

Ministerio de Economía, Obras y Servicios Públicos
Subsecretaría de Hacienda
Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial

DECRETO N° 3382

REGLAMENTACION DE LA

LEY DEL CATASTRO PROVINCIAL

DECRETO N° 3382

Neuquén, 1 de Noviembre de 1999

VISTO:

La Ley N° 2217 ; y

CONSIDERANDO:

Que por mandato de dicha normativa es necesario dictar su reglamentación;

Que por expediente N°2756-3396/99 la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial eleva la reglamentación de la Ley del Catastro Provincial N° 2217, que incluye un Anexo I referido a las "Instrucciones para Mensuras y Trabajos Geotopocartográficos";

Por ello,

**EL GOBERNADOR
DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN
DECRETA:**

ARTICULO 1: Procédese a reglamentar el texto de la Ley N° 2217/97 conforme a las siguientes disposiciones:

TITULO I: DEL CATASTRO TERRITORIAL

De la Determinación y Registración del Estado Parcelario

ARTICULO 2: Las disposiciones referidas a la ejecución, procedimientos, contenido, tramitación y registración de expedientes de Mensuras en el organismo catastral se regirán por lo establecido en las **Instrucciones para Mensuras y Trabajos Geotopocartográficos** contenidas en el **ANEXO I** del presente Decreto y que forman parte del mismo.

VERIFICACION DEL ESTADO PARCELARIO

ARTICULO 3: La Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario establecida por el artículo 28 se hará por acto de mensura y su documento esencial será el Certificado del acto, autorizado por profesional habilitado para realizar mensuras, el que deberá ser registrado en el organismo catastral e incorporado a los respectivos legajos y folios parcelarios. Esta operación no implica la confección y registración de un plano de mensura.

ARTICULO 4: El Certificado definido en el artículo anterior se extenderá en un formulario especial cuyas características establecerá la DPCIT, debiendo contener los siguientes elementos:

- a) Nomenclatura catastral de la parcela.
- b) Nomenclatura catastral de los inmuebles linderos, a la fecha de la verificación.
- c) Ubicación geográfica, localidad y zona.
- d) Texto referido a la subsistencia del Estado Parcelario o advertencia de la necesidad fundada de realización de nuevo plano de mensura.
- e) Gráfico demostrativo de acuerdo al artículo 5 del presente Decreto.
- f) Existencia de ocupaciones o asentamientos irregulares en el interior de la parcela.
- g) Firma ológrafa e identificación del profesional actuante.
- h) Domicilio fiscal de los titulares de la parcela.
- i) Lugar y fecha de realización.

El procedimiento para su tramitación y registración será dispuesto por el organismo catastral.

ARTICULO 5: El profesional certificará la subsistencia del estado parcelario, conforme al último plano registrado.

Con fin aclaratorio no taxativo, se distinguen los siguientes casos posibles:

a) Cuando del acto de verificación se compruebe la vigencia de idénticas condiciones de mensura de acuerdo al último plano registrado (caso 1).

b) Cuando existan distintos elementos físicos de los indicados en el plano registrado, pero que coinciden con los límites parcelarios constituidos (caso 1).

Cuando sean los hechos físicos que materializan la ocupación excediendo los límites parcelarios constituidos, los que afectan a parcelas linderas (caso 5).

Cuando los hechos físicos que materializan la ocupación exceden los límites parcelarios constituidos, sin afectar a otras parcelas constituidas o posesiones de terceros amparadas en títulos (caso 4).

Cuando los hechos físicos que materializan la ocupación, tienen menor extensión que el polígono de límites parcelarios constituidos, verificándose excesos de ocupación por linderos o por otros inmuebles que integran el macizo (casos 2 y 6).

En todos los casos deberá agregarse en el certificado del acto un gráfico demostrativo de las ocupaciones o diferencias con su correspondiente ubicación, dimensionamiento y relacionamiento a los límites de la parcela y nomenclatura catastral actualizada de los linderos, con las características específicas que establecerá la DPCIT.

ARTICULO 6: El profesional no certificará la subsistencia del estado parcelario en los siguientes casos:

a) Cuando de la aplicación al terreno emergente del último plano constitutivo, surjan superposiciones con otros estados parcelarios constituidos por planos que no presenten errores manifiestos, o con títulos.

b) Cuando sin que se verifiquen excesos de ocupación por parte de otros inmuebles que componen el macizo, no exista en el mismo superficie disponible para la total aplicación territorial del polígono de límites parcelarios constituido por plano registrado (diferencia en menos), (caso 3).

ARTICULO 7: Los casos descritos en los artículos 5 y 6 se encuentran tipificados en los gráficos contenidos en el ANEXO II del presente Decreto.

ARTICULO 8: En caso que de la verificación efectuada por el profesional surja que no existe subsistencia del estado parcelario, éste presentará el correspondiente Certificado del acto ante el organismo catastral indicando expresamente que debe efectuarse nuevo plano de mensura.

La DPCIT otorgará el certificado catastral con la advertencia de que se deberá realizar y registrar un nuevo plano de mensura con anterioridad a una posterior constitución, adquisición o transmisión de derechos reales sobre el inmueble. Esta advertencia no impedirá la formalización y registración del acto para el cual fue solicitado el certificado.

ARTICULO 9: Cuando en la parcela existan mejoras de carácter permanente objeto de tributación, sin perjuicio de que se encuentren registradas en el organismo catastral, el profesional deberá confeccionar la correspondiente Planilla de Relevamiento de Mejoras que se adjuntará al Certificado. En caso que hubieran existido mejoras registradas que se hayan demolido total o parcialmente se deberán indicar en la Planilla.

Igualmente deberá confeccionar y adjuntar las planillas correspondientes a uso y características del suelo que sean de aplicación para parcelas rurales de uso intensivo y extensivo.

Las características y contenido de dichas planillas serán establecidas por medio de una proforma que reglamentará el organismo catastral.

ARTICULO 10: La confección de las Planillas citadas en el artículo precedente se hará extensiva, en los casos que corresponda, a los expedientes de Mensura, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 40 de las Instrucciones para Mensuras y Trabajos Geotopocartográficos (ANEXO I).

ARTICULO 11: La calificación de inmueble urbano baldío o edificado, a los efectos de la aplicación de los plazos establecidos por el artículo 28, se hará en base a las constancias obrantes en los registros catastrales.

De los Legajos Parcelarios

ARTICULO 12: El organismo catastral conformará los Legajos Parcelarios cumpliendo las restricciones que impone el articulado contenido en el Capítulo V del Título I de la Ley N°.2217/97.pudiendo adoptar los procedimientos, técnicas o metodologías que resulten aptas y útiles al sistema catastral.

Del Régimen y Publicidad Catastral

EMISION DEL CERTIFICADO CATASTRAL

ARTICULO 13: La emisión y otorgamiento del Certificado Catastral establecido en el Capítulo VII del Título I se regirán por las siguientes disposiciones:

a) Requerido el otorgamiento del Certificado Catastral, para los supuestos establecidos por el artículo 62, la DPCIT procederá en forma perentoria a verificar si el inmueble en cuestión posee estado parcelario determinado y si el mismo se encuentra en vigencia, de acuerdo a los plazos fijados por el artículo 28. En caso que el inmueble cumpla dichos requisitos se otorgará el correspondiente Certificado Catastral. De lo contrario se informará al interesado sobre la necesidad de efectuar, previamente, la determinación o verificación de subsistencia del estado parcelario, según corresponda. El referido informe deberá ser emitido por el organismo catastral en un plazo que no podrá superar los cuatro (4) días hábiles posteriores al ingreso de la solicitud. La DPCIT implementará un tramite urgente, para la emisión del certificado dentro del plazo de veinticuatro (24) horas a partir de su solicitud.

b). La DPCIT no expedirá Certificado Catastral sobre inmuebles que:

b-1) No tengan estado parcelario constituido conforme a la Ley.

b-2) Teniendo estado parcelario constituido o verificada su subsistencia, se encuentren vencidos los plazos fijados por el art. 28 desde la última registración.

b-3) Cuando teniendo informada la No Subsistencia del Estado Parcelario, haya sido superada la previsión del art. 6 "in fine" y no se haya registrado nueva mensura.

c) El Certificado Catastral caducará al momento de la modificación del estado parcelario.

d) El Director Provincial queda facultado para resolver sobre situaciones particulares no previstas por el presente artículo y que fueran debidamente fundamentadas.

ARTICULO 14: Para la emisión del Certificado Catastral referido a lotes originados por planos registrados provisoriamente, será necesario previamente la registración definitiva del mismo mediante solicitud acompañada de constancia de inscripción registral, resolución o acto administrativo o judicial ajustado a derecho.

Los planos generadores de inmuebles asimilables al régimen previsto en este artículo, que hayan recibido distinto tratamiento al momento de su registración, motivarán que la DPCIT dicte normas que regulen la emisión de Certificados Catastrales mediante su uso, siempre que sea posible.

ARTICULO 15: En caso que se solicite Certificado Catastral para Unidades Funcionales y/o Complementarias afectadas al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512 y Ley Provincial 485) en cuyo plano se determinen como "en construcción" o "a construir", previamente a su otorgamiento se requerirá la actualización del plano de mensura.

Solo se requerirá la subsistencia del Estado Parcelario previo a la expedición del Certificado Catastral para aquellas unidades que posean todos o algunos de sus polígonos asentados sobre el terreno.

ARTICULO 16: El Certificado Catastral contendrá los siguientes elementos:

- Nomenclatura catastral de la parcela o subparcela.
- Ubicación geográfica, localidad y zona.

- Número de Expediente del plano de mensura y fecha de registración y del último certificado de verificación de subsistencia, si correspondiere e identificación del profesional de la agrimensura interviniente.
- Superficie según mensura.
- Valuación catastral vigente.
- Servidumbres, restricciones, limitaciones y afectaciones relacionadas con la parcela cuyos datos obren en los registros del organismo catastral.
- Asientos de referencia recíprocos con otras parcelas, subparcelas o unidades tributarias y/o condicionantes de realización de actos jurídicos.
- Todo otro dato de interés referido al estado de hecho de la parcela, originado en el plano de mensura o en el Certificado de Verificación de subsistencia del estado parcelario, que coadyuve a la publicidad y seguridad en el tráfico inmobiliario.

Se adjuntará al Certificado Catastral copia certificada del último plano registrado y del Certificado de Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario, según corresponda, que formará parte del mismo.

En caso de Propiedad Horizontal, el organismo catastral adecuará el contenido a las características específicas de dicho régimen.

En todos los casos el Certificado Catastral deberá contar con la firma ológrafa e identificación del funcionario responsable de su otorgamiento.

ARTICULO 17: A los efectos de la publicidad catastral establecida por los artículos 50 y 67, podrán tomar conocimiento de los asientos y registros catastrales:

- a) Los contribuyentes, (propietarios, adquirentes por boleto o poseedores) respecto de sus propios inmuebles.
- b) Los Organismos del Estado Nacional, Provincial o Municipal.
- c) El Poder Judicial de la Nación y de las Provincias.
- d) Las instituciones crediticias oficiales y privadas.
- e) Los profesionales de la agrimensura, abogados, escribanos, contadores o quienes en virtud de su actividad profesional así lo requieran. En todos los casos quedarán sujetos a las responsabilidades que deriven de su accionar, en relación a la información obtenida.
- f) Los terceros interesados que justifiquen fundadamente su petición.

El organismo catastral podrá requerir, cuando lo considere necesario, la exhibición de documentación que acredite el interés invocado.

- g) Los Agentes Inmobiliarios o Martilleros Públicos inscriptos en los Colegios respectivos, respecto de aquellos inmuebles para los que cuenten con autorización otorgada por los contribuyentes habilitados de acuerdo al inciso a).

De las Constancias Catastrales Preexistentes

ARTICULO 18: El organismo catastral procederá a la inmediata revisión y calificación de los planos de mensura registrados y archivados, de acuerdo a los requisitos establecidos por el artículo 68, apartado 1), incorporando los elementos necesarios para su precisa identificación en la base de datos parcelaria, a los efectos de la aplicación de los artículos 28, 29 y 69.

De la Actualización y Conservación del Catastro

ARTICULO 19: De acuerdo a lo establecido por el artículo 77, los titulares o poseedores a título de dueño o sus representantes legales quedan obligados a declarar su domicilio fiscal actualizado ante todo trámite, presentación o declaración jurada que deban efectuar en el organismo catastral. En los expedientes de mensura se deberá incluir el domicilio fiscal en la correspondiente solicitud de registración.

ARTICULO 20: Son responsables, a los efectos de cumplimentar las obligaciones a que se refiere el artículo 78, las personas físicas o jurídicas que a continuación se indican:

- a) Los propietarios con dominio inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, con exclusión de los nudos propietarios.

- b) Los usufructuarios
- c) Los herederos, cónyuge supérstite, administrador judicial o albacea en los casos de sucesiones indivisas.
- d) Los adquirentes con título otorgado, aún cuando no se hubiese inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- e) Los adquirentes que tengan la posesión aún cuando no se hubiera otorgado el título traslativo de dominio.

Los poseedores con ánimo de adquirir el dominio por prescripción

ARTICULO 21: Son aplicables a los infractores las sanciones por infracción a los deberes formales previstas en el artículo 43 del Código Fiscal Provincial. A esos efectos la DPCIT comunicará el caso a la Dirección Provincial de Rentas y ésta impondrá la sanción de acuerdo al procedimiento fijado por dicho Código. A la primera infracción corresponderá una multa de \$ 250, a la segunda una multa de \$ 500 y a partir de la tercera una multa de \$ 748,29 por cada falta.

TITULO II: DE LA VALUACION INMOBILIARIA

De la Determinación y Actualización de la Valuación

ARTICULO 22: Las mejoras incorporadas a los inmuebles serán valuadas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 100, cuando se encuentren en condiciones de habitabilidad y/o habilitación. A tales efectos, se consideran:

a) Habitables: aquellas accesiones destinadas a vivienda que se encuentren techadas, aisladas del exterior por cerramientos y dispusieran de los servicios indispensables, aún cuando no estuvieren conectados.

b) Habilitadas: aquellas accesiones destinadas a comercio, industria u otras actividades lucrativas que reúnan los requisitos edilicios mínimos para su habilitación en su respectivo Municipio y dispusieran de los servicios básicos aún cuando no estuvieren conectados.

No se tendrán en consideración, para efectuar las operaciones de avalúo, la ausencia de terminaciones de obra (pisos, frentes, revoques, cielorrasos, etc.) ni las acciones administrativas eventualmente interpuestas ante autoridades municipales.

ARTICULO 23: A los efectos del artículo 107 se considera error de cálculo al resultante de equívocos en las operaciones aritméticas necesarias para la determinación del avalúo. Por su parte, se considera error de concepto el introducir en los procedimientos apreciaciones conceptuales equívocas referidas a aspectos tales como: el tipo, las características, la naturaleza o condiciones agrológicas, económicas y topográficas, vinculadas con las accesiones o la valuación del suelo. También se considerarán errores de concepto los que se originen por la incorrecta aplicación de los formularios y tablas establecidas por el organismo catastral.

ARTICULO 24: Para el caso en que sea objetada la aplicación de coeficientes específicos en la valuación de inmuebles rurales, la DPCIT podrá dar intervención a la Dirección Provincial de Agricultura y Ganadería ó la dependencia que, eventualmente, la reemplace en sus funciones.

ARTICULO 25: La rectificación de la valuación por errores cometidos en el cálculo o carga de datos provenientes de levantamientos parcelarios practicados o contratados por el organismo catastral, tendrán vigencia a partir del período anual en que se produjo la presentación del reclamo ante el organismo catastral y cuando los cambios sean determinados de oficio por éste tendrán vigencia a partir del primero de enero del año siguiente a aquel en que han sido determinados.

ARTICULO 26: Los valores previstos en el artículo 91 de la ley deberán ser exhibidos a partir del mes de setiembre de cada año y tendrán vigencia a partir del primero de enero del año siguiente.

ARTICULO 27: Cuando por aplicación del artículo 83 de la Ley se realicen relevamientos, inspecciones, censos u otras actividades, el propietario o poseedor de bienes inmuebles tiene la obligación de autorizar el acceso a su propiedad al personal dependiente de la DPCIT y a personas

por ella autorizadas expresamente, para efectuar dichas tareas. El no cumplimiento de estas disposiciones, documentado mediante acta labrada ante testigos, habilitará a la DPCIT para aplicar el avalúo de la propiedad en base a las apreciaciones gráficas obtenidas de fotografías aéreas y de la cartografía disponible, sin perjuicio de las sanciones que pudiera corresponder conforme a las leyes vigentes.

TITULO III: DEL ORGANO DE APLICACION

De la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial

ARTICULO 28: A los fines de cumplimentar lo establecido en el Artículo 111, la Dirección del organismo catastral elevará al Poder Ejecutivo, en un plazo no mayor de 180 días a partir de la puesta en vigencia del presente Decreto, el Proyecto de organización de la estructura administrativa y funcional de la repartición.

TITULO IV: DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y/O TRANSITORIAS GENERALES

ARTICULO 29: Facúltase a la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial a dictar las disposiciones complementarias que resulten necesarias para la plena puesta en vigencia de la Ley Nº 2217/-97.y del presente Decreto Reglamentario.

ARTICULO 30: El presente Decreto, será refrendado por el señor Ministro de Economía, Obras y Servicios Públicos.-

ARTICULO 31: Comuníquese, dése al Boletín Oficial para su publicación y ARCHIVESE.-

ANEXO I

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LAS INSTRUCCIONES PARA MENSURAS Y TRABAJOS GEOTOPOCARTOGRAFICOS

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II: DEFINICION Y CLASIFICACION DE MENSURAS

CAPITULO III: TRAMITE, EXAMEN Y REGISTRO DE MENSURAS

- A.- De los Aspectos Generales
- B.- Del Examen y Visación de Planos

CAPITULO IV: CONTENIDO DE LOS EXPEDIENTES DE MENSURA

- A.- De los Elementos de los Expedientes
- B.- Del Acta y Citaciones

CAPITULO V: INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS PARA PLANOS DE MENSURA BAJO EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- A.- De los Aspectos Generales
- B.- De los Defectos de Emplazamiento

CAPITULO VI: PROCEDIMIENTO DE MENSURA

- A.- De los Aspectos Generales
- B.- De la Mensura Parcial
- C.- De las Superficies, Diferencias y Sobrantes
- D.- Del Amojonamiento
- E.- De la Representación y Escalas
- F.- De la Representación Gráfica de Títulos
- G.- Del Relevamiento de Mejoras

CAPITULO VII: TOLERANCIAS TOPOGRAFICAS

CAPITULO VIII: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

INSTRUCCIONES PARA MENSURAS Y TRABAJOS GEOTOPOCARTOGRAFICOS

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Los trabajos regulados por la presente normativa deberán ser ejecutados por profesionales habilitados para realizar mensuras. La Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial (DPCIT) requerirá la visación de los planos por parte del Consejo Profesional con anterioridad a su registración a los efectos de que se verifique la correspondiente habilitación del Profesional actuante.

Artículo 2.- A los fines de la presente reglamentación, se designará como «Profesional» a las personas físicas que cumplan con el artículo anterior.

Artículo 3.- En todos los casos en que se requiera la identificación del Profesional, éste lo hará con su nombre y apellido, denominación de su título profesional y su correspondiente número de matrícula y, en los casos necesarios, su domicilio profesional.

Artículo 4.- El Profesional deberá regirse por las presentes Instrucciones cuando realice trabajos de agrimensura destinados a ser presentados y registrados ante la DPCIT.

Artículo 5.- La DPCIT podrá dictar disposiciones interpretativas de la presente reglamentación y resolverá los casos no previstos en ella.

Artículo 6.- La DPCIT llevará dos Registros de Mensuras. a) El Registro Definitivo: estará conformado por todos aquellos planos constitutivos del estado parcelario de los inmuebles mensurados. b) El Registro Provisorio: estará conformado por todos aquellos planos cuya registración definitiva dependa de inscripción registral, de resolución judicial o de acto administrativo ajustado a derecho. La registración de mensuras, deberá cumplir con el principio registral de “rogatoria” por parte de los titulares o beneficiarios de la causa jurídica que originó la operación.

Artículo 7.- El plano de mensura deberá contener todos los elementos necesarios para determinar el estado parcelario del inmueble mensurado y de las parcelas resultantes conforme a lo dispuesto por los artículos 6° y 14° de la Ley N° 2217/97.

Artículo 8.- No será necesario ceder ochavas al dominio público ya que constituyen restricciones materiales al dominio privado en interés público; como tales podrán indicarse en el plano de mensura de acuerdo a lo que dispongan las autoridades municipales.

CAPITULO II: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE MENSURAS

Artículo 9.- Denomínase Mensura al conjunto de actos y operaciones de agrimensura destinados a determinar, modificar, verificar, materializar y representar el estado parcelario de los inmuebles y/o ubicar, deslindar y demarcar la extensión de otros derechos reales de expresión territorial.

Artículo 10.- Las operaciones de Mensura se clasifican según sus causas en:

- a) Mensuras Particulares.
- b) Mensuras Judiciales.
- c) Mensuras Administrativas.

Artículo 11.- Se definen como Mensuras Particulares a las que se ejecuten:

- a) De conformidad a títulos de propiedad, determinando el polígono de límites dominiales resultante de su aplicación territorial y refiriendo al mismo los signos de ocupación, ya sean éstos coincidentes o discordantes con dicho polígono.
- b) Para determinar la extensión territorial del «animus domine» para adquisición, judicial o administrativa, del dominio, estableciendo su relación con los límites dominiales de las parcelas comprometidas.

Las Mensuras Particulares pueden ser ordenadas por particulares, reparticiones públicas o autoridad judicial.

Artículo 12.- Se definen como Mensuras Judiciales a las ordenadas por Juez y cuyo objeto sea: juicio de mensura, juicio de deslinde por confusión de límites o juicio por reposición de mojonos.

Artículo 13.- Se definen como Mensuras Administrativas a las destinadas a deslindar bienes inmuebles del Dominio Público del Estado (Artículos 2.340 y 2.750 del Código Civil).

Artículo 14.- División es la operación de mensura que modifica el estado parcelario implicando la creación de nuevas parcelas sin la cesión de superficies destinadas a originar nuevas calles o caminos públicos.

Artículo 15.- Fraccionamiento es la operación de mensura que modifica el estado parcelario creando nuevas parcelas con apertura de calles o caminos públicos y superficies destinadas al uso público, salvo que estas últimas no fueren requeridas.

Artículo 16.- Unificación es la operación de mensura por la que se modifica el estado parcelario por la creación de una nueva parcela mediante integración de otras del mismo titular dominial.

Artículo 17.- Unión y Redistribución es la operación de mensura por la que se propone modificación del estado parcelario mediante la creación de nuevas parcelas integradas a partir de otras de distintos titulares. Dicho estado propuesto quedará constituido al formalizarse las correspondientes adquisiciones de dominio.

CAPITULO III: TRÁMITE, EXAMEN Y REGISTRO DE MENSURAS

A.- De los Aspectos Generales

Artículo 18.- La tramitación, búsqueda y recopilación de antecedentes para trabajos de agrimensura deberá ser realizada por el Profesional responsable o por una persona autorizada por éste. La DPCIT dispondrá la formalidad a cumplimentar para la mencionada autorización. El Profesional responsable deberá presentarse personalmente ante el organismo catastral toda vez que éste lo considere necesario.

Artículo 19.- La DPCIT considerará como matriz del plano de mensura al original reproducible de material indeformable, con la firma hológrafa del Profesional actuante y de todos los titulares del inmueble objeto de la mensura al momento de su registración.

Artículo 20.- Primera copia del plano registrado será la que quede agregada al Expediente. Esta no deberá tener agregados ni tachaduras de ninguna índole.

Toda corrección que sea necesario introducir con posterioridad a la registración del documento, deberá ser realizada mediante el procedimiento y formalidades que determine la DPCIT.

Artículo 21.- El original reproducible del plano de mensura deberá contener las firmas hológrafas del Profesional actuante y de todos los titulares de dominio, o sus representantes legales o de quien pretende prescribir en las mensuras para adquisición de dominio. Las copias presentadas para el trámite de registración llevarán la firma hológrafa del profesional.

Artículo 22.- Cuando un titular no sepa firmar estampará su huella digital donde correspondiera su firma, aclarándose al pie su nombre y apellido completo.

Artículo 23.- Siempre que se invoque representación por poder, ya sea para personas físicas o jurídicas, este deberá justificarse legalmente.

Artículo 24.- El trámite del expediente de mensura tendrá una vigencia de 24 meses a partir de la fecha del primer ingreso a la DPCIT, transcurrido ese lapso y si no finalizó la tramitación, el expediente habrá caducado y se archivará en forma definitiva.

Artículo 25.- Si dentro del período previsto por el artículo anterior, se produjera la inmovilidad administrativa del Expediente por un plazo continuo de 6 meses, será remitido a archivo provisorio. Previo pago del correspondiente sellado, se dará nuevo curso al mismo hasta cumplir el plazo de su caducidad.

Artículo 26.- El Profesional es enteramente responsable de que los datos consignados en el plano estén actualizados a la fecha de su registración, independientemente de la fecha de mensura que pudiera consignarse en el plano.

Artículo 27.- La registración de un plano de mensura no desliga al Profesional de su responsabilidad por defectos técnicos o sustanciales que pudieran comprobarse con posterioridad.

Artículo 28.- Cuando de la comparación de operaciones de agrimensura presentadas a la DPCIT con otras ya registradas o en trámite, se observaran diferencias superiores a las tolerancias o datos no congruentes respecto a aspectos esenciales de las mismas, se procederá del modo siguiente: a) Se notificará en primera instancia a ambos Profesionales a los efectos de que ratifiquen o rectifiquen sus trabajos. b) En caso de que uno de ellos rectifique algún elemento de su actuación, deberá iniciar las correcciones necesarias en un plazo no mayor a diez (10) días. c) Si ambos Profesionales ratificaran sus respectivas operaciones, la DPCIT notificará a los propietarios involucrados y consignará en los respectivos planos y folios parcelarios notas de referencia recíprocas otorgando publicidad a los hechos y podrá dar intervención al órgano de contralor de la matrícula profesional por si eventualmente se hubiere incurrido en negligencia. En todos los casos y en cualquier momento de la tramitación la DPCIT podrá efectuar inspecciones de los trabajos involucrados y adjuntar los resultados de las actuaciones al expediente correspondiente.

Artículo 29.- Cuando al comparar la operación de agrimensura presentada a la DPCIT con antecedentes obrantes en ésta se encontrasen diferencias significativas, se procederá de un modo análogo al expresado en el artículo anterior.

Artículo 30.- En caso que la DPCIT considere, luego de agotadas las aclaraciones o rectificaciones a que hubiere lugar, que una operación de mensura no puede ser registrada por no ajustarse a las normas vigentes, no dará curso al expediente y procederá a su archivo definitivo, previa notificación al profesional interviniente.

Artículo 31.- Toda vez que lo considere necesario la DPCIT podrá realizar inspecciones de mensuras en trámite o registradas. El organismo catastral deberá notificar con anticipación a los titulares del inmueble y/o profesional responsable de la fecha y hora en que se efectivizará la misma.

B.- Del Examen y Visación de Planos

Artículo 32.- La DPCIT procederá al examen y visación de los elementos extrínsecos y formales de los expedientes de mensura, en concordancia a lo dispuesto por los artículos 17°, 18° y 19° de la Ley N° 2217/97.

Artículo 33.- La DPCIT requerirá al profesional los visados o constancias de intervención de aquellos organismos que por la naturaleza del trabajo tengan jurisdicción o deban expedirse. No obstante, si el visado del organismo de competencia dejara de observar o colisionara con aspectos esenciales de la mensura, la DPCIT intervendrá al respecto de la manera que lo juzgue adecuada. También podrá, a pedido de parte, dar por extinguida la intervención de los organismos de jurisdicción comprendidos en el régimen de la Ley N° 1284, cuando se acredite que han expirado sin respuesta, los plazos previstos por dicha norma. Para empresas u organismos no sujetos a la Ley provincial de procedimiento administrativo, se establece a tal efecto un plazo de quince (15) días hábiles.

Artículo 34.- Los visados municipales cubrirán los aspectos relativos a límites y delineación del dominio público municipal, ancho y nomenclatura de vías públicas, condiciones urbanísticas y de uso del suelo.

Cuando la mensura no esté comprendida en ejido alguno, entenderá en los referidos aspectos la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 35.- Los visados del Organismo de Aplicación del Código de Aguas resolverán aspectos relativos a cumplimiento de las condiciones para la accesión aluvional, determinación de líneas de ribera, o en su defecto de la línea adoptada como límite provisorio del dominio público, calificación de los distintos cursos y cuerpos de agua por su condición jurídica y de régimen de funcionamiento hídrico a los efectos de la definición del dominio público.

Artículo 36.- Los visados de las Direcciones de Vialidad se ajustarán a las Disposiciones vigentes en el organismo catastral y cubrirán solamente los aspectos relativos al área ocupada por la vía de comunicación.

Artículo 37.- En caso de mensuras de inmuebles que comprendan límites internacionales corresponderá la intervención del organismo competente según lo establecido por Disposición dictada al efecto.

Artículo 38.- En caso de mensuras de inmuebles comprendidos dentro de Parques Nacionales, corresponderá la intervención del organismo con jurisdicción sobre los mismos.

Artículo 39.- Las obras y ductos existentes representados en el plano de mensura sólo requerirán visado del organismo competente cuando establezcan áreas de servidumbre, de seguridad u otras restricciones al dominio en interés público.

CAPITULO IV: CONTENIDO DE LOS EXPEDIENTES DE MENSURAS

A.- De los Elementos de los Expedientes

Artículo 40.- Los expedientes de mensuras definitivos contendrán, como elementos básicos, los siguientes: a) Solicitud de registración de mensura y/u Oficio Judicial, b) Constancias dominiales, c) Informe Técnico, d) Original reproducible y copias del plano correspondiente y e) Planilla de Relevamiento de Mejoras, sin perjuicio de los demás requisitos que establezca la legislación tributaria.

Artículo 41.- En los expedientes de mensuras judiciales, además de los elementos mencionados en el artículo anterior, se deberán incorporar las constancias de las Citaciones a los colindantes y Acta de mensura. (Apartado B)

Artículo 42.- En las mensuras de inmuebles rurales se deberá adjuntar la documentación referida a su vinculación al sistema de referencia adoptado por la Provincia por norma específica dictada al efecto por el Poder Ejecutivo. Igual requerimiento cumplirá las mensura urbanas de aquellas localidades para las que la DPCIT oficialice el uso de redes de apoyo.

Artículo 43.- Conforme al avance tecnológico, la DPCIT podrá requerir del Profesional copia del plano de mensura y/o de información referente al mismo en soporte magnético u otro similar, de acuerdo a las disposiciones formales que oportunamente se dicten.

Artículo 44.- La solicitud de iniciación del expediente de mensura será rubricada con las firmas hológrafas del Profesional y por al menos uno de los titulares del inmueble.

Artículo 45.- El Informe Técnico tendrá las siguientes características:

El Profesional redactará una memoria descriptiva que observará el siguiente orden y contenido mínimo:

- a) Iniciación de las actuaciones: explicitará el objeto de las actuaciones (causas jurídicas, orden judicial, adquisición de dominio, compraventa, expropiación, etc.) y redactará un resumen de la situación dominial, cuando la complejidad del trabajo así lo requiera.
- b) Identificación del inmueble: Se consignarán los datos mínimos (nomenclatura catastral y designación según título) que permitan identificar al inmueble objeto de la mensura.
- c) Citación de linderos: Si correspondiere, se detallarán los nombres y apellidos completos de todos los linderos citados, indicando a qué parcelas corresponden y forma en que fueron citados.
- d) Antecedentes consultados: Se deberán indicar todos los antecedentes consultados para la realización de la mensura, tales como: planos de mensuras y títulos tanto de la parcela origen y de las linderas, planos catastrales provinciales o municipales y otros.
- e) Tareas de medición: Se indicará en forma somera las tareas topográficas de medición. Se especificará el arranque adoptado y su relacionamiento con los límites perimetrales del inmueble. Se expresará claramente y en forma detallada los criterios aplicados para la determinación del arranque y de los límites y se hará referencia a contradicciones o coincidencias con los antecedentes consultados.
- f) Actas: Si las hubiere, se mencionarán las actas que se hayan labrado en relación a la mensura.
- g) Fecha de ejecución de la mensura.
- h) Firma y sello del profesional actuante.

Artículo 46.- Los planos de mensura, salvo los destinados al régimen de la Propiedad Horizontal, estarán divididos en dos partes: a) un módulo dedicado a la carátula, b) uno o más módulos destinados a la representación gráfica de la mensura. En aquellos que comprendan más de una lámina, sólo será necesaria la carátula completa en la primera de éstas; en las restantes será suficiente insertar en el ángulo inferior derecho un rótulo cuya configuración dispondrá el organismo catastral.

Artículo 47.- El módulo de la carátula contendrá los siguientes elementos mínimos: designación de la provincia, del departamento y de la localidad o paraje; el objeto del plano; designación de la parcela; identificación de los titulares del inmueble; los datos de dominio y antecedentes; la nomenclatura catastral original; un croquis de localización; un apartado para la firma y sello del Profesional, un apartado para las firmas con aclaración de los titulares del inmueble y un apartado para el número de expediente y sellos registrales.

Artículo 48.- En la carátula del plano se establecerá el tipo de mensura según sus causas (Art. 10) y se detallará el Objeto del mismo, pudiendo estar definido, cuando corresponda, por una combinación de los establecidos en los artículos 14, 15, 16 y 17.

Artículo 49.- El plano deberá contener todas las notas de referencias que condicionen la realización de actos jurídicos relativos a las parcelas que se originan. Las mismas se consignarán en forma destacada, en el lugar y modo que la DPCIT determine.

Artículo 50.- Cuando uno de los lotes originados por una división tenga por destino excluyente el ser anexado a un lindero se consignará en forma notoria un texto de las siguientes características: «La parcela ... se crea para ser anexado a la lindera ..., cuyo titular una vez que lo sea de ambas no podrá transferir ninguna de ellas en forma independiente».

Artículo 51.- Los módulos destinados a la representación de la mensura contendrán, además de ésta, la Representación Gráfica del Título, el Balance de Superficies y todo otro elemento propio de la mensura (detalles, escalas, etc.).

Artículo 52.- La DPCIT establecerá la disposición, denominación, tamaño y características cartográficas de los distintos elementos y apartados que conformen la carátula y el/los módulo/s de mensura.

Artículo 53.- Las parcelas colindantes al inmueble objeto de la mensura se identificarán por su nomenclatura catastral, siendo optativo el agregado de otras designaciones que les correspondiera o del nombre de los titulares de las mismas.

Artículo 54.- La orientación del Norte correspondiente a cada elemento del plano será hacia la parte superior de la lámina y podrá estar comprendida en el sector determinado entre los 315° y los 45°.

Artículo 55.- Los signos cartográficos a utilizar serán los vigentes de acuerdo al Instituto Geográfico Militar (IGM), salvo que exista algún elemento no contemplado por éste, en cuyo caso la DPCIT dispondrá el correspondiente signo a utilizar.

Artículo 56.- El tamaño y plegado del plano se hará según las normas del Instituto Argentino de Racionalización de Materiales (IRAM), siendo el tamaño mínimo el correspondiente al formato «A3» y el máximo el formato «A0».

B.- Del Acta y Citaciones

Artículo 57.- El Acta de Mensura tendrá preferentemente las siguientes características generales: tiempo verbal presente, prosa informativa y el estilo será indirecto (sin citas con comillas), debiendo ser redactada en hojas de veinticinco líneas. Contendrá, como mínimo, los siguientes elementos:

- 1- Lugar, fecha y hora de comienzo del acto de mensura.
- 2- Listado de las personas presentes, indicando el carácter de la presencia de cada una.
- 3- Objeto del acto.
- 4- Síntesis de los hechos y actuaciones efectuadas por el profesional y de las exposiciones y de la documentación presentada o invocada por los presentes.
- 5- Fecha y hora de finalización del acto.
- 6- Firma hológrafa del Profesional y de por lo menos dos testigos mayores de edad.
- 7- Sello del Profesional y aclaración de las firmas y documentos de identidad.

Artículo 58.- La objeción por parte de algún colindante (titular de dominio o poseedor) o su representante legal contra algún aspecto de la mensura no es causal para su suspensión, salvo que medie intervención judicial, debiendo el Profesional limitarse a incorporar en el Acta las observaciones que los interesados deseen formular.

Artículo 59.- Las citaciones de colindantes tienen por objeto la publicidad del acto de mensura, la no concurrencia al acto de algún colindante no implica la pérdida de ningún derecho de propiedad o posesión que pudiera invocarse por vía administrativa o judicial.

Artículo 60.- Los colindantes deberán ser notificados por lo menos tres días hábiles antes de la fecha de la mensura. Si por causas de fuerza mayor no pudiera realizarse el acto de mensura, se procederá a citar nuevamente a los mismos.

Artículo 61.- Las citaciones a los colindantes será dirigida a los titulares de dominio que resulten de las constancias dominiales del Registro de la Propiedad Inmueble. La citaciones se efectivizarán por

medios fehacientes, los comprobantes de los mismos serán adjuntados en el expediente de mensura.

Artículo 62.- Cuando uno de los colindantes sea el Estado Provincial, la citación será dirigida al Director de la Dirección de Tierras.

Artículo 63.- En los casos que la citación se haya realizado personalmente y el lindero se hubiera negado a firmar, el profesional acreditará tal situación con la firma de dos testigos.

CAPITULO V: INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS PARA PLANOS DE MENSURA BAJO EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

A.- De los Aspectos Generales

Artículo 64.- En el Objeto de la mensura se mencionará, además de la Ley Provincial N. 485, la Ley Nacional N. 13512.

Artículo 65.- En virtud de que además de la división bajo el régimen de la Propiedad Horizontal, estos documentos incluyen la mensura del terreno, la correspondiente registración por cada uno de los regímenes involucrados se indicará por separado.

Artículo 66.- En los planos de mensura bajo el régimen de la Propiedad Horizontal se consignará con letra destacada lo siguiente: «MENSURA DEL TERRENO» y «MENSURA DE LA/S PLANTA/S». Estos títulos se escribirán en la parte superior y central de los módulos correspondientes.

Artículo 67.- En el mismo módulo destinado a la mensura del terreno si ello fuera posible, o en espacio contiguo al mismo, se deberá dibujar la representación gráfica de la descripción del inmueble según título que se designará como «REPRESENTACIÓN GRAFICA DEL TITULO».

Artículo 68.- Todos los polígonos de unidades definidos en los planos de mensura bajo el régimen de la Propiedad Horizontal deberán contener medidas lineales y angulares, las líneas curvas exhibirán todos los elementos necesarios para su determinación geométrica.

Artículo 69.- En los casos de modificación de planos de mensura para someter al régimen de la Propiedad Horizontal que impliquen la realización de un nuevo original del plano, se deberá transcribir la mensura del terreno del plano anterior. Como título se consignará: «TRANSCRIPCIÓN DE LA MENSURA DEL TERRENO REGISTRADA EN FECHA.....».

Artículo 70.- Cuando por efecto de las modificaciones introducidas al edificio o por razones ajenas a ello, la mensura se encuentre comprendida en alguna de las condiciones que establece el art. 6° de este Decreto reglamentario, deberá realizarse nuevamente la mensura del terreno.

Artículo 71.- En los casos en que la mensura del terreno incluya uniones de distintos propietarios o cualquier otra operación que implique su registración provisoria, la DPCIT podrá disponer la confección de este plano en lámina exclusiva e independiente.

Artículo 72.- Los planos de mensura destinados al Régimen de Prehorizontalidad, Ley Nacional N 19.724, se presentarán con características análogas a los de Propiedad Horizontal, quedando a disposición de la DPCIT la exigencia de requisitos específicos.

B.- De los Defectos de Emplazamiento

Artículo 73.- En los casos en que los límites materiales del edificio que se someterá a Propiedad Horizontal no coincidan con los límites jurídicos y se produzca una invasión al lindero de magnitud tal que la eventual demolición del área de construcción invasora no imposibilite el funcionamiento del edificio, se procederá del modo siguiente: En la representación del «Plano de mensura del terreno» se indicará claramente la invasión producida fuera de los límites parcelarios complementada con

nota aclaratoria, de acuerdo a las formas que establecerá la DPCIT. En la representación de «Mensura de las Plantas», los polígonos que se creen se ceñirán estrictamente a la superficie con título, debiendo contemplarse las correspondientes previsiones de superficies para muros comunes a lo largo de los límites parcelarios superados por la invasión.

Artículo 74.- La condición de que la eventual demolición del área invasora no imposibilite la funcionalidad del edificio será de cumplimiento ineludible y el profesional deberá demostrar y fundamentar tal condición mediante informe que incluya detalle cuantitativo gráfico de la afectación a los ambientes del edificio en caso de ajuste a los límites parcelarios. Los requerimientos a cumplir por dicho informe, incluso la eventual intervención del área Municipal respectiva, podrán ser determinados por Disposición. La DPCIT no registrará planos con invasiones a linderos en los casos que el cumplimiento de la condición antes descrita no quede debidamente asegurada. Cuando la invasión se produzca sobre el dominio público se podrá registrar el plano siempre y cuando se cuente con la aprobación municipal correspondiente.

CAPITULO VI: PROCEDIMIENTO DE MENSURA

A.- De los Aspectos Generales

Artículo 75.- El profesional realizará las operaciones de mensura de acuerdo al arte y ciencia de su profesión.

Artículo 76.- La «aplicación territorial del título» es la operación de mensura mediante la cual se procede a ubicar y determinar en el terreno los límites jurídicos en relación al título de propiedad, en contraste con los derechos expresados en los títulos de los colindantes y relacionándolos con los límites que materializan las posesiones u ocupaciones existentes.

Artículo 77.- En las mensuras destinadas a prescripción adquisitiva de dominio se determinará la ubicación y extensión territorial del “animus domine” del poseedor, independientemente que esté materializado o no por hechos físicos y siempre en relación a los límites jurídicos de los inmuebles afectados.

Artículo 78.- Para la definición del punto de arranque se considerará preferentemente los antecedentes que surjan del título o plano anterior, cuando éstos no ofrezcan duda alguna y mientras no afecten derechos de terceros. En caso contrario, además se deberán tener en cuenta los títulos, planos o antecedentes catastrales de los inmuebles linderos.

Artículo 79.- En caso que se deba representar una “invasión al lindero” se procederá del modo siguiente: a) se podrá delimitar la superficie invasiva definiéndola como un lote independiente; en este caso el valor de la superficie del lote originado se expresará fuera del Balance de Superficies y se consignará «en ocupación», ó b) Se podrá indicar solamente los elementos físicos que producen la invasión con su correspondiente vinculación, dimensionamiento y referencia aclaratoria.

El lote indicado en el supuesto a) no constituirá parcela ni unidad tributaria por lo que no será incorporado a los registros catastrales, dejando sólo asientos informativos recíprocos en los folios de la parcela invadida y en la que causa la invasión.

Artículo 80.- En caso que se deba representar una “invasión aparente del lindero” se procederá del siguiente modo a) se podrá delimitar la superficie invadida como un lote independiente, en este caso el valor de la superficie del lote originado se incluirá en el Balance de Superficies y se consignará «ocupado por el lindero»; ó b) Se podrá indicar solamente los elementos físicos que producen la invasión con su correspondiente vinculación, dimensionamiento y referencia aclaratoria.

El lote indicado en la alternativa a), constituirá parcela o unidad tributaria, según resulte de la registración del plano en cuestión.

En los planos que originen parcelas que no cumplan con acceso directo por vía pública y/o condiciones mínimas establecidas por la norma de uso del suelo aplicable, sean originadas voluntariamente o por situaciones de ocupación aparente o posesión sobre dominio ajeno, deberán establecerse las limitaciones o condicionamientos bajo los que autoriza su creación el organismo de aplicación competente.

Artículo 81.- Los polígonos que delimitan la extensión territorial de los derechos reales de servidumbre, uso y usufructo no generan parcela.

Artículo 82.- Toda operación de mensura que modifique el estado parcelario del inmueble por acto voluntario de su titular deberá asegurar la salida a calles públicas de las nuevas parcelas originadas. Para el caso de originar parcelas rurales que resulten confinadas se deberán crear caminos públicos o dejar establecida la obligatoriedad de constituir servidumbres de tránsito como condición necesaria para la registración definitiva del plano.

Para parcelas confinadas ya existentes se reconocerá el acceso por caminos de hecho, los que deberán indicarse en el plano de mensura.

Las situaciones que requieran tratamiento especial, serán resueltas por la DPCIT mediante disposiciones que regulen casos tipo o por decisión individual fundada.

Artículo 83.- Las mensuras, tanto urbanas como rurales, cuando no existan puntos fijos a los cuales la DPCIT disponga su vinculación, se relacionarán a elementos fácilmente identificables y de características permanentes, debiéndose realizar su correspondiente abaluzamiento.

B.- De la Mensura Parcial

Artículo 84.- Se podrán realizar mensuras parciales sólo en inmuebles rurales y siempre y cuando sobre la parcela objeto de la mensura exista plano registrado anteriormente y el mismo se encuentre vigente. En estos casos la DPCIT dispondrá sobre las formalidades de los planos, de tal modo que resulte claramente determinado el estado parcelario de la fracción mensurada, mientras que el remanente constituido por uno o más polígonos quedará definido como «unidad/es tributaria/s»

Artículo 85.- Cuando medien razones de orden público y/o interés social la DPCIT podrá autorizar la realización de mensuras parciales sin cumplimentar los requerimientos del artículo anterior.

C.- De las Superficies, Diferencias y Sobrantes

Artículo 86.- Los planos de mensura contendrán el correspondiente Balance de Superficies, en el que se comparará la superficie resultante de la mensura con la superficie según título o plano que haya constituido el estado parcelario del inmueble afectado, indicándose las eventuales diferencias producidas y designándolas de acuerdo a las definiciones de los artículos 88 al 90. Se deberán discriminar las superficies de cada uno de los lotes resultantes, como así también las superficies de bienes destinados o pertenecientes al dominio público. En aquellos casos que la mensura no cubra la totalidad de los títulos o planos antecedentes ó estos carezcan de suficiente determinación, sólo se consignará un Registro o Detalle de Superficies.

Artículo 87.- En las mensuras para adquisición de dominio se consignará únicamente la superficie mensurada, detallando las superficies que surjan de títulos o planos anteriores afectados, las cuales se consignarán, además, en sus correspondientes representaciones gráficas.

Artículo 88.- Se define como Diferencia en Menos al valor de la diferencia resultante del balance si la superficie según mensura es inferior a la dada por títulos o plano antecedente, siempre y cuando ésta no resulte de invasiones de linderos.

Artículo 89.- Se define como Diferencia en Más al valor de la diferencia resultante del balance si la superficie según mensura es superior a la de títulos o plano antecedente, mientras dicha diferencia no supere el 5% de la superficie de títulos o plano antecedente y siempre y cuando no se afecten derechos de terceros.

Artículo 90.- Cuando la Diferencia en Más supere el cinco por ciento (5%) de la superficie según título o del plano anterior y no se afecten derechos de terceros se constituirá un Excedente Fiscal.

Artículo 91.- Los excedentes fiscales, como criterio general, serán definidos donde resulte su ubicación territorial. En los casos en que ésta no resulte indubitable se adoptará la más conveniente de sus posibles localizaciones, de tal forma que no genere el confinamiento del inmueble objeto de la mensura.

Artículo 92.- Cuando exista Diferencia en Menos o en Más, de acuerdo a los artículos 88 y 89, resultantes de discrepancias lineales y/o angulares que excedan las Tolerancias Topográficas, el Profesional deberá justificar tal situación consignando en el plano de mensura un estudio de arranques o vinculación, cuando se trate de inmuebles ubicados en manzanas, chacras o cualquier tipo de macizo delimitados por calles, donde además de comparar las sumatorias de distancias según antecedentes con las de mensura, detallará los parciales de títulos o parcelas que integren los mencionados arranques.

Si estas diferencias surgen de la mensura de inmuebles cuyos linderos presentan contigüidad en grandes extensiones, con ausencia de macizos, esta justificación o estudio deberá alcanzar como mínimo a los linderos inmediatos.

D.- Del Amojonamiento

Artículo 93.- El Profesional colocará mojones en:

a) Todos los vértices de las líneas límites de las parcelas originadas, b) En mensuras urbanas, los esquineros de manzana ó macizos correspondientes a las líneas de frente del inmueble mensurado y c) en puntos dominantes intervisibles separados por distancias no mayores a dos mil metros en las líneas límites de las parcelas originadas, cuando tengan una longitud superior a esa distancia. En todos los casos se deberán indicar las distancias progresivas desde un vértice origen. La DPCIT podrá reglamentar las características específicas de los mojones.

Artículo 94.- Los puntos de arranques deberán estar abalizados por distancias a tres mojones testigos o puntos fijos u otros elementos de durabilidad asegurada. Esto no será necesario cuando se determinen sus coordenadas en el sistema de referencia adoptado por la DPCIT.

Artículo 95.- En los casos que se encontrasen mojones existentes cuya ubicación discrepe con los resultados de la operación de mensura, por encima de las Tolerancias establecidas en las presentes Instrucciones, el profesional deberá representar su posición en el plano con respecto a la que estime correcta.

Artículo 96.- La DPCIT podrá requerir, cuando corresponda, durante la tramitación de un expediente de mensura, el reemplazo o reposición de mojones que refieran al inmueble objeto de la mensura.

E.- De la Representación y Escalas

Artículo 97.- El polígono límite de la parcela deberá representarse gráficamente respetando las siguientes indicaciones: a) Los vértices se designarán con letras o números arábigos, en forma creciente o alfabética, comenzando por el vértice Nor-Oeste y en sentido horario. Cuando existan poligonales auxiliares se podrán utilizar para sus vértices números romanos. b) Se colocarán las magnitudes de todos los elementos con sus correspondientes unidades de medida. Por razones de espacio se podrá consignar en Observaciones las siguientes notas: «Medidas lineales en metros», «Ángulos no indicados de 90°», y así omitir las correspondientes designaciones sobre el polígono. c) Si el límite de la parcela es una línea curva se deberán consignar todos los elementos necesarios para su ubicación, cálculo y replanteo. d) En todos los casos en que sobre el límite de la parcela existan alambrados o muros se indicará la posición relativa de los mismos con relación a aquél. En el caso específico de los muros se consignará además el espesor de éstos. d) Los límites parcelarios se representarán con trazo resaltado que permita su clara visualización. La DPCIT podrá determinar por medio de disposiciones el procedimiento de designación catastral.

Artículo 98.- La vinculación y arrumbamiento podrán realizarse en uno de los lados de mayor longitud, preferentemente un lado que linde con el dominio público, por métodos clásicos o con el

uso de posicionadores de precisión suficiente, determinando las coordenadas en el sistema de referencia que establezca la DPCIT.

Artículo 99.- Todos los detalles de la vinculación, abalazamiento y arrumbamiento se deberán representar en el plano de mensura.

Artículo 100.- El Profesional deberá representar en el plano: cursos y cuerpos de agua, cañadas, bosques, vías de comunicación, ductos y demás accidentes topográficos visibles que se encuentren en el interior de la parcela, sobre sus límites o en las inmediaciones de la misma, mediante relevamientos terrestres y/o extraídos de antecedentes catastrales, con medidas de vinculación dentro de una precisión gráfica.

Artículo 101.- Los accidentes topográficos se identificarán con los nombres y/o signos cartográficos del Instituto Geográfico Militar. En los casos en que no se encuentren sobre los límites de la parcela, los mismos podrán relevarse con una precisión compatible con la exactitud gráfica de la escala de representación utilizada en el plano. En los inmuebles linderos a cursos de agua, la DPCIT podrá requerir perfiles de dichos cursos.

Artículo 102.- El Profesional deberá utilizar para indicar las dimensiones en el plano de mensura una proyección plana local. Además consignará las coordenadas de los vértices de mensura expresadas en la proyección cilíndrica tangente transversal conforme Gauss-Krüger. En los casos que las dimensiones medidas sobrepasen, por efecto de la curvatura terrestre, las tolerancias establecidas, se deberán efectuar consideraciones esféricas y correcciones por incidencia de módulos de deformación.

Artículo 103.- Para representar los distintos elementos del plano se podrán utilizar escalas con los siguientes denominadores: 10, 15, 20, 25, 30, 40, 50 y 75, seguidos de ceros. Las escalas utilizadas se indicarán en el plano en una ubicación cercana al signo del Norte.

Artículo 104.- En los casos que resulte necesario se podrá utilizar dos escalas distintas: . Tal situación se deberá indicar claramente en el plano. En ningún caso deberá deformarse la geometría de los trazados de calles, pero las mismas podrán representarse fuera de escala.

Artículo 105.- Cuando debido a las dimensiones de la parcela queden detalles que por la escala no se pueden apreciar claramente, se podrán realizar detalles por separado de tales sectores; los mismos podrán estar fuera de escala siempre y cuando no se inviertan las proporciones y se consignen todas sus medidas. En tales casos se incorporará el siguiente texto: «Detalle fuera de escala».

F.- De la Representación Gráfica de Títulos

Artículo 106.- La Representación Gráfica del Título no tendrá necesariamente una escala predeterminada, debiéndose respetar las proporciones de las medidas lineales y la forma geométrica del inmueble. Incluirá todos los elementos que constituyan la descripción material del mismo de acuerdo al título.

Artículo 107.- En los casos que resulte necesario se incluirá un gráfico de "Integración de Títulos" con características análogas a las del artículo anterior.

Artículo 108.- En las mensuras para adquisición de dominio por usucapión o de parte de títulos se deberá realizar, cuando corresponda, la representación gráfica de los títulos o planos afectados, indicando sobre ella la fracción mensurada.

Artículo 109.- Si el título presentare errores u omisiones el Profesional deberá hacer mención de los mismos junto a su representación gráfica, adjuntando la documentación pertinente que pruebe la anomalía referida. Cuando la descripción del inmueble contenida en el título no permita su

representación gráfica debido a la carencia o incogruencia de datos, se deberá consignar una descripción literal que se denominará «Antecedentes según título».

G.- Del Relevamiento de Mejoras

Artículo 110.- En el plano de mensura se representarán las mejoras edilicias existentes a escala gráfica, relacionándose sus características en la Planilla de Relevamiento de Mejoras, la que incluirá la información de cada una de las plantas que constituyan la edificación.

Artículo 111.- El relevamiento de mejoras edilicias se realizará con mediciones lineales al decímetro y angulares al grado sexagesimal y el cálculo de superficies se redondeará al metro cuadrado.

CAPITULO VII: TOLERANCIAS TOPOGRAFICAS

Artículo 112.- Se fijan como Tolerancias para la vacilación de la posición planimétrica de todos los vértices vinculados al sistema de referencia adoptado los siguientes valores máximos:

- a) Para zonas o áreas urbanas: $T= 0.08$ m.
 - b) Para zonas o áreas de explotación rural intensiva: $T= 0.30$ m.
 - c) Para zonas o áreas de explotación rural extensiva en condiciones favorables: $T= 1.00$ m.
 - d) Para zonas o áreas de explotación rural extensiva en condiciones desfavorables: $T=2.00$ m.
- De esto resulta que el error máximo de cierre perimetral calculado a partir de los errores medios de la determinación de coordenadas, de acuerdo al método de medición utilizado, para los polígonos de límites está dado por:

- a) Para zonas o áreas urbanas: $E_p= 0.04 \times (n)^{1/2}$
- b) Para zonas o áreas de explotación rural intensiva: $E_p= 0.15 \times (n)^{1/2}$
- c) Para zonas o áreas de explotación rural extensiva en condiciones favorables:
 $E_p= 1.00 \times (n)^{1/2}$
- d) Para zonas o áreas de explotación rural extensiva en condiciones desfavorables:
 $E_p= 2.00 \times (n)^{1/2}$

La Tolerancia planimétrica en las coordenadas de los vértices se define como:

$$T = +/- 2M$$

Ello significa que el 95% de los puntos debe estar dentro de la Tolerancia y que el 50% de los mismos debe estar por debajo del Error Medio.

Donde:

E_p = error de cierre perimetral

n = número de vértices del polígono

M = error medio cuadrático

El profesional actuante deberá asegurar que los puntos de partida para el relacionamiento permitan alcanzar las tolerancias establecidas.

Artículo 113.- Se considerarán «condiciones desfavorables» para la medición de polígonos cuando las dificultades que presente la zona de medición sean de carácter natural o se deban a modificaciones de la topografía del terreno originadas por la acción del hombre y que resulten perdurables en el tiempo.

Artículo 114.- Conforme el avance tecnológico, la DPCIT podrá ajustar las presentes Tolerancias a fin de adecuarlas a los nuevos sistemas e instrumentos de medición.

Artículo 115.- Cuando las mediciones se realicen por medio de posicionadores u otros sistemas de medición, las precisiones deberán ser, como mínimo, equivalentes a las que se obtendrían por los métodos topográficos o geodésicos clásicos. En los casos que resulte necesario, la DPCIT podrá requerir el contralor de la precisión de los resultados del instrumental utilizado.

Artículo 116.- En ningún caso la aplicación de las tolerancias expresadas en los artículos anteriores podrán desvirtuar los principios fundamentales de las operaciones de mensura que surgen de la Ley N° 2217/97 y su reglamentación.

CAPITULO VIII: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 117.- Para los planos que se encuentren en trámite antes de la puesta en vigencia de las presentes Instrucciones, regirán los plazos previstos por el artículo 25.

Artículo 118.- Para aquellos trabajos geotopo-cartográficos destinados al organismo catastral, efectuados de oficio por éste o por terceros, la DPCIT dictará disposiciones técnicas específicas, cuando no resulten de aplicación las presentes Instrucciones.

Artículo 119.- Deróganse todas las disposiciones que se opongan a las presentes Instrucciones.

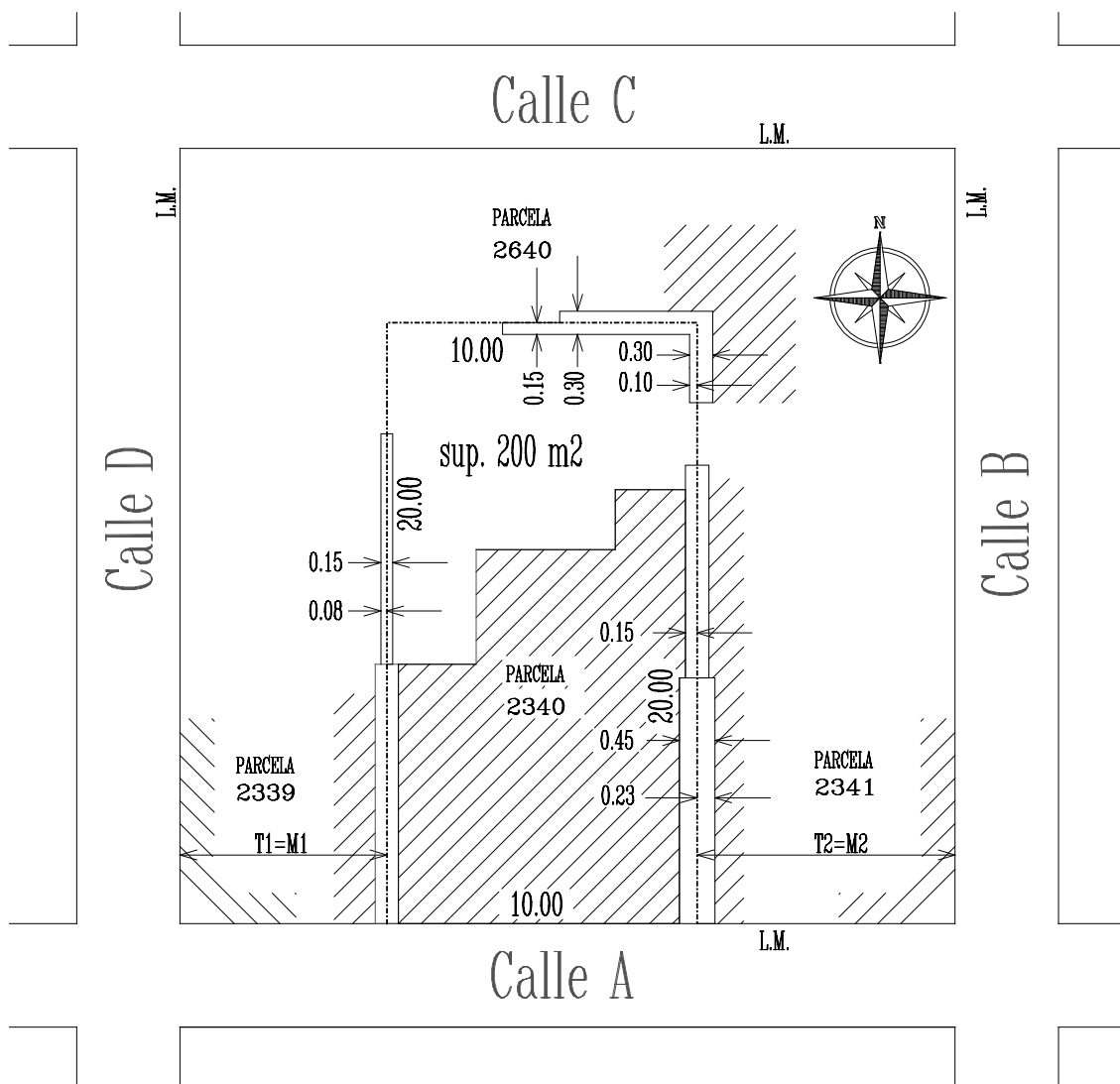
ANEXO II

TIPIFICACION GRAFICA DE LOS DIFERENTES CASOS A PRESENTARSE EN LA VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

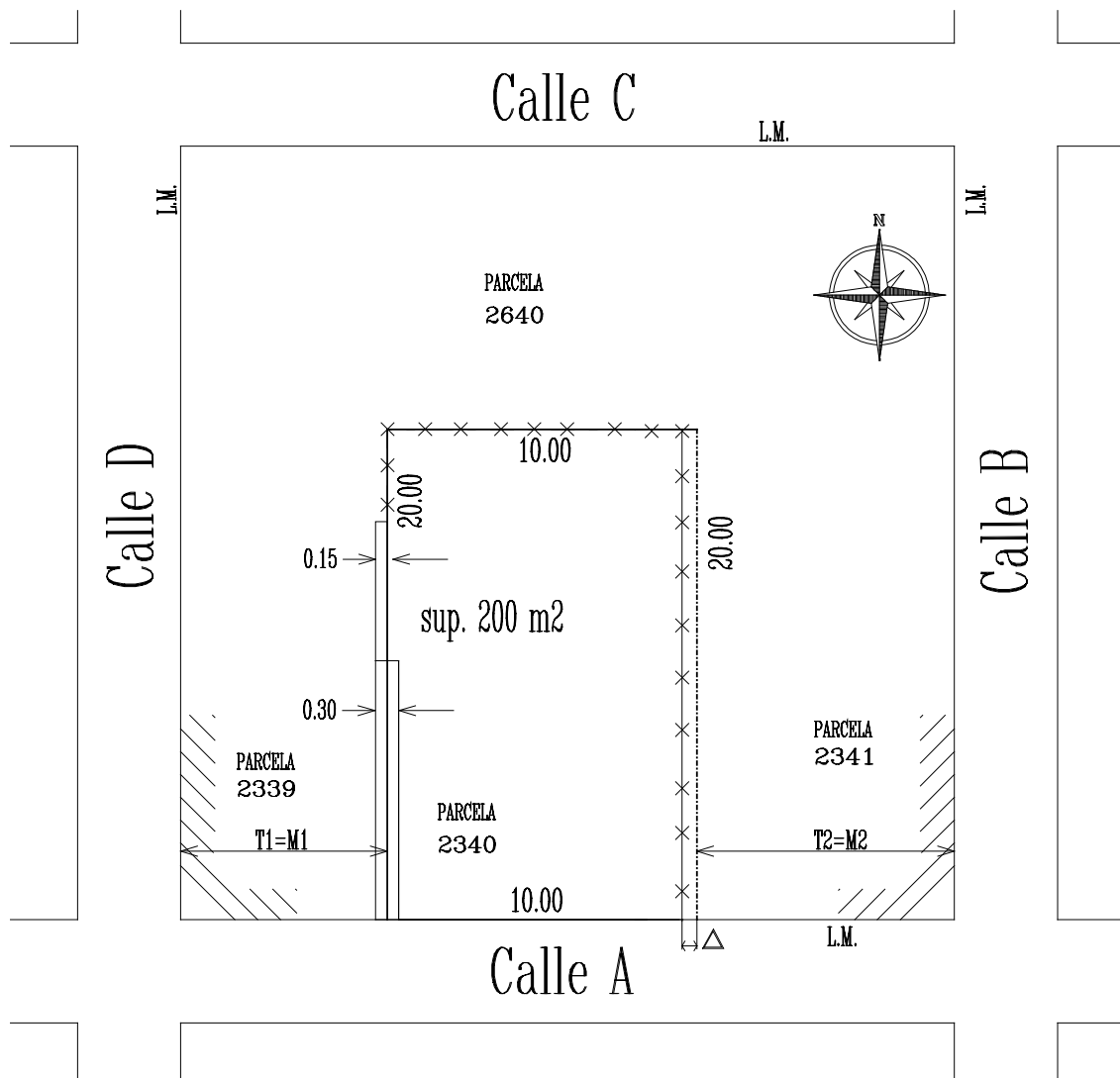
ANEXO II

TIPIFICACION GRAFICA DE LOS DIFERENTES CASOS A PRESENTARSE EN LA VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

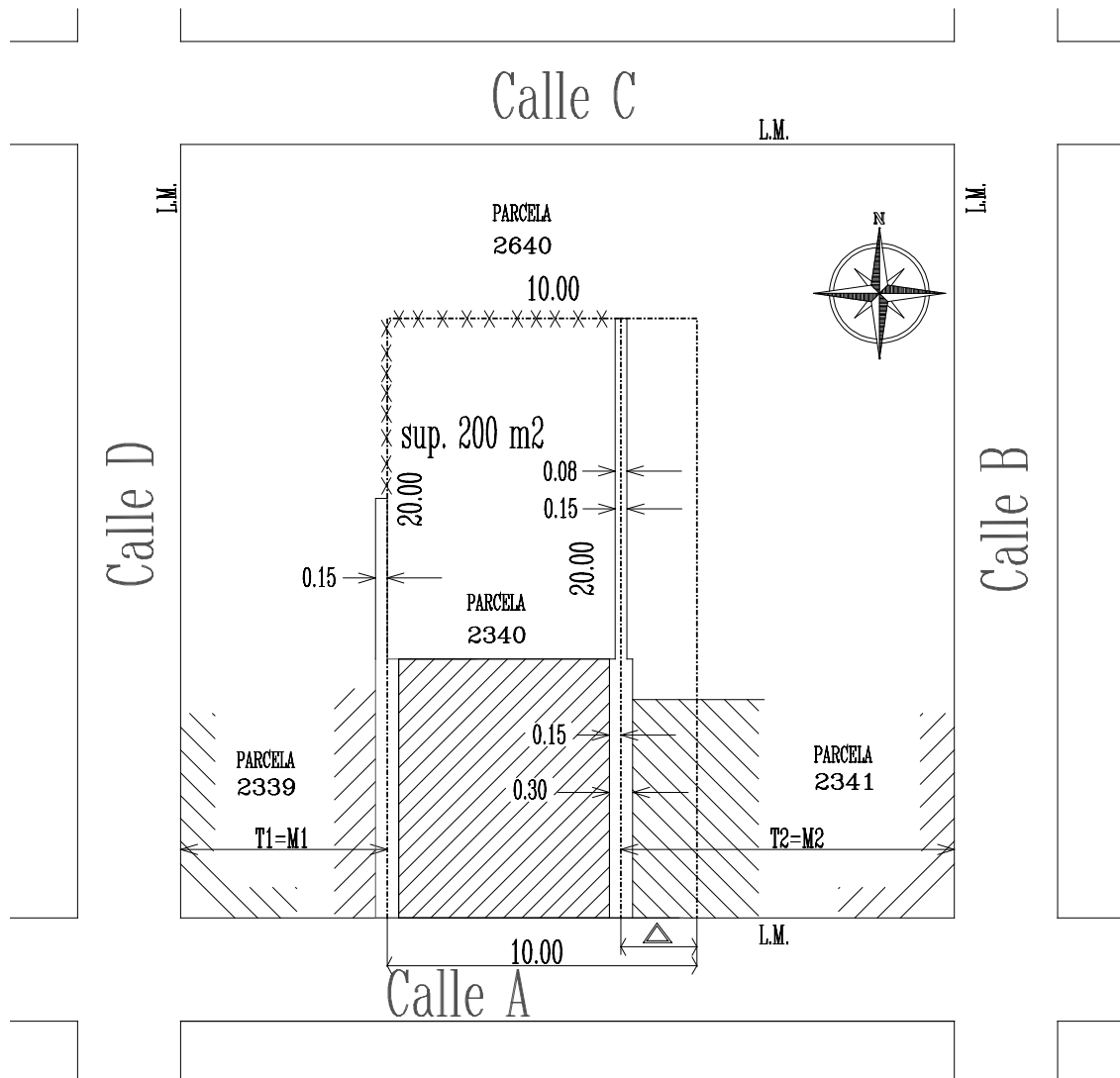
Caso 1:



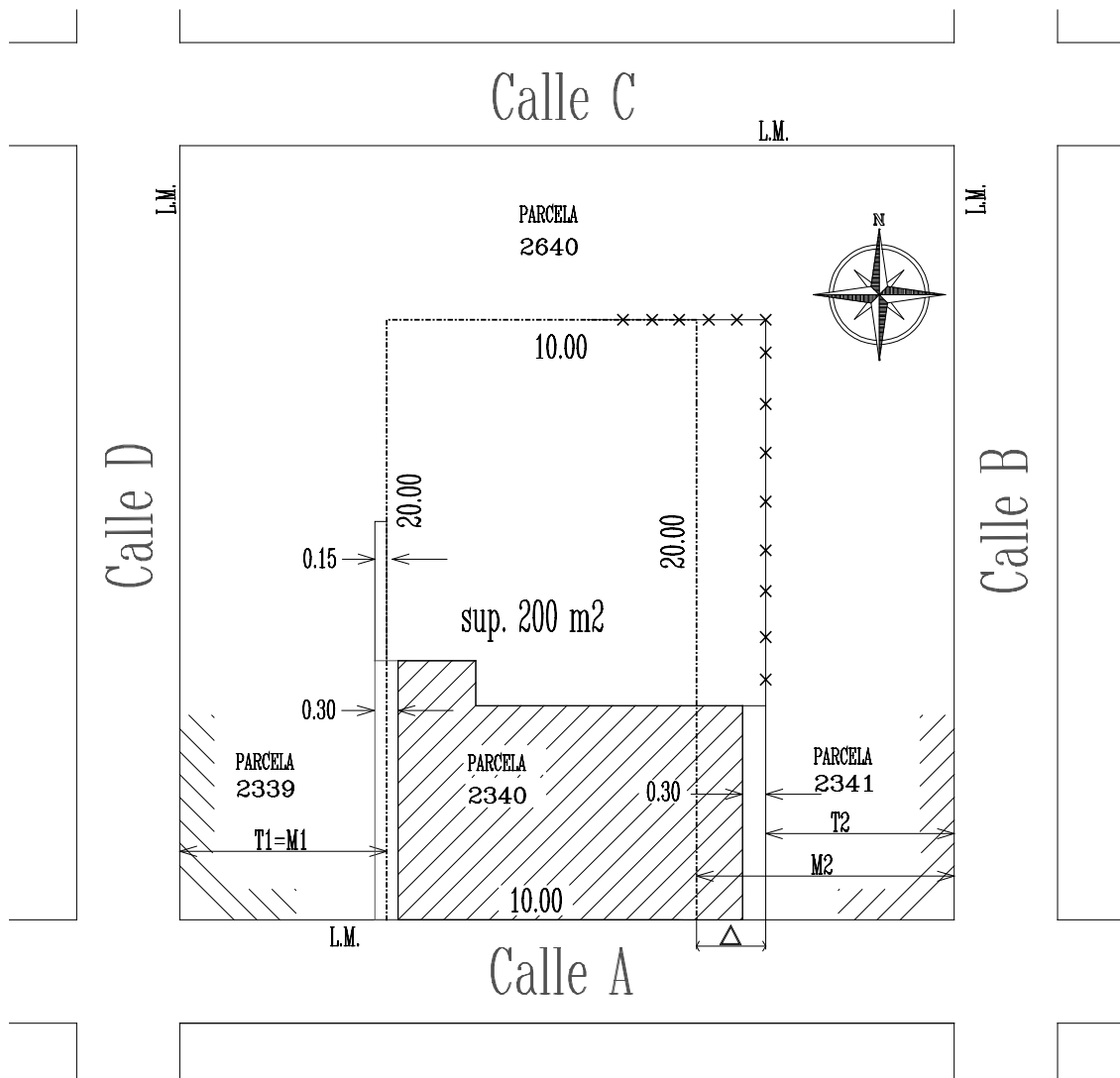
Caso 2



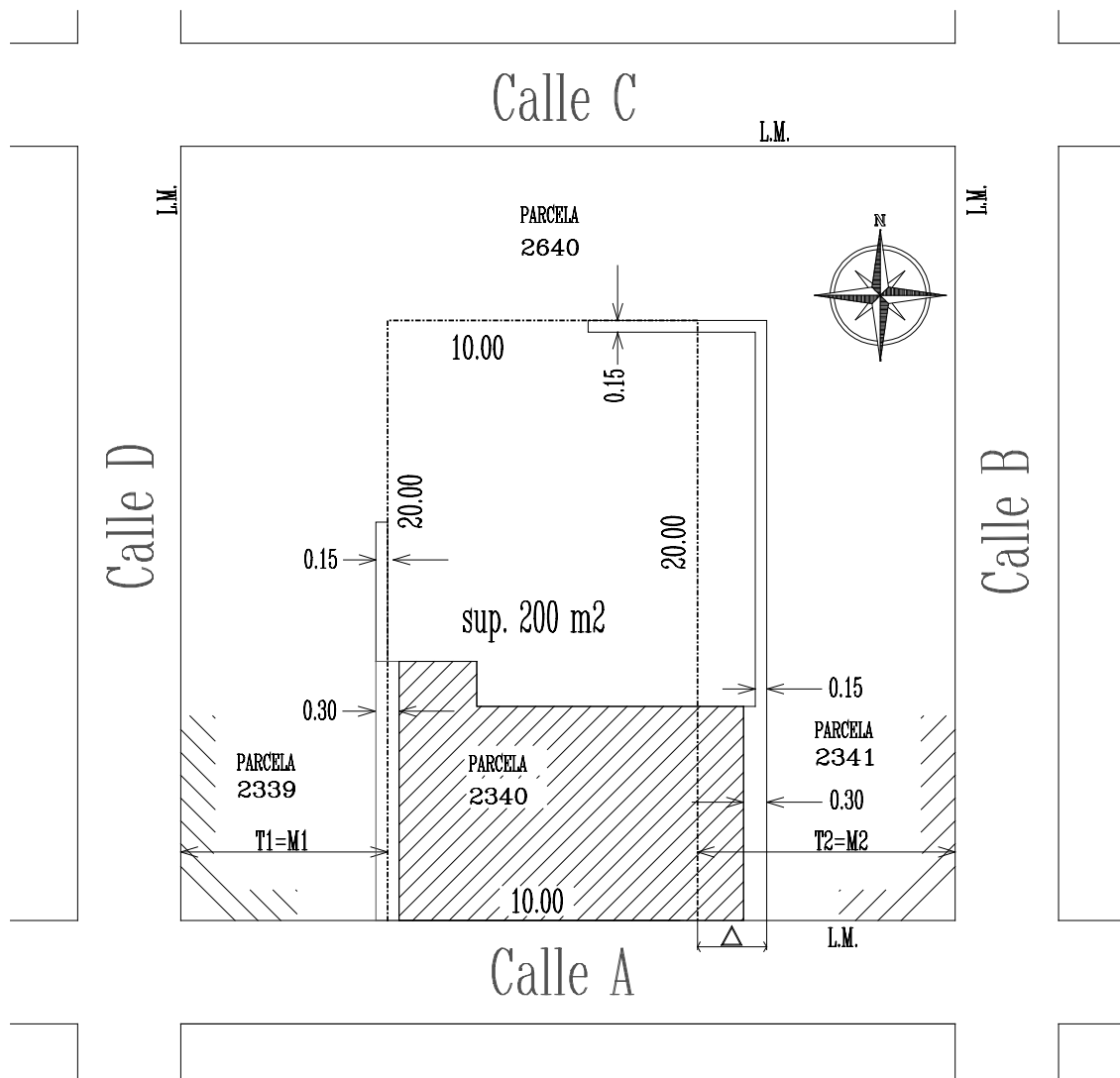
Caso 3



Caso 4:



Caso 5:



REFERENCIAS DE LOS GRÁFICOS:

Ti: Sumatoria de distancias según títulos o planos antecedentes

Mi: Sumatoria de distancias a la parcela verificada según mensura

L.M.: Línea Municipal

NOTA: Los casos planteados son los que se consideran “típicos”, sin perjuicio que puedan concurrir distintas variantes simultáneamente, en todas las combinaciones posibles.