATASTRAL

La información sobre la condición catastral de los inmuebles expedida en cumplimiento del artículo 569 -inc. 3 in fine del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, deberá ser requerida en los formularios que constan en anexos XIII y XIV, los que deberán ser solicitados por martillero judicial o autoridad judicial interviniente y acreditado el pago previo de la tasa retributiva de servicios fijada en la Ley Impositiva anual para los certificados catastrales.

9.2 MEDIDAS PREPARATORIAS PARA JUICIO DE USUCAPIÓN⁴

El informe previsto en el artículo 780 de la Ley N° 8.465 – Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba. – (modificado por Ley N° 10.455), haciendo expresa mención de los titulares de dominio afectados, colindantes y sus domicilios, se producirá por las Áreas Registración en forma simultánea a la visación del plano. A tal fin deberá verificar entre otros aspectos la presentación en forma del informe técnico previsto en el punto 35.1 de la Normativa Técnico Catastral.

El informe, en todos los casos, deberá quedar vinculado en el Sistema de Información Territorial.

9.2.1 PLANOS VISADOS SIN INFORME⁵

En el supuesto que se solicitare informe sobre un plano de mensura ya visado, el mismo se producirá siempre que no tuviera una antigüedad en su visación superior a 5 años. En éste supuesto el solicitante deberá adjuntar Estudio de Título con las formalidades previstas en el apartado 35.1 de la Resolución Normativa Técnico Catastral.

9.2.2 PLANOS VISADOS CON UNA ANTIGÜEDAD SUPERIOR A 5 AÑOS⁶

Si el plano respecto al cual se solicitara el informe tuviera una antigüedad superior a 5 años. Deberá previamente o en forma simultánea adjuntar Verificación del Estado Parcelario o nuevo plano según corresponda, salvo que acredite haber iniciado la demanda antes de los 5 años de visado de plano.

9.2.3 INTERVENCIÓN DEL ÁREA TIERRAS PÚBLICAS⁷

El Área Tierras Públicas intervendrá en forma necesaria en los siguientes supuestos:

- a) Si no se hubiera podido determinar dominio afectado;
- b) Si resultare o pudiere resultar afectado conforme los elementos aportados dominio del Estado, tanto público como privado;
- c) Excepcionalmente cuando por la complejidad del trabajo el informe no pudiera ser resuelto por las Oficinas de Registración.

9.3 RECONSTRUCCIÓN DE ASIENTO REGISTRAL

⁴ Sustituido por Resolución Normativa de la DGC 09/2018 en su Art. 1°.

⁵ Incorporado por Resolución Normativa de la DGC 09/2018 en su Art. 2°

⁶ Incorporado por Resolución Normativa de la DGC 09/2018 en su Art. 2°

⁷ Incorporado por Resolución Normativa de la DGC 09/2018 en su Art. 2°

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

En los trámites de subsanación y/o reconstrucción de los asientos registrales, las Oficinas de Registración Catastral deberán informar los requerimientos del Registro General de la Provincia de conformidad a los antecedentes obrantes en esta Dirección, adjuntando copia autenticada de dichos antecedentes al expediente.

9.4 INFORME PARA LA APROBACIÓN DE RADIOS MUNICIPALES Y COMUNALES

A los fines del artículo 41, inciso f, de la Ley Provincial de Catastro N° 5057, la Dirección General de Catastro, a través del Área Cartografía, produce un informe sobre el Plano del Radio Municipal o Comunal propuesto. Dicho informe debe contener:

Referencia a los aspectos formales de los documentos técnicos presentados, en particular sobre el plano, indicando si se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 1 de la Resolución Conjunta N° 12/07 dictada por los Ministerios de Finanzas y de Gobierno, Coordinación y Políticas Regionales, de fecha 30 de marzo de 2007 (publicada en el Boletín Oficial el 11 de abril de 2007);

- a) Referencia a los trabajos de campo, indicando si se han realizado comprobaciones de los mismos en el terreno o en gabinete;
- b) Situación del radio presentado en relación a los límites departamentales y de pedanías, indicando si se encuentra íntegramente dentro de un Departamento y una Pedanía;
- c) En caso que el radio presentado exceda algún límite departamental o de pedanía, debe indicar la necesidad de que, en caso de aprobarse el radio tal como está propuesto, la Ley de aprobación debería modificar el límite excedido para dar cumplimiento a lo establecido el artículo 185 de la Constitución de la Provincia de Córdoba;
- d) Situación del radio presentado en relación a otros radios municipales o comunales, indicando que no existe superposición con ninguno de ellos.

TÍTULO III: EMPADRONAMIENTO IMPOSITIVO

CAPÍTULO I: EMPADRONAMIENTO DE PARCELAS POSESORIAS

10 CASOS

10.1 EMPADRONAMIENTO – ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 7949/1969

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

El empadronamiento de parcelas sin título de dominio previsto en el artículo 19 del Decreto Reglamentario 7949/69, deberá realizarse por declaración jurada, mediante el uso de los formularios que constan en anexos XV y XVI.

La declaración jurada deberá presentarse conjuntamente con un plano en el que deberán constar como mínimo, las dimensiones y georreferenciación de la parcela, excepto que la misma forme parte del expediente de mensura de posesión para juicio de prescripción adquisitiva.

En toda certificación que se expida respecto a parcelas así empadronadas, se dejará expresa constancia que el empadronamiento acordado a la parcela lo es al sólo efecto catastral y tributario, sin perjuicio de los derechos de terceros.

10.2 EMPADRONAMIENTO - LEY 9150

Las parcelas posesorias anotadas en el Registro General de la Provincia en los términos de la Ley N° 9150, son incorporadas, asignándoles nomenclatura y número de cuenta, al Registro Gráfico y a un legajo digital donde se deja expresa constancia de su condición y que la registración es a los fines tributarios y catastrales.

10.2.1 VINCULACIÓN CON EL SIT

En el SIT deberá registrarse la vinculación con la parcela dominial o posesoria afectada por la nueva registración parcelaria y el número de anotación de esta última (Folio Personal) en el Registro General de la Provincia.

CAPÍTULO II: CUENTA TRIBUTARIA

11 CASOS

11.1 PARCELAS RESULTANTES DE MODIFICACIONES PARCELARIAS NO CONDICIONADAS

En los casos de trabajos de agrimensura no condicionados a actos jurídicos posteriores que los validen, se dan de alta las parcelas resultantes con sus respectivas nomenclaturas y cuentas, las que tendrán vigencia al año siguiente de la visación del plano.

11.2 SUBPARCELAS

En los casos de subdivisiones para afectación al régimen de propiedad horizontal, mensura para constitución de conjunto inmobiliario o mensura para constitución de derecho de superficie, se dan de alta las subparcelas resultantes con sus respectivas nomenclaturas y cuentas, las que tendrán vigencia al año siguiente de la visación del plano. El número de



"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

cuenta asignado provisoriamente, se convertirá en definitivo con la constitución del derecho real correspondiente.

11.3 PARCELAS RESULTANTES DE MODIFICACIONES PARCELARIAS CONDICIONADAS

En los casos de trabajos de agrimensura condicionados a actos jurídicos posteriores que los validen, tales como futura unión o anexión, división de condominio, desafectación del dominio público, etc., no se darán de alta las parcelas resultantes, pero se reservarán las respectivas nomenclaturas y cuentas.

El alta de estas parcelas se da a pedido de parte o de oficio, cuando se tome conocimiento de que el acto condicionante ha sido llevado a cabo e inscripto en el Registro General de la Provincia.

11.4 UNIDADES TRIBUTARIAS

De conformidad con los artículos 5 bis y 5 ter de la Ley Provincial de Catastro N° 5057, se pueden incorporar, a pedido de parte o de oficio, unidades tributarias a los fines exclusivamente tributarios, siempre que se den las condiciones establecidas en los referidos artículos.

Las unidades tributarias se habilitan a nombre del titular registral del inmueble donde se encuentran, y si es a pedido de éste, se agrega el nombre de los actuales adjudicatarios o adquirentes por contrato, siempre que el titular registral acompañe en debida forma la documentación que acredite tal circunstancia.

TÍTULO IV: RÉGIMEN DE MENSURAS

CAPÍTULO I: MENSURAS EN GENERAL

12 MENSURAS EN GENERAL

12.1 CONCEPTO

Mensura es la operación de agrimensura, que ubica, determina y documenta la cosa inmueble, conforme a las causas jurídicas que la origina, determinando su estado parcelario.

De conformidad con los artículos 6, 9 y 10 de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, todo trabajo de agrimensura por el cual se constituya, modifique o verifique el estado parcelario de inmuebles o se determinen objetos territoriales legales, se realiza por mensura con

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

independencia del nombre que se le asigne al trabajo. En tal sentido, las subdivisiones, uniones, fraccionamientos, subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal, etc., serán realizados por mensura aunque no se lo exprese en el título o designación del plano.

12.2 ENUMERACIÓN

Conforme las disposiciones legales vigentes: Instrucciones para Peritos Agrimensores, Ley de Catastro Nº 5057, Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, y tomando en consideración las características específicas que para los distintos planos se receptan en la presente normativa, las mensuras pueden ser:

- a) Mensuras judiciales:
 - Simple mensura
 - Mensura y deslinde
- b) Mensuras administrativas
- c) Mensuras particulares
 - Mensura
 - Subdivisión:
 - Subdivisión de inmuebles ubicados en zona rural, destinada a fundar o ampliar centro poblado
 - División de inmuebles con motivo de herencias o división de condominio
 - Subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal
 - Subdivisión de inmuebles rurales
 - Loteo - anulación de loteo
 - Unión
 - Futura unión
 - Mensuras de posesión:
 - Para juicio de prescripción adquisitiva en sede judicial
 - Para saneamiento de títulos (Ley Nº 9150)
 - Para prescripción adquisitiva en sede administrativa
 - Para empadronamiento (artículo 19 del Decreto Nº 7949/69)
 - Mensura para constitución de conjuntos inmobiliarios
 - Mensura para constitución de derecho de superficie
 - Mensuras sobre partes de inmuebles:
 - Mensura para expropiación
 - Mensura para transferencia al estado
 - Mensura para concesión de uso
 - Mensura para constitución de servidumbres
 - Mensura para desafectación de dominio público
 - Mensura para inscripción de título en el Registro General de la Provincia

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

La presente enumeración no es taxativa.

12.2 - COMBINACION DE OPERACIONES DE AGRIMENSURA

Los planos de Subdivisión para Afectación al Régimen de Propiedad Horizontal Común o Especial (Conjuntos Inmobiliarios), sus modificaciones, y los planos para Constitución de Derechos de Superficie, no podrán presentarse en forma combinada con operaciones de agrimensura de Subdivisión simple o Unión.⁸

Los trabajos de agrimensura destinados a generar o modificar subparcelas tales como Afectación al Régimen de Propiedad Horizontal Común o Especial (Conjuntos Inmobiliarios) y para Constituir Derecho Real de Superficie, no podrán presentarse en forma simultánea con operaciones de modificaciones parcelarias (subdivisión, unión, loteo y sus combinaciones).⁹

CAPÍTULO II: MENSURAS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS

13 MENSURAS JUDICIALES

13.1 OBJETO Y CLASIFICACIÓN

Mensura judicial es la que se practica sobre un inmueble particular o de dominio privado del Estado, ordenado por autoridad judicial y regulada por los artículos 728 al 749 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba. Son mensuras judiciales: La simple mensura y la mensura y deslinde.

13.2 SIMPLE MENSURA: FINALIDAD – REQUISITOS

Procede cuando estando deslindado el inmueble se pretende:

- a) Ubicarlo según título y determinar su ocupación actual en preparación de acciones reales o posesorias;
- b) Comprobar sus dimensiones perimetrales y de Superficie.

⁸ Modificada por Art. 8° de la Resolución Normativa 5/2017 de la DGC

⁹ Incorporado por Resolución Normativa de la DGC 10/2018 en su Art. 4°.

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

El plano deberá cumplimentar con todos los requisitos generales establecidos para mensuras particulares y adjuntar las instrucciones técnicas expedidas previas al acto de la mensura por la Dirección General de Catastro conforme el artículo 732 del C.P.C.C.

13.3 MENSURA Y DESLINDE: FINALIDAD – REQUISITOS

Procede cuando se pretenda:

- a) Fijar materialmente en el terreno los límites de un inmueble, mediante mojones, conforme al Título respectivo;
- b) Modificar los límites materializados para adecuarlos a los títulos;
- c) Corregir la descripción que conste en los títulos de propiedad para conformarlos a la realidad territorial;
- d) Investigar y determinar material y jurídicamente los límites entre dos o más inmuebles cuando, por inexistencia de títulos, imprecisión, o indeterminación de los existentes, estuviesen confundidos.

El plano deberá cumplimentar con todos los requisitos generales establecidos para las mensuras particulares y adjuntar las instrucciones técnicas expedidas previo al acto de mensura por la Dirección General de Catastro, conforme el artículo 37, capítulo X – título A de las Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores y concordantes y las disposiciones correspondientes del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia.

14 MENSURA ADMINISTRATIVA

Es aquella ordenada por el Poder Ejecutivo para deslindar inmuebles del dominio público con los mismos requisitos establecidos para la mensura judicial.

CAPÍTULO III: MENSURAS PARTICULARES

15 NOMENCLATURA CATASTRAL

- a) **Designación oficial (Lote):** Es la forma en que se identifica el inmueble en el título de propiedad, sea ésta nominada como lote, fracción, porción, solar, parte, parcela, etc.

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

b) **Nomenclatura catastral:** Es la forma en que se identifica una unidad en los registros catastrales. Según los formatos vigentes, la nomenclatura catastral puede ser:

1. **Nomenclatura urbana:** Es la nomenclatura catastral que se asigna a las parcelas urbanas, cuyo formato se basa en los códigos de departamento, pedanía, pueblo, circunscripción, sección, manzana, parcela y subparcela;
2. **Nomenclatura anterior:** Es la nomenclatura catastral cuyo formato se basa en el número de hoja del registro gráfico seguida de los valores de ordenadas y abscisas referidas a los bordes de la hoja;
3. **Nomenclatura georreferenciada:** Es la nomenclatura catastral cuyo formato se basa en la posición geográfica de un punto interior de la parcela (preferentemente su centroide). Surge de la unión de los valores Norte y Este, expresados al metro y excluyendo las cifras correspondientes a los millones, de las coordenadas planas Gauss-Krüger (meridiano central -63°, faja 4) del punto interior de la parcela tomado como referencia.

15.1 ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA

En todo trabajo de agrimensura que se presente para la visación o aprobación técnica de esta Dirección, se debe consignar la nomenclatura catastral correspondiente a las parcelas comprendidas, tanto de origen como resultantes. En la asignación de la nomenclatura se aplica el mismo criterio general a todas las parcelas, sean éstas urbanas o rurales, con las particularidades que se detallan a continuación.

A las parcelas resultantes de fraccionamientos en zona rural destinados a formar o ampliar centros poblados se les asigna nomenclatura urbana.

La emisión de la nomenclatura por parte de la Dirección General de Catastro implica la reserva del código de identificación que se le asignará a las parcelas resultantes, en ningún caso importa abrir juicio sobre la viabilidad del trabajo, ni acuerda al profesional o administrado derecho alguno a su mantenimiento en caso de que aquél no se ajuste a las disposiciones legales vigentes.

15.1.1 NOMENCLATURA URBANA

Para obtener la nomenclatura urbana de forma automática, los profesionales que ejecuten trabajos de modificaciones parcelarias, deben reservar los números de parcelas desde el SIT accediendo al mismo con su usuario y clave correspondiente.

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

Para el caso de trabajos correspondientes a la jurisdicción de la Municipalidad de Córdoba, se mantendrá el procedimiento actual, estando a cargo de la Dirección de Catastro Municipal el otorgamiento de las nomenclaturas.

15.1.1.1 Vigencia de la nomenclatura

Las nomenclaturas reservadas por un profesional sólo pueden ser utilizadas por él mismo y tienen una vigencia de dos años, pasados los cuales, deberá reservar nuevamente las nomenclaturas.

15.1.1.2 Numeración de las parcelas

Los números de parcelas que se reserven con esta modalidad serán de tres cifras a partir del número cien (100).

15.1.1.3 Excepción a la nomenclatura urbana automática

La nomenclatura urbana automática sólo podrá ser utilizada hasta el nivel de parcela. Cuando se trate de trabajos cuyas parcelas origen no tengan asignadas número de manzana o cuyas resultantes impliquen nuevas manzanas, la solicitud de nomenclatura deberá realizarse mediante la presentación de dos copias de planos a los fines que la Delegación correspondiente las expida; la copia con la nomenclatura asignada debidamente firmada y sellada, deberá ser incorporada al expediente respectivo.

15.1.2 NOMENCLATURA RURAL

En el caso de las nomenclaturas rurales el profesional obtendrá la misma georreferenciada, por intermedio del SIT, mediante la selección de un punto interno o centroide ubicado dentro del dibujo de la mensura, conforme el anexo XVII. El control preliminar establecido en el segundo párrafo del punto precedente, será efectuado por el visador de la Delegación descentralizada que corresponda. Transitoriamente, en aquellas Delegaciones en donde todavía no se visan planos, una vez obtenida la nomenclatura conforme éste procedimiento, el profesional deberá presentar dos copias del plano a los fines del control previo correspondiente, informe que deberá expedirse dentro de las 72 horas.

15.1.2.1 Nomenclatura georreferenciada

Cuando se incluya la nomenclatura georreferenciada en gráficos y planillas de los planos, la misma se limitará a los valores Norte y Este de las coordenadas planas, sin incluir los códigos de departamento y pedanía.

En los gráficos la nomenclatura deberá ser expresada de forma tal que sea fácilmente identificada a simple vista, ya sea ubicándola dentro de un círculo, elipse, rectángulo,

“2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA”
subrayada o con un estilo de letra diferenciada, pudiendo combinarse cualesquiera de estas modalidades.

En la presentación digital de mensuras, y al solo efecto de generar los archivos “md” y “xml”, las nomenclaturas origen y destino que se ingresen al módulo PDM serán en todos los casos las mismas, tal como constan en “información del inmueble” que se baja del aplicativo web del SIT, incluyendo en todos los casos los códigos de departamento y pedanía. El cambio de nomenclatura, en caso de corresponder, se hará en el proceso de visación del trabajo.

15.1.2.2 Inmuebles con designación oficial

Si el inmueble tiene designación oficial, se mantiene la misma en todas las partes del plano en que sea necesario identificarlo (gráficos, planilla de superficie, etc.); en relación a la nomenclatura catastral se siguen los siguientes criterios:

- a) **Con nomenclatura anterior:** Si el inmueble tiene nomenclatura anterior, se le asignará nomenclatura georreferenciada, la que se colocará solamente en la carátula del plano, consignándose a continuación, separada por espacios, la nomenclatura anterior, tal como se muestra en el anexo XXXVIII y en la siguiente figura:

UBICACIÓN	S/TÍTULOS	S/CATASTRO
	Dep.: GENERAL ROCA	GENERAL ROCA
	Ped.: EL CUERO	CUERO
	Lugar:	ESTANCIA CATASTRAL
	Lote: Fracción B del Lote 2	Parcela: 320611-158988 Nom. Anterior: 0454-1107

- b) **Con nomenclatura georreferenciada:** Si el inmueble tiene nomenclatura georreferenciada, se mantendrá la misma, la que se colocará solamente en la carátula del plano, sin agregar la nomenclatura anterior, tal como se muestra en el anexo XXXIX y en la siguiente figura:

UBICACIÓN	S/TÍTULOS	S/CATASTRO
	Dep.: GENERAL ROCA	GENERAL ROCA
	Ped.: EL CUERO	CUERO
	Lugar:	ESTANCIA CATASTRAL
	Lote: Fracción B del Lote 2	Parcela: 320611-158988

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

c) **Sin Nomenclatura Catastral:** Si el inmueble no tiene nomenclatura catastral, se le asignará la nomenclatura georreferenciada, la que se colocará solamente en la carátula del plano, al igual que en el caso anterior y tal como se muestra en el anexo XXXIX.

15.1.2.3 Inmuebles sin designación oficial

Si el inmueble no tiene designación oficial, se le asignará nomenclatura georreferenciada si no la tuviere, la que se colocará en todas las partes del plano en que sea necesario identificarlo (gráficos, planilla de superficie, etc.), a excepción del gráfico o antecedentes según títulos, tal como se muestra en el anexo XXXX. Si tiene nomenclatura anterior, se aplicará la regla establecida en el apartado a) del punto 15.1.2.2, tal como se muestra en el anexo XXXXI.

15.1.2.4 Mensura de varias parcelas en un mismo plano

Cuando en razón de la cantidad de inmuebles involucrados y del espacio disponible, no sea posible incluirlos a todos en la carátula, en los lugares correspondientes se colocará la leyenda "*ver planilla de inmuebles*", y en el cuerpo del plano se incluirá dicha planilla según el siguiente modelo:

<i>Lote</i>	<i>Parcela</i>	<i>Nom. Anterior</i>	<i>Dominio</i>	<i>Propiedad N°</i>
Fracción A del Lote 2	320611-158988	0454-1107	Mat. N° 16.835.692	15-03-6.211.831/6
Fracción B del Lote 2	320425-159015	0454-0915	Mat. N° 16.835.693	15-03-6.211.425/7
Resto del Lote 2	320255-159180		Mat. N° 16.835.694	15-03-2.125.256/8
Fracción C	320709-158795		D° 798 – F° 948 – T° 4 – A° 1988	15-03-3.568-568-9
	320709-158795		D° 5.897 – F° 6.542 – T 27 – A°	15-03-4.895.756/2
	320514-158856	0454-0225	1.992	15-04-5.589.332/0

15.1.3 NOMENCLATURA DE PARCELAS RURALES UBICADAS DENTRO DE RADIOS MUNICIPALES O COMUNALES

15.1.3.1 Asignación de nomenclatura

Si el inmueble se ubica dentro de un radio municipal o comunal aprobado por Ley, se le otorgará nomenclatura urbana y el plano llevará carátula urbana. El destino rural de las parcelas ubicadas dentro de un radio municipal o comunal deberá ser expresamente consignado en el campo observaciones de la planilla de superficies y en la planilla de declaración jurada de mejoras, la que será obligatoria en todos los casos de mensuras de parcelas dentro de radios municipales o comunales aprobados por Ley.

No corresponde asignar nomenclatura urbana a parcelas rurales comprendidas dentro de radios pretendidos que no han sido aprobados por Ley.

15.1.3.2 Georreferenciación

“2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA”

En zonas urbanas, donde el SIT tenga información gráfica de la manzana y ésta o las de su entorno se encuentren materializadas en el terreno, se admite la georreferenciación mediante distancias a esquinas.

Para parcelas rurales, urbanas con superficie de una hectárea (1 Ha) ó más, fraccionamientos urbanos o rurales de más de 10 parcelas resultantes en cualquiera de las modalidades previstas en la presente resolución (loteo, subdivisión, etc.) y parcelas dentro de radios municipales en zonas no urbanizadas o de escasa densidad edilicia se debe vincular la parcela al marco de referencia ya sea por medio de topografía tradicional o mediante observaciones satelitales.

El marco de referencia adoptado para la realización de los trabajos de georreferenciación es la Red Geodésica Oficial de la Provincia de Córdoba y el sistema de referencia es WGS84.

La proyección cartográfica a emplear es la de Gauss-Krüger, faja 4 extendida, con meridiano central o de contacto – 63° de longitud.

16 CONFECCIÓN DE PLANOS

16.1 INSTRUCCIONES GENERALES PARA LA CONFECCIÓN DEL PLANO.¹⁰

16.1.1 PLEGADO DE PLANOS Y SIMBOLOGÍA

El plegado de los planos se regirá por el instructivo correspondiente (anexo XVIII) y la simbología por estipulado en anexo XIX.

16.1.2 CARÁTULAS Y DIMENSIONES

La carátula de los planos de mensura se confeccionará conforme el modelo de carátulas para mensura de inmuebles urbanos y rurales que constan en anexo XX.

Por lo menos uno de los lados del plano deberá tener como máximo 900 mm, fijándose las dimensiones de los mismos en los siguientes valores, expresados en mm:

ALTO	ANCHO
297	420

¹⁰ Por Resolución Normativa de la DGC 12/2018 en su artículo 3ro. se estableció que el apartado 16.1 y subapartados 16.1.1 a 16.1.13 no serán de aplicación para trabajos en formato 100% digital.

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

420	580
594	660
740	740
841	841
1050	950
1189	1050

16.1.3 MARCO

Las dimensiones establecidas para los planos corresponden al tamaño final del material de dibujo y originales y no al tamaño del marco del dibujo. El marco deberá dibujarse 5 mm por dentro de las medidas fijadas en los márgenes superior, inferior y derecho, el margen izquierdo deberá dibujarse dejando 30 mm libres para solapa.

16.1.4 SOLAPA DE FIJACIÓN

La franja de papel inmediata al margen izquierdo de 30 mm de ancho por el alto del plano, deberá recortarse a excepción de los 295 mm inferiores a los efectos de servir de solapa de fijación.

16.1.5 PLEGADO

El plegado de originales y copias debe resultar con tamaño de 297 mm de alto y 210 mm de ancho.

16.1.6 REPRESENTACIÓN GRÁFICA

- Representar de acuerdo a las escalas permitidas;
- Representar signos según el anexo XIX;
- Valores lineales y angulares. Los valores deben consignarse en los vértices y lados; en caso de no caber, se representará en un detalle o planilla;
- Progresivas de cambio de materialización;
- Designación de vértices con letras o números en polígonos de mensura, vértices de manzanas, y además en general, cuando a criterio del profesional fuere necesario;
- Amojonamiento de vértices polígono límite;
- Nomenclatura catastral de las parcelas colindantes. El nombre de los colindantes y los datos de inscripción en el Registro General de las parcelas colindantes se podrán agregar de forma opcional y cuando aporte información complementaria. En el supuesto de que las parcelas colindantes no cuenten con nomenclatura

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

catastral, se deberá aportar los datos disponibles de la colindancia, titular registral, poseedor, u otro pertinente;

- h) Límites entre colindantes;
- i) Consignar baldío o edificado según corresponda en planillas de superficie;
- j) Graficar el perímetro de la edificación con las medidas correspondientes y vincular al polígono límite;
- k) Espesor de muros límites y situación de los mismos (contiguo o encaballado) conforme a lo establecido en el artículo 2006 del Código Civil y Comercial;
- l) Amojonamiento de lados mayores a mil metros (1.000 m) para parcelas rurales, cuando el límite no esté materializado;
- m) Orientación del plano según norte y signo indicativo del norte;
- n) En caso de colindancia con calles o caminos, deberá consignarse su denominación. Cuando la vía carezca de nombre, deberá consignarse como "calle pública" o "camino público", según corresponda. Si la vía no constare como pública en los títulos, en los registros de los organismos competentes en materia vial o en otros antecedentes o documentos oficiales, deberá consignarse exclusivamente con la denominación "camino existente", no pudiendo utilizarse otras denominaciones tales como "senda", "huella", "camino de herradura" u otras equivalentes.¹¹

16.1.7 CROQUIS DE UBICACIÓN

Los gráficos de ubicación se dibujarán a escala debiendo constar la misma. Las distancias según medición que se consignent siempre deben estar referidas a elementos materiales concretos existentes en el terreno. No se admitirán distancias a líneas teóricas como ejes de calles o a elementos sin trascendencia jurídico parcelaria como cordones de vereda, ni se exigirá la colocación de mojones para cumplir con este requisito.

En caso de vías férreas se consignará la distancia al eje de las mismas tomando a tal efecto la trocha más ancha. En caso de cursos de agua colindantes con el inmueble se consignará la distancia a la línea de ribera determinada de conformidad con lo dispuesto por la Autoridad de Aplicación en materia de recursos hídricos.

Accesoriamente, se puede incorporar el detalle del parcelamiento del entorno con referencias a mensuras existentes, nombres de establecimientos y otros detalles que a criterio del profesional contribuyan a dar claridad sobre la ubicación y la no afectación de derechos de terceros.

¹¹ Modificado por R.N. 02/2026

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

Las distancias a los puntos trigonométricos se podrán dibujar fuera de la escala propia del croquis (con cortes) manteniendo los rumbos a los mismos.

El gráfico deberá contener:

Ubicación urbana:

1. Distancias a esquinas según título y según medición. Cuando la esquina de manzana no esté definida por mojones existentes o edificaciones, se consigna que no consta la distancia según medición, y se indica la distancia a parcelas vecinas si se pudiere;
2. Materialización de los puntos o elementos (muros, alambrados, etc.) a los que se hayan medido las distancias;
3. Nombre actualizado de las calles;
4. Anchos oficiales y según medición de las calles, y materialización de las mismas, tanto en las esquinas como en el frente de la parcela objeto del trabajo;
5. Designación oficial (según títulos o plano de loteo) de la manzana;
6. En caso de diferencias de medidas entre título y mensura, se deberán indicar todas las medidas necesarias que permitan determinar que el inmueble mensurado no afecta derechos de terceros.

Ubicación rural:

1. Distancias a cruces de vías de comunicación (calles, caminos, vías ferroviarias, etc.) o quiebres notorios de las mismas y vinculación geométrica con el cruce si la parcela no tiene frente a alguna de las vías de comunicación utilizadas en el relacionamiento;
2. Itinerario de acceso al inmueble, con referencia preferentemente a localidades cercanas, cruce de rutas, puentes u otros elementos o puntos notables del terreno, consignando las distancias aproximadas;
3. Materialización de los puntos o elementos (muros, alambrados, etc.) a los que se hayan medido las distancias;
4. Nombre actualizado de las vías de comunicación existentes (si los tuviere), especialmente las que sean colindantes al inmueble;
5. Ancho oficial y según medición de la calle, camino o ruta en el frente de la parcela objeto del trabajo, debiendo consignarse la denominación de la misma.

16.1.8 REGISTRO DE SUPERFICIES

Se incorporará al plano uno o más registros de superficies con los siguientes elementos:

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

- a) Superficie total según la mensura y según títulos del inmueble. A tal efecto se considera como superficie según título a la expresada en el instrumento que ampara el derecho de propiedad, en caso de uniones títulos se consigna la sumatoria total de los títulos involucrados;
- b) Balance de superficies, el que resulta de la comparación entre ambas superficies, con determinación de la diferencia y el porcentaje sobre la superficie según títulos, pudiendo surgir:
 - 1. Una diferencia en menos: cuándo la superficie según la mensura es inferior a la expresada en
 - 2. Una diferencia en más: cuando la superficie según la mensura es mayor que la expresada en los títulos;
 - 3. Diferencia no consta: cuando en el título no consta la superficie;
 - 4. Cuando no hay título instrumento (posiciones) no se realiza el balance de superficies;
- b) Superficie de cada una de las parcelas resultantes con su respectiva identificación, cuya suma debe ser igual a la superficie total según la mensura;
- c) Se indica si se trata de parcelas con mejoras o libre de mejoras, y en el primer caso si se encuentra o no edificada, consignando en tal caso la superficie cubierta total de cada una, entendiendo por tal, a la sumatoria de las superficies cubiertas correspondiente a cada planta que integre la edificación;
- d) Se indica el destino de la parcela indicado si es urbana o rural;
- e) Cuando existen ocupaciones de terceros, se indica en cada parcela afectada la superficie libre y la superficie ocupada;
- f) Cuando existen afectaciones a la propiedad de extensión territorial, se deja constancia de tal situación en cada parcela afectada, indicando la superficie de la afectación si ésta es parcial;
- g) Cuando se realicen varias mensuras independientes en un mismo plano, se incorpora un registro de superficies por cada mensura;
- h) En caso de futura unión se discriminan las superficies por asiento registral, titular y cuenta.

16.1.9 SIGNOS

Graficar los que sean utilizados, según lo establecido en anexo XIX.

16.1.10 GEORREFERENCIACIÓN DE PARCELAS

En los casos en que la georreferenciación no se realice mediante distancias a esquinas, deberá indicarse en el plano las coordenadas planas de por los menos 3 puntos consecutivos del polígono de la Mensura.

16.1.11 ESCALAS

Cada parte del plano se representará según las siguientes escalas: 10, 15, 20, 25, 40, 50, 75, o sus múltiplos de diez. Se hará expresa referencia en cada parte del plano de la escala utilizada.

16.1.12 LEYENDAS ESPECÍFICAS

- a) **Usufructo:** en caso de reconocer un usufructo, se debe hacer referencia al usufructuario y al nudo propietario y al número de inscripción del usufructo;
- b) **Servidumbre de Paso:** hacer referencia a la servidumbre e inscripción de la misma, ubicándola en plano si es posible y determinarla. Nota Sugerida: *"El lote otorga servidumbre de paso gratuita y a perpetuidad al/los lotes inscripta en el asiento registral...."*. Cuando se proyecte una servidumbre se deberá indicar en el plano con una leyenda y graficarla si correspondiere.
- c) **Línea de Ribera:** En caso de colindar o ser atravesado el Inmueble por un río, arroyo o lago, deberán agregarse las leyendas que determine la Secretaría de Recursos Hídricos.
- d) **Pasaje Privado:** Utilizado en caso de división de condominio o autorizado por la Municipalidad o Comuna. Nota: *"El lote.... destinado a pasaje privado, será escriturado en condominio entre los adquirentes de los lotes..., y no podrá ser transferido en forma independiente."*

16.1.13 COPIAS DE PLANOS

En ningún caso se aceptarán copias de planos que resulten ilegibles, de lectura dificultosa, confusas o que no cumplan las normas de dibujo establecidas en las Instrucciones para Peritos Agrimensores y normativas de esta Dirección. En estos casos, deberá presentarse nuevo plano.

16.2, 16.2.1. a 16.2.1.5 ¹²

16.3 DIFERENCIAS ENTRE TÍTULO Y MENSURA

Existiendo diferencias entre el título y la mensura, solo se visarán los planos cuando esta diferencia esté debidamente justificada mediante la presentación del informe del acto de levantamiento previsto en el apartado r) del punto 17.1 de la presente en el que conste la

¹² Eliminado por Art.3° de la Resolución Normativa 10/2018 de la DGC

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

interpretación pericial de la diferencia y se consigne en el plano la justificación de las diferencias.

No se acordará la visación a los planos de mensura particular a través de los cuales se pretenda incorporar una superficie que no consta en el título correspondiente, excepto lo expresado en el párrafo anterior, debiendo ocurrir por la vía judicial que corresponda.

17 PRESENTACIÓN DE TRABAJOS DE AGRIMENSURA

17.1 REQUISITOS GENERALES

Los trabajos de agrimensura se presentarán en el Área Atención al Público de ésta Dirección o en las Delegaciones del interior de la Provincia, debiendo agregarse para iniciar el expediente los siguientes elementos y documentación:

- a) Las tapas de los expedientes mantendrán el color establecido para cada tipo de trabajo (amarillo: simple mensura y mensura y deslinde, verde: mensura para transferencia, blanco: mensura, subdivisión, subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal, mensura para constitución de conjuntos inmobiliarios, unión y futura unión, rosa: mensura de posesión y azul: mensura de parte de inmueble, loteos y anulación de loteos, insertándose por la Mesa de Entradas un sello en la carátula con la designación *"Presentación digital de mensuras"*;
- b) **Nota de Rogación** con firma certificada del/los titulares registrales o su representante solicitando visación o aprobación del expediente y autorizando al/los profesional/es actuantes con todos los requisitos de la Ley de Procedimiento Administrativo, en el formulario que consta en anexo XXI;
- c) **Acreditación de personería** (Artículos 13, 15, 16 y 22 - Ley N° 6658);
- d) **Acreditación de pago de la Tasa Retributiva de Servicios**, en el formulario de liquidación que consta en anexo XXII. En ningún caso se aceptarán sellados recortados y pegados;
- e) **Acreditación de pago del Impuesto Inmobiliario** (artículo 51 Ley N° 6006 T.O. 2015);
- f) **Copia del asiento dominial inscripto**, expedido por el Registro General de la Provincia con una antelación no mayor de ciento ochenta (180) días corridos a la iniciación del expediente, firmada por el/los profesional/es;
- g) **Copia de plano visada por la Municipalidad o Comuna** si correspondiera por la ubicación del inmueble dentro del radio Municipal o Comunal;
- h) **Copia de plano visada por la Secretaría de Recursos Hídricos** si correspondiera (mensuras de inmuebles que colindan o son atravesados por cursos de aguas naturales o artificiales);
- i) **Certificación sobre Recursos Hídricos otorgado por la Secretaría de Recursos Hídricos** en cumplimiento de la Resolución N° 646/05 de la DiPAS, u organismo autorizado conforme al Decreto N° 945/2008 o la que en el futuro la reemplace, en los casos que correspondiere;
- j) **Certificación de E.P.E.C.** o ente prestatario del servicio eléctrico si correspondiera;

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

- k) **Intervención del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos**, conforme lo establecido por la Ley 5485 y normativas dictadas por ese Ministerio, sobre toda subdivisión actual o futura de inmuebles rurales en jurisdicción provincial, es decir, ubicados fuera de radio urbano y los emplazados sobre el límite (art. 3 Ley 5485) cualquiera fuera su destino, la que se concretará a través de una resolución, informe técnico, y/o copia de plano visado según corresponda;
- l) **Intervención de los organismos competentes en materia de vías de comunicación:**
- I. **Red vial nacional:** Se requerirá la intervención de la Dirección Nacional de Vialidad en todos los casos en que alguno de los inmuebles involucrados en el trabajo colinde o sea atravesado por rutas o caminos públicos de jurisdicción nacional.
 - II. **Red vial provincial:** Se requerirá la intervención únicamente cuando alguno de los inmuebles involucrados en el trabajo no tenga como colindante o sea atravesado, según título, por un camino público y exista físicamente una vía de circulación, con independencia de que se encuentre o no incorporado a la Red Vial Provincial. Cuando la vía de circulación corresponda a la Red Primaria Provincial o se encuentre pavimentada, cualquiera sea la red vial provincial a la que pertenezca, la intervención corresponderá a la Dirección Provincial de Vialidad. En los demás casos, la intervención corresponderá al Ministerio de Bioagroindustria.
 - III. **Vías de la red vial dentro de radios municipales o comunales:** La circunstancia de que un camino o ruta perteneciente a la red vial provincial se encuentre comprendido dentro de un radio municipal o comunal, y que el municipio o comuna le haya asignado una denominación como calle, avenida u otra similar, no exime de la intervención del organismo competente que corresponda, conforme a lo dispuesto en los incisos anteriores.
 - IV. **Concurrencia de jurisdicciones:** Cuando en un mismo trabajo resulten involucradas vías de comunicación pertenecientes a distintas jurisdicciones, deberá requerirse la intervención de todos los organismos competentes, de conformidad con las reglas establecidas en los incisos precedentes.¹³
- m) **Ordenanza Municipal o Resolución Comunal aprobatoria del loteo.** En caso de fraccionamiento donde haya afectación de superficies destinadas al dominio público dentro del radio municipal o comunal, se deberá adjuntar Ordenanza o Resolución aprobatoria del mismo, donde conste la aceptación de la superficie a incorporar al dominio público;
- n) **Copia de plano visada por el Colegio Profesional** correspondiente;
- o) **Copias del plano** rubricadas por propietario/s y profesional/es, con los datos del trabajo actualizado, con una antigüedad máxima de hasta doce meses. Si resultare necesario presentar nuevas copias para su visación a fin de subsanar errores materiales del plano original, será suficiente a tal efecto la firma ológrafa del profesional responsable del trabajo. Se requerirá un mínimo de tres (3) copias, pudiendo agregar el profesional el número de copias que requiera retirar a los fines

¹³ Modificado conforme R.N. 02/2026

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

de trámites posteriores, hasta un máximo de cinco (5) copias en total. En todos los casos serán heliográficas color negro, o ploteo sobre papel blanco;

- p) **Declaración Jurada de mejoras** prevista en el artículo 57 del Decreto Reglamentario 7949/69, conforme el modelo que consta como anexo XXIII, la que se presentará conjuntamente con la planilla de especificación de características constructivas que según el tipo de construcción corresponda (anexos III, IV, V, VI);
- q) **Descripción de los inmuebles resultantes** en formato digital en el archivo XML generado por el módulo de presentación digital de mensuras (PDM);
- r) **Informe del acto de levantamiento** dando cuenta de los criterios y el proceder utilizado para la realización de las tareas. Cuando existan diferencias entre el título y la mensura, deberá incluirse una interpretación pericial de las diferencias existentes entre el título y mensura y rubricado por el/los propietarios/s y el/los profesionales/es;
- s) **Resolución de la Secretaría de Ambiente** cuando corresponda según la legislación vigente;
- t) **Copia del plano** presentado a los fines del Punto 15.1.1.3 para acordar nomenclatura urbana;
- u) **Cuando se trate de un loteo o fraccionamiento de más de 25** lotes destinados a vivienda, se adjuntará además la siguiente documentación requerida por las Leyes Nº 14.005 y Nº 5.735 de la cual esta Dirección es la autoridad de aplicación:
 - 1. Certificado de inhibición y gravámenes;
 - 2. Estudio de títulos con correlación de los últimos veinte años realizado por Escribano Público;
 - 3. Ordenanza Municipal o Resolución Comunal aprobatoria del loteo, si el fraccionamiento se encuentra dentro del ejido Municipal o Comunal;
 - 4. Certificados expedidos por los organismos autorizados a cargo de las prestaciones de servicios de agua y energía eléctrica;
 - 5. La Ordenanza o Resolución aprobatoria y los certificados de servicios deberán guardar estricta correspondencia con el plano que se presenta, salvo que aquellos hayan sido expedidos por la totalidad del proyecto;
 - 6. Manifestación de voluntad bajo forma de declaración jurada, suscripta por el/los propietarios con firmas certificadas por escribano público, especificando el sistema de comercialización adoptado;
 - 7. Certificado expedido por la Unidad de Acreditación de Personería y Dominio creada por Artículo 13 del Decreto 945/2008, el que se solicitará por medio de la nota de rogación que consta en anexo XXIV;
 - 8. La restante documentación prevista en esta normativa para casos especiales, anexos, actas, declaraciones juradas, etc.;
- v) En los expedientes de subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal, se acompañará el plano complementario de arquitectura solo con el detalle de plantas y cortes, con carátula de agrimensura o arquitectura, visado por la autoridad Municipal o Comunal. Se incorporarán planta de estructuras y servicios, cuando la necesidad de diferenciar superficies propias de comunes así lo requiera;

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

w) Reporte de presentación digital.

17.2 ACREDITACIÓN DE PAGO DE IMPUESTO INMOBILIARIO

17.2.1 OPORTUNIDAD

Los contribuyentes y/o responsables del Impuesto Inmobiliario, que inicien trabajos de agrimensura por ante esta Dirección deberán acreditar la inexistencia de deuda tributaria vencida al momento de la presente, no siendo exigible la cancelación de la anualidad en curso ni la cancelación anticipada de planes de pago.¹⁴

17.2.2 OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS VISADOS

Los contribuyentes y/o responsables del Impuesto Inmobiliario a los fines de obtener las copias visadas de los planos, deberán acreditar la inexistencia de obligaciones tributarias vencidas en relación a dicho inmueble, hasta el año inclusive de la Resolución que dispone la modificación parcelaria.

17.2.3 EXIGIBILIDAD

Los requisitos establecidos precedentemente serán exigidos por el Área Atención al Público y las Delegaciones del Interior de la Provincia, considerándose acreditada tal circunstancia con original y copia de los comprobantes de pago, debidamente intervenido por autoridad competente, para su compulsa y posterior restitución de lo primero y glose de lo segundo

17.3 INTERVENCIÓN DE LA SECRETARÍA DE MINERÍA

A los fines del cumplimiento del artículo 1° de la Ley Nº 8101, y de manera previa a la visación de trabajos de subdivisión de inmuebles ubicados en zona rural destinada a fundar o ampliar centros poblados, subdivisión de inmuebles con motivo de herencias o división de condominio y subdivisión de inmuebles rurales, situados en los Departamentos Calamuchita, Colón, Cruz del Eje, Ischilín, Minas, Pocho, Punilla, Río Cuarto, Río Seco, San Alberto, San Javier, Santa María, Sobremonte, Tercero Arriba, Totoral y Tulumba, se deberá acompañar copia de plano visado por la Secretaría de Minería con la constancia pertinente sobre afectación de derechos mineros.

En el resto de los trabajos de agrimensura realizados en los departamentos antes mencionados, es responsabilidad exclusiva del profesional actuante recabar en la Secretaría de Minería si los mismos se encuentran afectados por derechos mineros; y en

¹⁴ Modificado por Art.1° de la Resolución Normativa de la DGC 13/2018

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

caso de estar afectados, deberá acompañar una copia de plano visado por la Secretaría de Minería.

17.3.1 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Los Distritos Catastrales deberán llevar actualizada la información referida en el punto anterior en el SIT a los fines de que conste en los informes y certificados que expidan.

17.3.2 CONTROL

El Departamento Comercialización Inmobiliaria ejercerá el control que relaciona el artículo 2° de la Ley Nº 8101, debiendo asimismo informar a los interesados sobre las afectaciones mineras que se encuentren registradas en la Repartición.

17.4 HIPOTECA

En todo otro trabajo de agrimensura sobre inmueble que tenga constituido hipoteca, se requerirá el expreso consentimiento de la modificación parcelaria por parte del acreedor hipotecario, con certificación de firma por ante escribano público.

17.5 MEDIDAS CAUTELARES

En el caso que el inmueble esté gravado con medidas cautelares (embargos, inhibición etc.), se deberá acompañar constancia de la comunicación al Juzgado que dispuso la medida para que tome conocimiento del trámite.

17.6 REQUISITOS PARTICULARES PARA LA PRESENTACIÓN DE LA MENSURA PARA TRANSFERENCIA

La mensura presentada a los fines de cumplimentar con el punto 7.2 de la presente, sin perjuicio de los demás requisitos generales establecidos para la presentación de trabajos de agrimensura que resulten pertinentes, deberá cumplimentar los siguientes requisitos para su presentación:

- a) Pago del impuesto inmobiliario por el término de Ley; en el caso que, como resultado de la mensura, resulten varias parcelas separadas por dominio público existente (punto 22.1 de la presente), se deberá acreditar el pago total del impuesto hasta la anualidad correspondiente a la presentación;
- b) Se podrá presentar en un solo plano, más de una mensura siempre que:
 - 1. Se trate de inmuebles del mismo propietario;
 - 2. Todos los inmuebles estén situados en el mismo departamento, a una distancia no mayor a 5 kilómetros;
 - 3. Se reponga el sellado de Ley por cada una de las mensuras practicadas e incluidas en el plano.

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

No se encuadran en la presente los planos de subdivisión, unión y/o futura unión.

17.7 MODIFICACIÓN DE PLANOS VISADOS

En los casos en que se solicite la modificación de un plano ya visado, que puedan ser protocolizados directamente deberá presentarse:

- a) Nota de rogación con firma certificada del/los titulares registrales o poseedores o su representante solicitando nueva visación o aprobación del expediente y autorizando al/los profesional/es actuantes con todos los requisitos del artículo 28 de la Ley Nº 6658, en donde conste la manifestación bajo forma de declaración jurada que el plano no ha sido utilizado para transferencias, conforme modelo que consta como anexo XXV;
- b) Acreditar el cumplimiento respecto a la tasa retributiva de servicios y al pago del impuesto inmobiliario;
- c) Adjuntar tres (3) copias del plano, pudiendo agregar el profesional el número de copias que requiera retirar a los fines de trámites posteriores, hasta un máximo de cinco (5) copias en total;
- d) Acompañar nueva declaración jurada de mejoras, si correspondiere.

18 TRÁMITE DE TRABAJOS DE AGRIMENSURA

18.1 DISPOSICIONES GENERALES

Una vez iniciado el expediente la Dirección de Catastro procederá a través de las oficinas correspondientes a realizar las siguientes operaciones:

- a) Cotejar los datos de la nota de rogación con lo consignado en el plano;
- b) Verificar las visaciones producidas en otras Reparticiones y Municipios o Comunas, así como las Ordenanzas, Resoluciones y certificaciones correspondientes;
- c) Verificar que el plano contenga la totalidad de los elementos gráficos y alfanuméricos descriptivos de la operación de agrimensura realizada;
- d) Si por el tipo de operación se pudiera afectar derechos fiscales provinciales se pasará para su verificación al Área Tierras Públicas, antes de su visación;
- e) Se registrarán en el SIT las modificaciones generadas por el trabajo de agrimensura visado, y se procederá al escaneo del plano en el registro gráfico correspondiente;
- f) Se asignarán las nuevas cuentas tributarias, las que serán incorporadas en forma inmediata;
- g) Se entregarán al propietario o al profesional dos copias de planos así visadas, y las que con un máximo de cinco hubiere agregado demás al expediente;
- h) Los expedientes de mensuras de posesión para prescripción administrativa, mensuras judiciales y otros, pasarán antes de la visación y/o aprobación a revisión por las Áreas o Delegaciones correspondientes;

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

- i) Cuando corresponda aprobar valores unitarios básicos, se dará intervención al Área Valuaciones o sectores correspondientes.

La presente enumeración se realiza, sin perjuicio de los aspectos particulares que para cada tipo de plano se establezcan en la presente y en los manuales de procedimientos que se aprueben.

18.2 CONTROL TÉCNICO EN LOS TRABAJOS DE AGRIMENSURA

18.2.1 LIMITACIÓN

El control técnico previo a la visación o aprobación de los planos correspondientes a mensuras particulares consistirá en la verificación de los datos dominiales y catastrales, y su correspondencia con los aspectos formales y sustanciales de la carátula y del croquis según título o croquis de afectación de dominio si correspondiere.

El resto de los aspectos técnicos propios del plano son exclusiva responsabilidad del profesional actuante, así como la bondad técnica del trabajo presentado (Artículo 44 Ley N° 5057 y disposiciones concordantes de las Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores).

18.2.2 ALCANCE

Las disposiciones contenidas en el artículo anterior serán sin perjuicio del ejercicio de las funciones y facultades legalmente atribuidas a esta Repartición, pudiendo la Dirección de Catastro efectuar las verificaciones que considere oportunas (artículo 25 – Título B del Decreto 1067 – B - 62). Para el caso de detectarse errores en el trabajo de agrimensura en cualquier instancia, se procederá conforme a las normas legales vigentes.

19 PLANO RECTIFICATORIO

Plano rectificatorio es aquel que se realiza para corregir errores materiales de planos ya visados y utilizados para transferencias y/o protocolizados por el Registro General de la Provincia.

Se admitirá este plano, siempre que sea suscripto por el profesional que realizó el plano original, excepto razones de fuerza mayor (fallecimiento, jubilación o inhabilitación). En cualquier otro supuesto deberá realizarse nuevo trabajo de agrimensura.

20 ANULACIÓN DE PLANO

Toda solicitud de anulación de planos visados formulada por el propietario, o su representante debe tener firma certificada e ir acompañada de una copia del estado

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

dominial actualizado al momento de la petición y de nuevos planos que fijen el estado parcelario resultante.

No se requerirá nuevo plano cuando se trate de una subdivisión para la afectación al régimen de propiedad horizontal, en la que no se hayan asignado cuentas tributarias a las unidades, y en los planos de división de condominio, futura unión y anexión no utilizados.

La anulación por vía administrativa de planos visados por esta Dirección, procederá siempre que los mismos no hayan sido utilizados para transferencias.

21 CONCLUSIÓN DEL TRÁMITE DE MENSURA

21.1 VALUACIÓN Y REGISTRACIÓN

Previo a la conclusión y archivo del trámite administrativo de los expedientes de agrimensura, se efectuará la valuación de las parcelas y registración del plano y del estado parcelario resultante, y de los demás elementos que correspondan al legajo. No procederá el archivo sin que previamente se verifique en el SIT la información que surge del expediente, de lo que se dejará constancia en el mismo.

CAPÍTULO IV: SUBDIVISIÓN

22 SUBDIVISIÓN

22.1 CONCEPTO – CASOS EXCLUIDOS

Subdivisión es toda modificación del estado parcelario que importe la creación de nuevas parcelas, sin apertura de pasajes, calles o caminos públicos.

No se encuadrarán como subdivisión, los trabajos de mensura de los que resulten distintas parcelas separadas por dominio público preexistente al acto de la mensura, quedando en este supuesto condicionadas a no poder transferirse en forma independiente, condicionamiento que deberá constar en el plano. En este supuesto si la mensura tuviere por objeto disponer por separado de las parcelas resultantes, tramitará como subdivisión a los fines de la aplicación de la normativa legal vigente.

22.2 EXPEDIENTES

Expedientes que pueden iniciarse con motivo de subdivisiones:

- a) Mensura y subdivisión;
- b) Subdivisión: cuando es de aplicación lo dispuesto para planos base;
- c) Subdivisión para división de condominio o partición hereditaria;

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

- d) Subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal;
- e) Modificación de subdivisión bajo régimen de propiedad horizontal;
- f) Unión y subdivisión;
- g) Combinación con otras operaciones.

22.3 INSTRUCCIONES PARA LA CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS

En la confección y presentación de planos de subdivisión, en todo lo que no se encuentre especificado en éste capítulo se aplicarán las normas establecidas para las mensuras particulares y los modelos de planos de subdivisión en zona rural y urbana que se incorporan como anexo XXVII y XXVIII de la presente.

23 FRACCIONAMIENTOS DESTINADOS A FUNDAR O AMPLIAR CENTROS POBLADOS

23.1 FUNDACIÓN DE CENTROS POBLADOS

Se considerará fundación de centros poblados, a los fines de requerir la intervención de la Secretaría de Recursos Hídricos prevista en el artículo 4° de la Ley N° 8548, a aquellos fraccionamientos no incluidos en la Ley N° 4146, que estén destinados a más de veinticinco (25) unidades de vivienda y/o actividad comercial.

También se requerirá la intervención de la Secretaría de Recursos Hídricos cuando más de 10 de las parcelas resultantes de dichos fraccionamientos sean inferiores a una (1) hectárea.

23.2 AMPLIACIÓN

A los mismos fines que lo dispuesto en el punto anterior, se considerará ampliación de centros poblados a los fraccionamientos que reúnan las características enunciadas en el punto anterior y que estén ubicados en el área de influencia de un centro poblado existente, debiendo acreditar el cumplimiento del artículo 4 de la Ley N° 8548.

23.3 DIMENSIONES Y ACCESO A LA VÍA PÚBLICA

No se admitirán lotes fuera del radio municipal o comunal con dimensiones inferiores a las establecidas por la Ley de Loteos N° 4146. Tampoco se admitirán nuevos lotes que no posean acceso a la vía pública.

23.4 INFORME DE DISTRITOS CATASTRALES

Los Distritos Catastrales corroborarán e informarán sobre la existencia de fraccionamientos vecinos a los fines del cómputo establecido al punto 24.1.

23.5 DECLARACIÓN JURADA

Cuando la cantidad de parcelas proyectadas en plano no exceda el número establecido en los puntos 23.1 y 23.2 de la presente, a efectos de vincularlas con la cantidad de unidades de vivienda y/o comercio, el propietario deberá adjuntar al expediente una Declaración Jurada con firma certificada por Escribano Público de la que surja que la cantidad de unidades de vivienda no excederá el número de parcelas proyectadas. Esta limitación deberá consignarse en el plano.

23.6 INTERVENCIÓN DE OTROS ORGANISMOS

En los presentes fraccionamientos se requerirá además la intervención de otros organismos oficiales cuando corresponda, según los regímenes legales específicos.

También se dará intervención al Departamento Comercialización Inmobiliaria para verificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley Nº 14005 y Ley Nº 5735, cuando correspondan por el número de lotes que surjan del fraccionamiento.

24 SUBDIVISIONES SUCESIVAS

24.1 FORMA DE CONTABILIZAR LOS LOTES O UNIDADES

A los fines de computar los 25 lotes o unidades de vivienda o comercio estipulados en los puntos 23.1 y 23.2, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se tendrán en cuenta los inmuebles originados en fraccionamientos producidos a partir del uno de julio de dos mil uno (01/07/2001);
- b) Se contabilizarán solo los inmuebles finales, no interviniendo en el cómputo las parcelas o subparcelas intermedias sean éstas producto de un mismo trabajo o varios sucesivos;
- c) No se contabilizarán los inmuebles destinados a salida a la vía pública (pasos o pasillos comunes), ni ensanches de calles o caminos;
- d) Se contabilizará como un solo lote a los inmuebles que queden anexados entre sí y que no puedan ser objeto de tráfico jurídico independiente;

24.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente disposición será de aplicación en la zona rural y dentro de radio Municipal o Comunal cuando no existan disposiciones locales que requieran un número menor de lotes para encuadrar el fraccionamiento como loteo.

24.3 PUBLICIDAD

La presente limitación se hará constar en todos los planos que se presenten bajo la forma de subdivisión simple, ya sea que el inmueble esté ubicado dentro o fuera de radio municipal o comunal, para lo cual en la carátula se deberá insertar nota en la que consten

“2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA”

la totalidad de los expedientes relacionados con el trabajo presentado. Nota sugerida: *“Los inmuebles resultantes del presente fraccionamiento solo admitirán en su conjunto un total de veinticinco (25) lotes o unidades de vivienda o comercio finales sin la intervención de la Administración Provincial de Recursos Hídricos ni de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Ministerio de Ambiente y Economía Circular”*.¹⁵

La ausencia u omisión de esta leyenda en los planos, no será casual de excepción alguna para superar el límite de lotes establecido.

25 DIVISIÓN DE INMUEBLES CON MOTIVO DE HERENCIAS O DIVISIÓN DE CONDOMINIO

Las divisiones de inmuebles con motivo de herencias o división de condominio, no se registrarán por la Ley N° 4146 (artículo 6 del Decreto Reglamentario 3458/B/54), sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones legales que puedan resultar aplicables, como la legislación en materia ambiental y las demás pertinentes mencionadas en la presente normativa.

Los planos así visados no resultarán aptos a los fines de ser utilizados para transferencia, si previamente no se han producido las adjudicaciones a los condóminos.

Tampoco producirá modificaciones en el estado parcelario hasta tanto no se produzca el acto jurídico (judicial o notarial) de adjudicación de las parcelas proyectadas a cada condómino, por lo que bastará con la firma de uno solo de los mencionados a los fines de su visación técnica.

CAPÍTULO V: LOTEOS

26 LOTEOS

26.1 FRACCIONAMIENTOS A LOS QUE SE APLICA EL RÉGIMEN LEGAL DE LOTEOS

- a) Fraccionamiento ubicado fuera del Radio Municipal hecho con el fin de fundar o ampliar centro de población, contemplados en el artículo 1° de la Ley N° 4146;
- b) Fraccionamiento con apertura de camino público y destino rural;

¹⁵ Nota sugerida según R.N. 03/2024

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

- c) Fraccionamiento ubicado dentro del radio Municipal o Comunal, regidos en lo referente a planeamiento, dimensiones e infraestructura por las disposiciones municipales o comunales que correspondan.

En los supuestos de los incisos "a" y "c" resulta aplicable la Ley Nº 14005.

Se considera loteo a los fines de la aplicación de las disposiciones legales de orden provincial a los fraccionamientos urbanos de los que resulten más de 25 lotes destinados a vivienda unifamiliar (inc. a y c), aún cuando se encuadren como subdivisiones para la normativa municipal o comunal de la jurisdicción donde su ubiquen, rigiendo en lo pertinente las normas sobre fraccionamientos sucesivos; en cuyo caso se dará intervención al Departamento Comercialización Inmobiliaria.

26.2 EXPEDIENTES

Expedientes que pueden iniciarse:

- a) Mensura y Loteo;
- b) Loteo, cuando es de aplicación lo dispuesto para planos base;
- c) Combinación de operaciones de Agrimensura, según corresponda;
- d) Modificación de loteo;

26.3 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS

En la confección y presentación de planos de Loteo, en todo lo que no se encuentre especificado en éste capítulo se aplicarán las normas establecidas para las mensuras particulares y el modelo de plano de loteo que consta como anexo XXIX.

26.4 REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA SU PRESENTACIÓN

- a) Certificado expedido por la Unidad de Acreditación de Personería del Programa de Optimización del Sistema Dominial Inmobiliario de la Provincia de Córdoba (POSDIN) conforme anexo XXIV;
- b) Certificado de inhibición y gravámenes;
- c) Estudio de títulos con correlación de los últimos veinte años realizado por escribano público;
- d) Ordenanza Municipal o Resolución Comunal si el fraccionamiento se encuentra dentro del ejido Municipal o Comunal;
- e) Certificados expedidos por los organismos autorizados a cargo de las prestaciones de servicios de agua (Resol 646/05 Secretaría de Recursos Hídricos), y energía eléctrica;
- f) Manifestación de voluntad bajo forma de declaración jurada, suscripta por el/los propietarios con firmas certificadas por escribano público, especificando el sistema de comercialización adoptado;

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

- g) En las subdivisiones de fraccionamientos preexistentes a la Ley N° 4146, no corresponde la aplicación del artículo 9 de dimensiones mínimas (artículo 5 del Decreto Reglamentario N° 3458/B/54);
- h) Intervención de la Secretaría de Ambiente y todo otro organismo que por Ley deba intervenir previamente;
- i) En los fraccionamientos con apertura de camino público y destino rural de Ley N° 5485, se deberá acompañar la intervención previa de la Dirección Provincial de Vialidad;
- j) Descripción de los inmuebles resultantes en formato digital en el archivo XML generado por el módulo de presentación digital de mensuras (PDM);
- k) Reporte de presentación digital.

26.5 LOTEOS – LEY N° 14.005

En los expedientes de loteo, se agregará copia de la inscripción dominial, con estudio de títulos del mismo, certificado por escribano público, certificado de inhibición sobre el o los propietarios y de gravámenes que soporte la propiedad, y la manifestación de voluntad correspondiente, y se dará intervención al Departamento Comercialización Inmobiliaria (Leyes N° 14.005, 5735 y modificatorias).

Una vez visados, el Área Valuaciones determinará los Valores Unitarios de la Tierra para el fraccionamiento y posteriormente remitidos al Departamento Comercialización Inmobiliaria.

26.6 LOTEOS – LEY N° 4146

En el supuesto de loteos de la Ley N° 4146, la Dirección dictará resolución aprobatoria del loteo, la que se publicará en el Boletín Oficial (artículo 8 de la Ley 4146 y Decreto N° 1921/98). Una vez publicada y protocolizados los planos, se dará intervención a las oficinas correspondientes, para la aprobación de los valores unitarios de la tierra e incorporación de las parcelas al SIT, y al Departamento Comercialización Inmobiliaria para su toma de razón.

26.7 GRAVÁMENES

Cuando el trabajo presentado sea un loteo, este deberá estar libre de gravámenes, salvo cuando tuviere constituido derecho real de hipoteca, en cuyo caso deberá presentar expreso consentimiento del acreedor hipotecario formulado por escritura pública, liberando calles y espacios verdes conforme a plano.

26.8 ANULACIÓN DE LOTEOS

26.8.1 REQUISITOS

- a) Solicitud formulada por el loteador original o sus sucesores universales;

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

- b) Plano de anulación del loteo, donde conste el estado según plano visado y el estado parcelario resultante de la anulación, conforme modelo que consta en anexo XXX;
- c) Certificado de subsistencia de dominio, inhibición y gravámenes por cada lote;
- d) Estudio de títulos;
- e) Manifestación del propietario del loteo asumiendo la responsabilidad frente a terceros por toda afectación a sus derechos, que pudiera resultar de la anulación, formulada por triplicado, y con firma certificada por escribano público;
- f) Declaración jurada del propietario, con firma certificada por escribano público, de la que surja que no se han efectuado transferencia de lotes comprendidos en la anulación;
- g) Informe de la Dirección Provincial de Vialidad y de la Secretaría de Recursos Hídricos sobre la existencia de obras o proyectos que afecten al loteo;
- h) En el supuesto que la anulación afectare parcialmente uno o más lotes, deberá acompañarse balance de superficie del remanente, el que no podrá ser inferior a las dimensiones mínimas previstas en la Ley N° 4146, y asegurar la salida a la vía pública. Al mismo se le acordará nueva nomenclatura;
- i) Descripción de los inmuebles resultantes en formato digital en el archivo XML generado por el módulo de presentación digital de mensuras (PDM);
- j) Reporte de presentación digital.

26.8.2 TRÁMITE

Previo a la visación el Distrito Catastral correspondiente deberá realizar la inspección ocular en el terreno, e informar sobre la apertura de calles (si se encuentran libradas o no al uso público), las mejoras existentes y si la anulación afecta derechos de terceros, conforme surja de los antecedentes obrantes en el mismo.

Una vez una vez visados los planos el Director de Catastro dictará Resolución aprobando el plano de anulación y remitirá las actuaciones al Registro General para que tome razón de la misma.

CAPÍTULO VI: SUBDIVISIÓN PARA AFECTACION AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

27 CONCEPTO

27.1 UNIDAD DE DOMINIO EXCLUSIVO

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

Unidad de dominio exclusivo es el conjunto continuo o discontinuo de las partes de un inmueble, con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, que pueden pertenecer en forma exclusiva a una o más personas físicas o jurídicas.

27.2 UNIDAD COMPLEMENTARIA

Unidad complementaria es la parte o partes de un inmueble que por su destino, complementan a una unidad de dominio exclusivo, y por lo tanto su propiedad debe pertenecer a los titulares de la unidad de dominio exclusivo a la que complementan.

27.3 ESPACIOS COMUNES

Espacios comunes son las partes del inmueble, carentes de autonomía funcional, que por su destino, sirven a las unidades de dominio exclusivo facilitando su aprovechamiento.

Son necesariamente comunes:

- a) El terreno;
- b) Los elementos materiales que delimitan la parcela;
- c) Los muros u otros elementos que separan los sectores sujetos a distintos derechos;
- d) Los elementos estructurales de los edificios y todos los conductos e instalaciones de beneficio común.

Son espacios comunes de uso exclusivo, aquellas partes del inmueble carentes de autonomía funcional, que están afectadas al uso exclusivo de los titulares de unidades de dominio exclusivo.

27.4 UNIDAD FUNCIONAL

Unidad funcional es el conjunto de partes principales y dependencias vinculadas física o jurídicamente necesarios para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con su destino. La Unidad funcional comprende siempre una unidad de dominio exclusivo y las unidades complementarias y espacios comunes de uso exclusivo que le puedan corresponder. Si se advirtiera la falta de funcionalidad de alguna de las unidades proyectadas se dará intervención a la autoridad Municipal o Comunal competente.

27.5 POLÍGONOS Y SUPERFICIES

Polígono es la proyección horizontal del perímetro de cada uno de los espacios que conforman el inmueble. Las superficies de los polígonos se clasifican de la siguiente forma:

- a) Superficie cubierta: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio con cubierta superior permanente;
- b) Superficie descubierta: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio carente de techo;

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

- c) Planta superpuesta: Cuando los polígonos contiguos susceptibles de dominios distintos se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, existiendo por lo tanto una limitación del dominio a un nivel intermedio entre aquél y el superior (por ejemplo: entrepiso, escaleras, rampas, placares, etc.);

La proyección horizontal del polígono superior en la zona de penetración se llamará planta superpuesta;

- d) 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;
- e) 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;
- f) 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.),
- g) Superficie ocupada por terceros: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio perteneciente a la parcela pero que se halla ocupado por terceros.

Tanto las superficies cubiertas como las descubiertas pueden ser propias, comunes o comunes de uso exclusivo.

28 TRATAMIENTO E INTEGRACIÓN DE ESPACIOS

28.1 DESCUBIERTA PROPIA

La superficie descubierta propia carece de autonomía funcional y no puede conformar por sí misma una unidad funcional, debiendo siempre vincularse a una superficie cubierta propia.

28.2 DESCUBIERTA COMÚN

Corresponde a aquella superficie descubierta que es de uso común de dos o más propietarios de unidades de dominio exclusivo.

28.3 DESCUBIERTA COMÚN DE USO EXCLUSIVO

“2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA”

Corresponde a aquella superficie descubierta que sirve con exclusividad a una unidad, carece de autonomía funcional y debe estar siempre vinculada a una unidad de dominio exclusivo.

28.4 CUERPOS AVANZADOS Y BALCONES

Los balcones y cuerpos avanzados existentes en los edificios son parte integrantes de éstos, aún cuando vuelen sobre el dominio público con la correspondiente autorización administrativa, por lo tanto, deben ser incorporados en la división e integrados al espacio al que pertenecen.

Cuando sean cubiertos y formen parte de una unidad funcional, serán considerados como superficie cubierta propia. En la planta baja, se tomará la proyección del balcón o cuerpo saliente de la planta inmediata superior sólo hasta el límite de la parcela.

Se considerarán cubiertos los balcones sólo cuando en la planta inmediata superior exista cubierta.

28.5 VACÍOS

Cuando sobre un vacío haya un remate superior de protección, su proyección horizontal en la planta donde está su piso se tratará como cubierta común, cubierta común de uso exclusivo o cubierta propia según corresponda.

Cuando el vacío carezca de techo, su proyección horizontal en la planta donde está su piso se tratará como descubierta común o descubierta común de uso exclusivo según corresponda.

28.6 ESCALERAS Y RAMPAS

La superficie ocupada por escaleras y rampas se computará de la siguiente forma:

- a) Si en la planta en la que comienza, la superficie debajo de la escalera o rampa es utilizada en forma total, se considerará como superficie cubierta en esta planta y en todas las superiores;
- b) Si en la planta en la que comienza, existe superficie debajo de la escalera o rampa que no es utilizada en forma total, se considerará como vacío sólo en la última planta y en todas las demás se considerará como superficie cubierta;
- c) Cuando el acceso a una unidad de dominio exclusivo o complementaria se realice a través de una escalera de peldaños abiertos, ésta no se computará como superficie cubierta, pero se deberá consignar la siguiente leyenda: *“El acceso a la (unidad...) se realiza por escalera abierta situada en..., según consta en plano de obra”*.

28.7 SALIENTES HORIZONTALES

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

La proyección de salientes horizontales (aleros) sobre la planta inmediata inferior se deberán tener en cuenta cuando la distancia normal al muro supera los cincuenta (50) centímetros. Por debajo de los cincuenta (50) centímetros será optativo considerarlos.

28.8 AZOTEAS Y TERRAZAS

Las azoteas y terrazas accesibles se determinan como descubiertas propias, comunes o comunes de uso exclusivo.

28.9 MUROS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES

Los muros de que separan ambientes interiores de un mismo espacio, se consideran integrados al mismo y no se determinan. Los muros comunes se diferencian en muros cubiertos y descubiertos según sostengan techos o no.

Son muros cubiertos comunes:

- a) Los muros estructurales según lo indicado en los planos de arquitectura;
- b) Los muros que separan distintos espacios en el tramo en que sostenga techo;
- c) Los muros que materializan los límites de la parcela en el tramo en que sostengan techo.

Son muros descubiertos comunes:

- a) Los que separan distintos sectores en el tramo en que no sostengan techo;
- b) Los muros que materializan los límites de la parcela en el tramo en que no sostengan techo.

Los elementos estructurales, conductos de ventilación o servicios y demás instalaciones comunes que se encuentren en los muros, se consideran integrados a ellos y hacen al muro necesariamente común. Cuando los mismos se encuentren dentro de espacios propios sin estar integrados a los muros, serán de determinación optativa, pero deben figurar necesariamente en los planos de relevamiento o proyecto.

Los muros comunes no se integran a los sectores que separan y deben ser computados por separado.

28.10 LOCALES COMERCIALES

No será obstáculo para la visación del plano la inexistencia de muros cubiertos comunes no estructurales, que sean separativos de dos o más locales comerciales entre sí. En el caso de que se quiera transferir alguna de dichas unidades por separado, no se expedirá la certificación correspondiente hasta tanto se verifique la efectiva construcción del muro o

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

elemento material que lo sustituya. Tal circunstancia deberá constar en forma expresa en el plano.

28.11 PREVISIÓN DE MUROS

Para la determinación de polígonos podrán preverse muros que no afecten la funcionalidad o estructura del edificio.

Cuando la parcela no se encuentra cercada por muros en las colindancias con propiedad privada, se pueden prever los mismos donde faltaren.

En todos los casos de previsión de muros se indicarán en planta como *"futuro muro"* y en la planilla de cierre se computarán como muro descubierto común.

28.12 MUROS CUBIERTOS QUE LIMITAN CON INMUEBLES COLINDANTES AL EDIFICIO

Los muros cubiertos que limitan con inmuebles colindantes al edificio, deberán tener un cerramiento propio en toda su extensión, el que se considerará muro cubierto común.

29 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS

En la confección y presentación de planos de subdivisión para afectación del régimen de propiedad horizontal, se aplicarán las normas establecidas en éste capítulo, y en todos los aspectos no contemplados se aplicará lo establecido para las mensuras particulares y el modelo de plano de subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal que consta como anexo XXXI.

30 DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

30.1.1 PRESENTACIÓN

Se admitirá la presentación en un mismo expediente de las operaciones de:

- a) Subdivisión y subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal;
- b) Unión y subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal.

Dichos trabajos se deberán presentar en láminas separadas, debiendo reponerse la tasa retributiva de servicios por cada una de las operaciones realizadas. No podrán presentarse en un solo expediente planos de loteo o cualquier otro tipo de subdivisión destinado a la venta de lotes, con subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal.

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

También deberán presentarse en láminas separadas los planos subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal, en los que se prevea ensanche de calle.

30.1.2 INDEPENDENCIA Y FUNCIONALIDAD

Es requisito indispensable para que proceda la visación de los planos, la independencia, funcionalidad y salida directa o indirecta a la vía pública de todas las unidades de dominio exclusivo que se originen; la Dirección de Catastro podrá denegar la visación cuando no se satisfagan los requisitos de independencia y salida directa o indirecta (por espacios comunes). Corresponde a los Municipios y Comunas calificar la funcionalidad de las unidades.

30.1.3 MENSURA DE LA PARCELA

Se ejecutará de acuerdo a las Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores y normas complementarias.

30.1.4 ELEMENTOS A DETERMINAR

Se deben identificar, ubicar y determinar con sus medidas lineales, angulares y de superficie todos los polígonos que delimitan espacios diferenciados de conformidad con la presente normativa.

30.1.5 MEDICIONES

En las mediciones se tendrán en cuenta las siguientes previsiones:

- a. La medición de espacios se hace libre de zócalos y revestimientos; igual criterio se sigue con los muros;
- b. En los casos de muros se debe tomar el ancho; si un muro presenta distintos anchos en altura se consigna el ancho dominante; si la variación de espesor es longitudinal se toman todos los anchos y la longitud que corresponda a cada uno;
- c. Las salientes de los muros podrán no considerarse cuando éstas no superan los veinte (20) centímetros en dirección normal al muro y los sesenta (60) centímetros en forma paralela al mismo;
- d. Las medidas se expresarán al centímetro, al grado (o al minuto según la longitud de los lados involucrados) y al decímetro cuadrado, según se trate de medidas lineales, angulares o de superficie, y serán las que surgen de la correspondiente compensación de los polígonos, salvo criterio profesional que justifique las angulares;
- e. Las tolerancias de las mediciones son las mismas que las establecidas para la medición de la parcela;

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

- f. Sólo se admitirán medidas extraídas de los planos de proyecto en los casos de espacios inaccesibles o espacios en proyectos aún sin construir.

30.1.6 ELEMENTOS DEL PLANO

El plano tendrá los siguientes elementos:

- a) Carátula de conformidad con lo dispuesto al respecto en la presente normativa, de conformidad al modelo que consta en anexo XXXI;
- b) Representación gráfica de la mensura;
- c) Representación gráfica de la ubicación de la parcela;
- d) Descripción según títulos y/o según plano;
- e) Signo indicativo del meridiano (norte geográfico);
- f) Simbología utilizada según anexo XIX;
- g) Representación gráfica de la subdivisión;
- h) Planillas de cierres, resumen y superficie según modelo que consta en anexo XXXI.

El plano, para su mejor comprensión, puede ser dividido en láminas, para lo cual, en la lámina 1 se referencia al número de láminas que lo integran y el contenido resumido de cada una.

Cuando la totalidad de la división se haya realizado en base a proyecto sin estar construidas las unidades a la fecha de ejecución del plano, se dejará constancia de tal situación en observaciones con la siguiente leyenda: *"Subdivisión realizada en base a proyecto aprobado, con medidas lineales, angulares y de superficies extraídas del correspondiente plano"*.

Cuando alguna de las unidades se haya determinado en base a proyecto sin estar construida a la fecha de ejecución del plano, se dejará constancia de tal situación en observaciones con la siguiente leyenda: *"La unidad de dominio exclusivo N°.... no se encuentra construida a la fecha, y las medidas lineales, angulares y de superficie han sido determinadas en base al plano aprobado de proyecto"*.

30.1.7 REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA SUBDIVISIÓN

Para la representación gráfica de la subdivisión se deberá adoptar el sistema de representación por plantas en proyección horizontal. Se tendrán en cuenta las siguientes previsiones:

- a) Cuando existan dos o más plantas de iguales características y medidas, podrán ser representadas en una sola planta tipo, especificando el número de plantas, tipo de polígonos con su designación y las posiciones respectivas;
- b) En la planta a nivel del suelo se representará toda la parcela y los distintos espacios que la componen vinculados geométricamente. En el resto de las plantas sólo se

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

representarán los sectores edificados y los vacíos internos cuando correspondan. En terrenos con diferencias de altura, quedará a criterio del profesional cuál es el nivel de la planta;

- c) Los polígonos correspondientes a las unidades de dominio exclusivo deberán ser resaltados con un trazo más grueso que el resto de los polígonos y líneas que integran el dibujo;
- d) Los muros se representarán a escala y se acotará su ancho en forma perpendicular a los mismos;
- e) Cuando el elemento separativo entre dos sectores tenga un ancho inferior a los cinco (5) centímetros, se representará con una línea ubicada en el eje del mismo aclarando de qué tipo de materialización se trata;
- f) Para la representación se preferirá la escala 1:100;
- g) La representación de los detalles y las superficies cubiertas se hace con los signos establecidos en la presente normativa;
- h) Las superficies superpuestas se tratarán como planta independiente y se vincularán con la planta inferior;
- i) Las plantas representadas y los restantes elementos gráficos del plano se orientarán, sin excepción, con el norte hacia la parte superior de la lámina;
- j) Si la línea separativa entre superficies descubiertas comunes o comunes de uso exclusivo se encuentra materializada en el terreno, tal circunstancia deberá constar en el gráfico de la subdivisión.

30.1.8 DESIGNACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES

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

- a) Posición: Todos los polígonos, excepto los muros, vacíos, espacios inaccesibles y áreas de restricciones administrativas, llevarán un número de posición que los identifique. A tal fin se utilizarán números enteros positivos correlativos comenzando por el uno (1). En las superficies comunes, cubiertas o descubiertas será optativo asignarles número de posición;
- b) Unidad de dominio exclusivo: Se designarán con números enteros positivos correlativos comenzando por el uno (1);
- c) Unidades complementarias: Se designarán con el número que le corresponda a la unidad de dominio exclusivo a la que están vinculadas;
- d) Descubiertas propias: Se designarán con las letras DP y el número que le corresponda a la unidad de dominio exclusivo a la que están vinculadas;
- e) Descubierta común: Se designarán con las letras DC;
- f) Descubierta común de uso exclusivo: Se designarán con las letras DC y el número de la Unidad de Dominio Exclusivo a la cual están vinculadas;
- g) Cubierta Común: Se designarán con las letras CC;

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

- h) Cubierta Común de Uso Exclusivo: Se designarán con las letras CC y el número de la unidad de dominio exclusivo a la cual están vinculadas;
- i) Las superficies sujetas a restricciones administrativas libradas al uso público se designarán con el nombre que les corresponda: Ej.: ochava, ensanche de vereda.

30.1.9 SERVIDUMBRES

Las servidumbres de ventilación, iluminación o vistas, deberán determinarse y ubicarse en el plano. Cuando las mismas sean proyectadas deberán indicarse en el plano con una leyenda y graficarla.

31 MODIFICACIÓN DE SUBDIVISIÓN

31.1 PROCEDENCIA

Se realiza en caso de modificar, agregar o suprimir una o varias unidades de dominio exclusivo o partes comunes dentro del régimen de propiedad horizontal ya constituido e inscripto en el Registro General de la Provincia

- a) Carátula:
 - 1. Plano de: Modificación de subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal conforme el modelo que se incorpora como anexo XXXII de la presente;
 - 2. En observaciones: hacer referencia al número de expediente y número de carpeta de PH, archivado en la Dirección de Catastro, y detalle de lo modificado mediante la inserción de una leyenda específica;
- b) b. Croquis según Plano:
 - 1. Graficar la unidad a modificar en forma completa, incluyendo medidas lineales, angulares, superficie, número de unidades, posición, e identificación de polígonos colindantes;
- c) Representación Gráfica:
 - 1. Título: Modificación
 - 2. . Graficar la o las unidades modificadas y vincularla/s a la/s plantas correspondientes;
- d) Croquis de Ubicación:
- e) Planillas:
 - 1. . 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;
 - 2. La planilla de cierre deberá ser de la totalidad del inmueble;
- f) Signos o gráficos: según anexo XIX.

31.2 DESIGNACIONES

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

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

Para el supuesto que las unidades estén designadas con letras, las nuevas unidades serán designadas con el número correspondiente a partir del último número de subparcela existente.

31.3 CONFECCIÓN DE PLANOS

En confección y presentación de planos de modificación de subdivisión para afectación del régimen de propiedad horizontal serán de aplicación las disposiciones establecidas en éste capítulo, y en todos los aspectos no contemplados, será de aplicación lo dispuesto para las mensuras particulares, y el modelo de plano que consta en anexo XXXII.

32 MENSURAS Y FRACCIONAMIENTOS PARA CONSTITUCIÓN DE LOS NUEVOS DERECHOS REALES

32.1 GENERALIDADES

Las formalidades y requisitos de los trabajos para constitución de los nuevos derechos reales serán objeto de una reglamentación especial. Hasta tanto se de la misma, se registrarán por las siguientes disposiciones más las instrucciones especiales que dicte la Dirección General.

32.2 CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Los trabajos para constitución de conjuntos inmobiliarios, se registrarán por las disposiciones relativas a la subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal y los requisitos establecidos para loteos, en todo aquello que sea aplicable.

El plano se titulará: Mensura para constitución de conjunto inmobiliario.

32.3 DERECHO DE SUPERFICIE

Cuanto se pretenda constituir un derecho de superficie sobre la totalidad de un inmueble, se realizará la mensura del mismo.

Cuando se constituya un derecho de superficie sobre parte de un inmueble, se realizará la mensura de todo el inmueble y en gráfico separado, se graficará la parte que será sometida al derecho de superficie, indicándose su ubicación dentro de la mayor superficie. Si el inmueble tuviese mensura anterior, se realizará solo la mensura de la parte que se

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

someterá al derecho de superficie; procediéndose según lo dispuesto en el punto 39 de la presente referido a mensura sobre partes de inmuebles.

En ambos casos, se asignará nomenclatura de subparcela (como si se tratara de una unidad de propiedad horizontal). El plano se titulará: Mensura para constitución de derecho de superficie.

CAPÍTULO VII: UNION Y ANEXIÓN

33 UNIÓN Y ANEXIÓN

33.1 UNIÓN

Unión es la modificación del estado parcelario que importe la creación de una nueva parcela por integración de otras colindantes del mismo titular.

33.2 ANEXIÓN

Se encuentran comprendidos en esta figura los trabajos de agrimensura de inmuebles rurales de un mismo titular o varios en condominio, de los que resulten fracciones cuya transferencia se encuentra condicionada a la anexión a otras parcelas en virtud de lo establecido por la Ley N° 5485.

33.2.1 REQUISITOS

- a) Ubicación: Ambas parcelas deben estar ubicadas en el territorio de la provincia de Córdoba, y separadas entre sí por dominio público o privado de terceros, siendo la distancia entre ambas la que autorice el Ministerio de Agricultura;
- b) Que conste expreso en el plano el condicionamiento de la anexión, y los datos de titularidad e inscripción registral de las parcelas;
- c) Que se incorpore al plano un croquis a escala adecuada que permita establecer la ubicación relativa de ambos predios;
- d) Que la parcela a anexar cuente con plano de mensura con los requisitos del punto 7.2;
- e) Si las parcelas a anexar fueran de diferentes titulares, la modificación del estado parcelario quedará condicionada a la protocolización del plano respectivo y se la titulara como *futura anexión*.

33.3 EXPEDIENTES

Expedientes que pueden iniciarse con motivo de uniones:

- a) Mensura y unión;
- b) Unión: cuando es de aplicación lo dispuesto para plano base;

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

- c) Combinación de operaciones de agrimensura según corresponda. Ejemplo: mensura, unión y subdivisión, etc.;
- d) Unión a los fines de establecer la situación jurídica de los inmuebles de la sociedad conyugal;
- e) Mensura y anexión

33.4 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS

En la confección y presentación de planos de unión y anexión, serán de aplicación las disposiciones establecidas en éste capítulo, en todos los aspectos no contemplados será de aplicación lo dispuesto en la presente para las mensuras particulares y el modelo de plano que consta en anexo XXXIV.

CAPÍTULO VIII: FUTURA UNIÓN

34 FUTURA UNIÓN

34.1 CONCEPTO

Se denomina futura unión al proyecto de modificación del estado parcelario sobre parcelas de distintos titulares. Tiene por objeto la creación de nuevas parcelas cuyo nacimiento queda supeditado a la inscripción registral de las escrituras traslativas de dominio correspondientes.

34.2 FRACCIONES QUE NO PUEDEN SER OBJETO DE TRÁFICO INMOBILIARIO AUTÓNOMO

Las operaciones de agrimensura donde resulten fracciones, tanto urbanas como rurales, que no pueden ser objeto de tráfico inmobiliario autónomo por estar condicionadas a la unión a otras parcelas, solo serán visadas cuando se establezca la configuración de la parcela resultante, que con la denominación de *futura unión*, deberá indicarse y graficarse en el plano respectivo.

34.3 EXPEDIENTES

Expedientes que pueden iniciarse con motivo de futuras uniones:

- a) Mensura y subdivisión para futura unión;
- b) Subdivisión para futura unión: cuando es de aplicación lo dispuesto para plano base;
- c) Combinación de operaciones de agrimensura según corresponda.

34.4 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS

En la confección y presentación de planos de futura unión, serán de aplicación las disposiciones establecidas en éste capítulo, y en todos los aspectos no contemplados será de aplicación lo dispuesto en la presente para las mensuras particulares, y el modelo de plano que consta en anexo XXXV.

CAPÍTULO IX: MENSURAS DE POSESIÓN

35 al 38¹⁶

CAPÍTULO X: MENSURAS SOBRE PARTES DE INMUEBLES

39 MENSURAS SOBRE PARTES DE INMUEBLES

39.1 PROCEDENCIA

Las mensuras sobre partes de inmuebles, se autorizarán por razones de interés público en los siguientes casos:

- a) Para su incorporación al patrimonio de las personas de derecho público estatal (Estado Nacional o Provincial, Municipios, organismos estatales descentralizados, etc.);
- b) Para planes oficiales de saneamiento de títulos y/o regularización de asentamientos poblacionales;
- c) Para afectación al dominio público o desafectación del dominio público;
- d) Para constitución de servidumbres administrativas (electroducto, gasoducto, acueducto, etc.);
- e) Para determinar polígonos del dominio público que serán otorgados en concesión de uso a particulares;
- f) En los demás casos en que la Ley expresamente lo prevea.
- g) Para constitución de derechos de superficie sobre partes de inmuebles y para determinar los objetos territoriales legales sobre los que se constituirán derechos reales sobre parte de inmueble ajeno.

Las mensuras sobre partes de inmuebles podrán ser solicitadas por particulares o empresas concesionarias de servicios, adjuntando el instrumento legal que los faculte para

¹⁶ Se dejan sin efecto por R.N. 01/2025 que aprueba pautas para mensuras destinadas a la prescripción adquisitiva.

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"
actuar en nombre del Estado; a excepción de las contempladas en el punto g) que serán solicitadas por el propietario del inmueble.

Se designarán según su finalidad como: mensura para expropiación, mensura para transferencia al Estado; mensura para concesión de uso, mensura para desafectación del dominio público, mensura para constitución de servidumbre administrativa de electroducto, mensura para constitución de derecho de superficie, etc.; y se utilizará carpeta de color azul para su presentación.

39.2 EXCEPCIÓN

Lo dispuesto en el artículo anterior, en relación a mensuras de expropiación, no regirá para aquellos supuestos en que el Organismo facultado para determinar el monto indemnizatorio requiera se ejecuten operaciones definitivas de mensura y/o subdivisión.

39.3 OPERACIONES DE AGRIMENSURA DEFINITIVAS

Cuando la mensura sobre parte de un inmueble, modifique la geometría del mismo o lo divida, una vez concluidos los trámites de la transferencia o que se haya tomado posesión del polígono correspondiente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3° de la Ley N° 5057, la o las fracciones remanentes deberán ser determinadas por operaciones agrimensura sin cuyo requisito no se expedirá el certificado catastral correspondiente.

39.4 DONACIÓN

En los supuestos de donaciones de partes de inmuebles hechas al estado Nacional, Provincial, Municipal o Comunal con destino de interés público, se aplicará lo dispuesto para la mensura para transferencia de partes de inmuebles en el presente capítulo.

39.5 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANO

En la confección y presentación del plano de mensura para transferencia de partes de inmueble, en todo lo que no se encuentre especificado en éste capítulo se aplicarán las normas establecidas en la presente para las mensuras particulares.

39.6 MENSURAS PARA TRANSFERENCIA DE PARTES DE INMUEBLES

39.6.1 PARA ENSANCHE O APERTURA DE VÍAS DE COMUNICACIÓN

Cuando la mensura se realice para ensanche o apertura de vías de comunicación se aplicarán los siguientes criterios:

- a) El polígono que se determina para ser transferido, se identificará en todas las partes del plano que se refieran al mismo (gráficos, planilla de superficie, etc.), con las letras

“2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA”

o números de los vértices precedido por la palabra “*polígono*” (polígono a, b, c, etc.), seguido de las palabras “*sujeto a expropiación*” o “*sujeto a donación*” según corresponda. En caso de polígonos de más de diez (10) vértices se admitirá que se designe con una letra mayúscula o número precedido por la palabra “*polígono*” (polígono A o polígono 1), seguido de las palabras “*sujeto a expropiación*” o “*sujeto a donación*” según corresponda;

- b) Si la mayor superficie tiene designación oficial, se mantendrá la misma en todas las partes del plano en que sea necesario identificar el polígono remanente (gráficos, lote N, resto de la fracción N), a excepción del gráfico o antecedentes según títulos donde se consignará la designación tal como consta en el título. En relación a la nomenclatura catastral, esta se colocará en la carátula del plano, en los lugares reservados para la misma, según las siguientes previsiones:
 - 1. Si el inmueble afectado tiene nomenclatura catastral, se mantendrá la misma, tal como se muestra en el anexo XXXXII;
 - 2. Si el inmueble afectado no tiene nomenclatura catastral, se le asignará nomenclatura georreferenciada, tal como se muestra en el anexo XXXXIII;
- c) Si el inmueble afectado, no tiene designación oficial pero está identificado catastralmente por su nomenclatura, se colocará la misma en todos los casos que sea necesario identificar el polígono remanente (gráficos, planilla de superficies, colindancias, etc.), a excepción del gráfico según títulos. Igualmente se colocará la nomenclatura en la carátula, tal como se muestra en el anexo XXXXIV;
- d) Si el inmueble, según título no tiene designación y además no está identificado catastralmente por su nomenclatura, se le asignará nomenclatura georreferenciada, la que se colocará cuando sea necesario identificar el polígono remanente (gráficos, planilla de superficies, colindancias, etc.), a excepción del gráfico según títulos. Igualmente se colocará la nomenclatura georreferenciada en la carátula, tal como se muestra en el anexo XXXXV. En cualquiera de los supuestos anteriores, si el polígono que se mensura divide de hecho a la mayor superficie, se mantendrá para todas las porciones remanentes la misma nomenclatura catastral y la misma designación oficial si la tuviere. Sólo se procederá a dar distintas nomenclaturas a cada uno de los restos, cuando se realice la mensura de los mismos.

39.6.2 PARA LA GENERACIÓN DE PARCELAS DEL DOMINIO PÚBLICO O PRIVADO

Cuando la mensura de una parte del inmueble se realice para generar una parcela no destinada a apertura o ensanche de vías de comunicación, ya sea que vaya a ser incorporada al dominio público o privado del Estado, se otorgará nomenclatura a la misma como si se tratara de la resultante de una subdivisión, y para el remanente se aplicarán las pautas del punto anterior según corresponda.

39.6.3 MODIFICACIÓN DE CUENTAS

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

En cualquiera de los casos precedentes la modificación de la superficie de las cuentas se hará cuando se tenga constancia fehaciente de la toma de posesión por parte del beneficiario.

39.7 MENSURA PARA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS

Cuando la mensura de una parte del inmueble se realice para la constitución de servidumbres administrativas, se seguirán los siguientes criterios:

- a) El polígono que se determina para ser afectado, se identificará en todas las partes del plano que se refieran al mismo (gráficos, planilla de superficie, etc.), con las letras o números de los vértices precedido por la palabra *"polígono"* (polígono a, b, c, etc.), seguido de las palabras *"sujeto a servidumbre de (tipo de servidumbre según corresponda)"*. En caso de polígonos de más de diez (10) vértices se admitirá que se designe con una letra mayúscula o número precedido por la palabra *"polígono"* (polígono A o polígono 1), seguido de las palabras *"sujeto a servidumbre de..... (tipo de servidumbre según corresponda)"*;
- b) Si la parcela afectada tiene designación oficial, se mantendrá la misma tal como consta en el título en todas las partes del plano en que sea necesario identificarla (gráficos, planilla de superficies, etc.). En relación a la nomenclatura catastral, esta se colocará en la carátula del plano, en los lugares reservados para la misma, según las siguientes previsiones:
 1. Si el inmueble afectado tiene nomenclatura catastral, se mantendrá la misma;
 2. Si el inmueble afectado no tiene nomenclatura catastral, se le asignará nomenclatura georreferenciada;
- c) Si el inmueble afectado, no tiene designación oficial pero está identificado catastralmente por su nomenclatura, se colocará la misma en todos los casos que sea necesario identificar la parcela afectada (gráficos, planilla de superficies, etc.);
- d) Si el inmueble, según título no tiene designación y además no está identificado catastralmente por su nomenclatura, se le asignará nomenclatura georreferenciada, la que se colocará cuando sea necesario identificar la parcela afectada (gráficos, planilla de superficies, etc.). Igualmente se colocará la nomenclatura georreferenciada en la carátula;

Los anexos gráficos correspondientes a las mensuras para apertura o ensanche de vías de comunicación son válidos para los casos de mensuras para constitución de servidumbres administrativas, con las adaptaciones del caso según las previsiones precedentes.

Las servidumbres, sean de derecho privado o de derecho administrativo, no generan discontinuidad en las parcelas afectadas ni modifican la geometría de las mismas.



"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

CAPÍTULO XI: MENSURA PARA DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

40 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANO

En la confección del plano de mensura para desafectación de dominio público, serán de aplicación las disposiciones e instrucciones generales establecidas en la presente para la confección de planos de mensura particulares, y el modelo de plano de mensura para desafectación de dominio público que consta en anexo XXXVII.

CAPÍTULO XII: MENSURA PARA INSCRIPCIÓN DE TÍTULO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROVINCIA

41 MENSURA PARA INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES

41.1 ADMISIBILIDAD

Solo se admitirá mensura para la primera inscripción de título en el Registro General de la Provincia, cuando la mensura sea la aplicación de la totalidad título a inscribir; no se admitirán mensuras parciales a estos fines, excepto que la misma sea ordenada por autoridad judicial.

Cuando se trate de inmuebles cuyos títulos se encuentran inscritos en el Registro de otra Provincia, se requerirá la intervención previa del organismo catastral de la misma en la que deberá constar expresamente que el inmueble se encuentra ubicado en el territorio de la Provincia de Córdoba. La Dirección General resolverá los casos particulares que pudieran presentarse cuanto el inmueble se encuentre ubicado parcialmente en el territorio provincial.

En todos los casos, previo a cualquier actuación, el propietario deberá requerir el correspondiente informe del Área Cartografía, para lo cual deberá aportar las coordenadas geográficas y planas en proyección Gauss-Krüger en faja 4 extendida de los vértices del inmueble.

41.2 CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DEL PLANO

En la confección y presentación del plano de mensura para inscripción de título en el Registro General de la Provincia, serán de aplicación las disposiciones e instrucciones generales establecidas en la presente para las mensuras particulares.

TÍTULO V: COMERCIALIZACIÓN DE LOTEOS

42 COMERCIALIZACIÓN DE LOTEOS

42.1 DEPENDENCIA ENCARGADA

El cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 9º de la Ley Nº 5.735, modificado por Ley Nº 6.437, por los responsables de la comercialización de loteos regida por Ley Nacional Nº 14.005 deberá hacerse en la forma que se establece en el presente título. Su contralor estará a cargo del Departamento Comercialización Inmobiliaria de esta Dirección.

42.2 ARCHIVO LEY 5.735 - CONTENIDO

La dependencia encargada organizará y mantendrá un archivo que se denominará Archivo Ley 5.735, con la documentación referida a los fraccionamientos aludidos, sobre la base de:

- a) Los legajos existentes actualmente en esa dependencia;
- b) La que se desglose al efecto de los expedientes de aprobación de los planos respectivos;
- c) La que los responsables presenten en cumplimiento de las obligaciones que se reglamentan por la presente;
- d) La que se considere útil incorporar de las actuaciones administrativas referidas a cada fraccionamiento.

42.3 ORGANIZACIÓN DEL ARCHIVO: LEGAJOS, CARACTERÍSTICAS E ÍNDICES

El archivo estará organizado destinando un legajo para cada fraccionamiento, individualizado con una característica en base a los nombres de los loteos o barrios o, en su defecto, del apellido del propietario, y su ubicación. Podrá dividirse al efecto el territorio provincial en zonas para un mejor ordenamiento de las tareas respectivas.

En los casos en que un mismo fraccionamiento sea comercializado por separado por diferentes propietarios se formará un legajo para cada uno de éstos.

Podrán formarse legajos con los fraccionamientos que se comercialicen en forma diferente de la prevista por la Ley nacional Nº 14.005 y con los pertenecientes a organismos oficiales, otorgándoseles la característica individualizante conforme a lo previsto en el primer párrafo o con un sistema especial para ellos.

Se llevarán ficheros índices alfabéticos por nombres de los fraccionamientos y por los de sus propietarios, y un registro ordenado por las características de individualización asignadas.

42.4 COMIENZO DE LA COMERCIALIZACIÓN

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

A los fines de la presentación de la declaración jurada básica prevista por los párrafos primero y segundo del artículo 9 de la Ley N° 5735 reglamentado por la presente, se considerará que ha comenzado la comercialización cuando los responsables realizaran cualquiera de los siguientes actos:

- a) La realización de publicidad de la venta de los lotes por cualquier medio;
- b) La recepción por los responsables de opciones de compra, solicitudes de venta, reservas de lotes, comisiones de compra u otros documentos semejantes o de pagos como seña, a cuenta de precio o de comisiones;
- c) La firma de boletos de compraventa.

42.5 DECLARACIÓN JURADA BÁSICA. PEDIDO DE INCLUSIÓN EN EL ARCHIVO

Para la presentación de la declaración jurada básica los responsables deberán solicitar, en formulario por duplicado, la inclusión en el Archivo Ley N° 5.735 del fraccionamiento o de la parte de él que haya de comercializarse separadamente del resto.

A su presentación se hará constar en ambos ejemplares la característica que individualizará el legajo respectivo y el día y hora en que se receptorá la documentación, devolviendo al presentante el duplicado como única notificación del turno asignado, el que se fijará atendiendo a un desarrollo ordenado de las tareas respectivas y al otorgamiento a los responsables de un plazo suficiente, proveyéndoles al mismo tiempo los formularios necesarios, por triplicado.

42.6 COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES

Las modificaciones de los datos de los incisos a) a f) del primer párrafo del artículo 9 de la Ley N° 5735 deberán comunicarse por nota simple, en original y dos copias, o mediante la presentación de una nueva declaración jurada básica si así lo prefiriesen los responsables o lo indicara la dependencia en razón de la magnitud de las modificaciones respectivas.

42.7 ACTUALIZACIONES PERIÓDICAS

Los datos correspondientes a los incisos g) y h) del mismo párrafo deberán ser actualizados, con las modificaciones ocurridas hasta el 28 o 29 de febrero y hasta el 31 de julio de cada año, en los turnos que fijará la dependencia encargada dentro de los períodos comprendidos respectivamente entre el 20 de marzo y el 20 de junio y entre el 20 de agosto y el 20 de noviembre del mismo año, en forma que permita el contralor previo que establece el punto 42.11 de la presente.

Los responsables deberán notificarse en la dependencia encargada del día y hora asignados y solicitar los formularios para la presentación oportuna de la documentación. La dependencia podrá notificar el turno fijado para un período al receptor la

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

documentación correspondiente al período anterior o comunicarlo por carta simple, proveyendo los formularios necesarios al mismo tiempo.

42.8 VERACIDAD E INTEGRIDAD - APERCIBIMIENTO

La documentación que se presente conforme a la presente normativa deberá ser veraz y completa, bajo apercibimiento de poder considerarse su presentación incompleta o con datos falsos o erróneos como incumplimiento de la obligación legal.

42.9 PRÓRROGAS DE PLAZOS LEGALES Y TURNOS

La dependencia encargada podrá otorgar prórrogas de los plazos legales y turnos asignados, a solicitud fundada de los responsables, presentada antes de su vencimiento y con anticipación suficiente para que pueda ser resuelta antes de que quede configurada la infracción respectiva.

42.10 PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN. DEVOLUCIÓN O RECHAZO

El día y hora fijados para la recepción de la documentación se controlará su corrección formal y la dependencia podrá:

- a) Devolverla para la subsanación de los defectos que se observaren, fijando un nuevo turno para su presentación en debida forma; o
- b) Rechazarla considerando no cumplida la obligación legal, cuando los defectos manifiestos fueren de tal magnitud que no admitiesen una simple corrección, pudiendo proceder a la intimación prevista en el punto 42.14 de la presente.

En ambos casos se dejará constancia en el legajo respectivo.

42.11 CONTRALOR INTRÍNSECO DE LA DOCUMENTACIÓN

La dependencia encargada efectuará el control de los datos incluidos en la documentación presentada en relación con los de la documentación incluida en los legajos respectivos, en los períodos intermedios entre los fijados en el punto 42.7 de la presente. Si observare defectos o contradicciones lo comunicará a los responsables emplazándolos para que produzcan las aclaraciones o rectificaciones que pudieren corresponder. En igual forma procederá cuando los defectos surgieren de otras actuaciones relacionadas con el fraccionamiento.

42.12 PRESENTACIÓN EXTEMPORÁNEA

La documentación que se presentare sin turno o fuera del fijado, será recibida sin el control formal previo dispuesto en el punto 42.10, el que se efectuará juntamente con el sustancial

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

previsto en el punto precedente, pudiendo ser rechazada, devuelta con observaciones u observada conforme a lo dispuesto en dichas normas, lo que se comunicará a los responsables a los efectos que correspondieren según el caso.

42.13 CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN A LAS OBLIGACIONES LEGALES

Podrá considerarse configurada la infracción prevista por el inciso c) del artículo 13° de la Ley N° 5.735 modificado por las leyes N° 6.437 y N° 6.928 cuando:

- a) Los responsables no presentaren la documentación exigida por la Ley en la forma prevista por la presente;
- b) La presentación se realizare después de vencidos los plazos legales o fuera del turno fijado para su recepción inicialmente, al concederse prórroga o al devolvérsela observada conforme a los puntos precedentes;
- c) La presentación fuere rechazada según lo dispuesto en los puntos precedentes;
- d) La documentación fuere incompleta o contuviere datos falsos o erróneos y estos defectos no fueren justificados por los responsables antes del vencimiento del emplazamiento previsto en el punto 42.11 de la presente.

42.14 INTIMACIÓN A LOS INFRACTORES. CONTUMACIA. PRESENTACIÓN ESPONTÁNEA

El departamento competente podrá intimar la presentación de la documentación a los infractores a que se refiere el punto precedente y a los que no hubieren cumplido las obligaciones respectivas.

Si los intimados no cumplieren la obligación respectiva será de aplicación lo previsto por el tercer párrafo del artículo 13° de la Ley N° 5.735 modificado por Ley N° 6.437.

Si los infractores se presentaren espontáneamente a cumplir la obligación omitida podrá eximírseles de las sanciones respectivas.

42.15 VALOR JURÍDICO DE LA DOCUMENTACIÓN. ERRORES

La documentación que se presente conforme a la presente reglamentación solo tendrá valor a los efectos administrativos. Si contuviera errores o falsedades no implicará el reconocimiento de derechos que no tengan confirmación por otros medios, sin perjuicio de lo dispuesto al respecto por la presente resolución.

TÍTULO VI: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: DESCONCENTRACIÓN DE FUNCIONES



"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

43 JURISDICCIÓN DE DISTRITOS CATASTRALES

Asignar a los Distritos Catastrales existentes a la fecha de la presente la jurisdicción conformada por los departamentos y pedanías que se detallan:

- a) ÁREA REGISTRACIÓN PARCELARIA: Con jurisdicción en el departamento Capital;
- b) DISTRITO CATASTRAL N° 2: Delegación CENTRO, con jurisdicción en los departamentos Santa María, Río Primero y Río Segundo;
- c) DISTRITO CATASTRAL N° 3: Delegación DEAN FUNES, con jurisdicción en los departamentos Ischilin, Río Seco, Sobremonte y Tulumba;
- d) DISTRITO CATASTRAL N° 4: Delegación CRUZ DEL EJE, con jurisdicción en los departamentos Cruz del Eje y Minas;
- e) DISTRITO CATASTRAL N° 5: Delegación JESÚS MARÍA, con jurisdicción en los departamentos Colón y Totoral;
- f) DISTRITO CATASTRAL N° 7: Delegación SAN FRANCISCO, con jurisdicción en el departamento San Justo;
- g) DISTRITO CATASTRAL N° 9: Delegación COSQUIN, con jurisdicción en las Pedanías Rosario, San Antonio y Dolores del Departamento Punilla;
- h) DISTRITO CATASTRAL N° 11: Delegación VILLA DOLORES, con jurisdicción en los Departamentos SAN JAVIER, SAN ALBERTO y POCHO;
- i) DISTRITO CATASTRAL N° 12: Delegación SANTA ROSA DE CALAMUCHITA, con jurisdicción en el departamento Calamuchita;
- j) DISTRITO CATASTRAL N° 13: Delegación RIO TERCERO, con jurisdicción en el Departamento Tercero Arriba;
- k) DISTRITO CATASTRAL N° 14: Delegación VILLA MARIA, con jurisdicción en los Departamentos General San Martín y Juárez Celman;
- l) DISTRITO CATASTRAL N° 15: Delegación BELL VILLE, con jurisdicción en el Departamento Unión;
- m) DISTRITO CATASTRAL N° 16: Delegación MARCOS JUÁREZ, con jurisdicción en el Departamento Marcos Juárez;

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

- n) DISTRITO CATASTRAL N° 18: Delegación RÍO CUARTO, con jurisdicción en el Departamento Río Cuarto;
- o) DISTRITO CATASTRAL N° 19: Delegación LABOULAYE, con jurisdicción en los Departamentos Presidente Roque Sáenz Peña y General Roca;
- p) DISTRITO CATASTRAL N° 23: Delegación VILLA CARLOS PAZ, con jurisdicción en las Pedanías San Roque y Santiago del Departamento Punilla.

CAPÍTULO II : DELEGACIÓN DE FACULTADES

44 DELEGACIÓN DE FACULTADES

44.1 DELEGACIÓN GENERAL

Facultar a los Jefes de los Distritos Catastrales para resolver por sí, conforme a la legislación vigente y a las directivas emanadas de esta Dirección General, todo asunto que se someta a su consideración en relación con los inmuebles que se ubiquen en sus respectivas jurisdicciones; así como en todo asunto que haga a la organización interna de las Delegaciones.

La presente delegación no alcanza a aquellos asuntos que en virtud de disposiciones legales expresas deban ser resueltos por esta Dirección.

44.1.1 ACEFALÍA

En caso de acefalía de la Jefatura, actuará con las mismas facultades el Sub-Director de Jurisdicción Coordinación de Descentralización.

44.2 RECONOCIMIENTO DE DESMEJORAS

Delegar en las Jefaturas de los Distritos Catastrales números 18 (Río Cuarto); N° 16 (Marcos Juárez); N° 15 (Bell Ville); N° 14 (Villa María); N° 11 (Villa Dolores); N° 9 (Cosquín); N° 7 (San Francisco), y en la Jefatura del Área Valuaciones, la facultad de establecer, en los casos de solicitudes de reconocimiento de desmejoras, la necesidad de efectuar la inspección de verificación correspondiente, y en su caso, solicitar al recurrente la efectivización del depósito de garantía previo (artículo 42° del Decreto N° 7949/69 reglamentario de la Ley de Catastro N° 5.057).

44.3 VISACIÓN DE PLANOS

"2026 - AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA"

Facultar a la Jefatura del Área Control de Mensuras a efectuar la visación técnica de los trabajos de agrimensura de inmuebles de esta Provincia de Córdoba de conformidad a la legislación vigente y a las directivas emanadas de esta Dirección General. La presente delegación es sin perjuicio de delegaciones particulares que por Resoluciones Internas de esta Dirección se hicieren en las Jefaturas de los Distritos Catastrales.

44.4 RECLAMOS DE VALUACIÓN

Delegar en la Jefatura del Área Registración Parcelaria las funciones resolutorias para aquellos trámites referidos a la reconsideración de valuación de inmuebles urbanos de la Ciudad de Córdoba, y la resolución de las solicitudes de empadronamiento de inmuebles urbanos y rurales del Departamento Capital.

44.5 COMERCIALIZACIÓN DE LOTEOS. INSTRUCCIÓN DE SUMARIOS

A los fines previstos por el segundo párrafo del artículo 14 de la Ley N° 5735, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 6437, la instrucción del sumario pertinente será dispuesta por la Jefatura del Departamento Comercialización Inmobiliaria de esta Dirección, cuando surja la posible comisión de una infracción de las actuaciones administrativas de que tome conocimiento.

44.6 RADIOS MUNICIPALES Y LÍMITES ADMINISTRATIVOS

La Dirección General de Catastro de la Provincia, por intermedio del Área Cartografía, llevará el Registro Oficial de los Documentos Cartográficos que establezcan los ámbitos territoriales de municipios y comunas. Asimismo, dicha Área tendrá intervención en los trabajos de diseño, modificación y creación de los límites administrativos correspondientes a departamentos y pedanías.