

SAN JUAN, 13 de Diciembre de 2016.-

**VISTO**

La Ley Nacional N° 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación – CCyC), en su Artículo 2073 expresa: son Conjuntos Inmobiliarios (C.I.), los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales; la Resolución N° 617-DGC-16; las Resoluciones N°s 196-DPDU-93; 82-DOTGA-96; 133-DPDU-03, todas de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano; la Resoluciones N°s 18-DGC-94; 503-DGC-00; 191-DGC-07, y;

**CONSIDERANDO**

Que la Dirección de Geodesia y Catastro, según facultades conferidas por Ley N° 305-C y Decreto reglamentario N° 1331-OSP-86, es la responsable de la registración, ordenamiento y publicidad de los inmuebles existentes en la Provincia en su aspecto físico, jurídico y económico.

Que la Ley N° 26.209, Ley Nacional del Catastro, incorporada como Ley complementaria al CCC, establece en su Art. 1º, que los Catastros de las Provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción.

Que el Artículo N° 1887 de la Ley N° 26.994 enumera los conjuntos inmobiliarios como un derecho real.

Que el aprovechamiento y uso del dominio de los inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Que es necesario implementar una reglamentación a los fines del ordenamiento registral tanto en lo físico como en lo económico y jurídico.

Que se deben adecuar las planillas 2 y 3 de la Resolución N° 617-DGC-16 , para ajustarse a lo acordado con el Registro General Inmobiliario Provincial.

Que el Departamento de Hidráulica informó que no otorgará derecho de agua a las Unidades Funcionales resultantes de la división bajo el régimen de C.I.

Que han intervenido los Departamentos Físico, Cartográfico, de Registro de Actos de Levantamiento Territorial, Económico, Registro Real; Jefatura Técnica y Asesoría Letrada.

SUSAN PERVANTE  
JEFE DE DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DIRECCION DE GEODESIA Y CATASTRO

JEFE DE DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DIRECCION DE GEODESIA Y CATASTRO

**POR ELLO**

**EL DIRECTOR GENERAL DE LA  
DIRECCION DE GEODESIA Y CATASTRO  
RESUELVE**

**ARTICULO 1º.-** Para la aprobación de los anteproyectos de división de parcelas bajo el régimen de Conjuntos Inmobiliarios, la Dirección de Geodesia y Catastro requerirá la presentación del plano con factibilidad urbana de división otorgada por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, acompañado de la factibilidad de uso del suelo.-

**ARTICULO 2º.-** Los planos de mensura de parcelas que son objeto de fraccionamiento bajo este tipo de régimen no podrán tener excedentes superficiales, títulos en mayor extensión ni parcelas resultantes que no estén afectadas al Conjunto Inmobiliario.-

**ARTICULO 3º.-** Si la parcela objeto de la división se encontrare afectada a un cambio de la línea de edificación de acuerdo al Acta de Línea que se debe adjuntar a la documentación, otorgada por el organismo correspondiente, se deberá marcar el polígono en un sólo cuerpo, el cual deberá ser donado, de acuerdo a lo establecido en el Art. 1º de la Ley N° 176-P e inscripto al Dominio Público del Estado, previo a la registración del plano.-

**ARTICULO 4º.-** Cuando la documentación acompañada al expediente sufra modificaciones que incidan en el anteproyecto de parcelamiento, con posterioridad a la presentación en la Dirección de Geodesia y Catastro se dará por decaído el trámite, debiéndose iniciar un nuevo expediente.-

**ARTICULO 5º.-** Tratándose de planos registrados bajo la modalidad de Conjuntos Inmobiliarios no podrán ser desarchivados, salvo resolución en contrario.-

**ARTICULO 6º.-** La parcela origen afectada a un fraccionamiento de este tipo debe tener frente a la vía pública.-

**ARTICULO 7º.-** Las parcelas resultantes que tengan frente al pasaje y a la vía pública deberán tener marcada la ochava reglamentaria correspondiente.-

**ARTICULO 8º.-** No se podrá mensurar independientemente ninguna parcela perteneciente a un Conjunto Inmobiliario.-

**ARTICULO 9º.-** El formato y contenido de los planos será el exigido para fraccionamientos y loteos, más el que define el Anexo I que forma parte integrante de la presente Resolución.-

**ARTICULO 10.-** Previo a la registración del plano correspondiente, se deberá indicar el establecimiento de Servidumbres Administrativas referentes a los servicios públicos necesarios.-

**ARTICULO 11.-** Las parcelas resultantes no podrán sufrir modificación en su estado parcelario, que implique anexión, integración o división, salvo resolución en contrario.-

**ARTICULO 12°.-** Para el otorgamiento del plano registrado apto para inscribir el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Inmobiliario y transferencia de Unidades Funcionales se requerirá la presentación del certificado final de obra del sistema de provisión de agua potable del conjunto emitido por la autoridad competente.-

**ARTICULO 13°.-** Las Nomenclaturas Catastrales serán de características semejantes a cualquier tipo de fraccionamiento común y/o loteo.-

**ARTICULO 14°.-** El Departamento Económico no deberá censar la Nomenclatura Catastral correspondiente a Espacios Comunes para que la Dirección General de Rentas no emita Impuesto Inmobiliario sobre dicha nomenclatura, por estar distribuidas las superficies en las Unidades Funcionales.

**ARTICULO 15°.-** La Dirección de Geodesia y Catastro se reserva la facultad de evaluar y decidir en los casos que puedan presentarse y que no estén contemplados en la presente.-

**ARTICULO 16°.-** Deróguense las Resoluciones N° 347-DGC-13; N° 1538-DGC-15 y Res. N° 617-DGC-16 y toda otra disposición que se oponga a la presente.-

**ARTICULO 17°.-** Téngase por Resolución de esta Dirección. Comuníquese al Colegio de Agrimensores y al Registro General Inmobiliario. Publíquese en el Boletín Oficial. Fecho, archívese.-



SUSANA CERVANTES  
JEFA DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

Ing. Agr. JUAN PAOLA GUATTODANI  
DIRECTOR  
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

RESOLUCION N° 2668 - DGC - 16.-

ANEXO I

Contenido de los planos:

A) La carátula deberá contener:

a-1 OBJETO: " Mensura y División para someter al Régimen de Conjuntos Inmobiliarios-....., indicando el tipo de emprendimiento urbanístico a que se refiere.

a-2- Notas del Profesional: Se consignarán las siguientes:

1- El Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Inmobiliario deberá contener todos los indicadores Urbanos y de Usos del Suelo establecidos según la Factibilidad de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, N°.....Expte. N°.....

2- El Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Inmobiliario deberá contener las condiciones de ejecución y mantenimiento de los espacios , infraestructura y servicios comunes, fijados por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

B) En el Cuerpo del Plano:

b-1- Si la parcela tuviera retiro de línea, deberá realizarse el Balance de Superficies General incluyendo la superficie afectada por ensanche y la superficie remanente.

b-2- La división en Conjunto Inmobiliario deberá efectuarse sobre la superficie remanente.

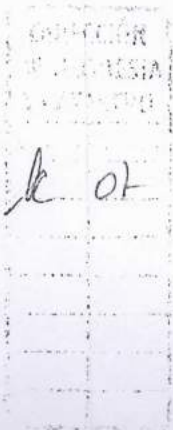
b-3- Las planillas de superficies deberán respetar los modelos adjuntos, correspondientes a las planillas N° 1, 2 y 3 del presente anexo.

b-4- A la izquierda de la carátula se deberán dibujar el croquis de ubicación, interpretación pericial de título y consignar los indicadores urbanísticos.

C)Notas Oficiales:

d-1- Si existen espacios a donar al Dominio Público del Estado, se colocará la nota oficial: " Plano sin Observaciones-Técnicas Apto Unicamente para inscribir al Dominio Público la fracción....."

d-2- Si no existen condicionamientos, se colocará la nota oficial: " Plano Registrado Apto para Inscribir el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Inmobiliario y posterior transferencia de las Unidades Funcionales".



SUSANA CEBALANTES  
JEFA DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO  
DIRECTOR

PLANILLA 1

BALANCE GENERAL DE SUPERFICIES

DESIGNACION	SUP. S/MENSURA	SUP. S/TITULO	DIFERENCIA
U.F.			
TOTAL COMUNES			
TOTAL			

NOTA: Cuando existan fracciones destinadas a ensanches de calles u otro destino, se deberá realizar una planilla que discrimine cada fracción.

SUSANA CORTIÑANES  
 DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO

*[Handwritten Signature]*  
 DIRECTOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO



PLANILLA 3

BALANCE DE SUPERFICIES DE ESPACIOS COMUNES

ESPACIOS	SUPERFICIE		P/uso Interno DGC (NC)
	S/MENSURA	S/TITULO	
		DIFERENCIA	
TOTAL COMUN			

*[Handwritten signature]*  
 ING. ARBOL JULIO RAMON QUINTERO  
 DIRECTOR DE  
 REGISTRO DE BIENES RAJONALES

*[Handwritten signature]*  
 ING. ALBERTO RAMON QUINTERO  
 DIRECTOR DE  
 REGISTRO DE BIENES RAJONALES

*[Handwritten initials]*