

**DISPOSICIÓN N° 173/2025.**  
**NEUQUÉN, 25 de Junio de 2025.**

**VISTO:**

El Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 2217 del Catastro Provincial, el Decreto Reglamentario N° 3382/1999, la Ley 485 de Propiedad Horizontal, el Decreto Reglamentario N° 1596/1967, el Decreto N° 479/2011, las Disposiciones N° 317/2023 y 343/2023, y;

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) indica que son conjuntos inmobiliarios 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;

Que en el artículo 2074 de dicho Código se determinan los elementos característicos de las urbanizaciones consideradas como Conjunto Inmobiliario;

Que el artículo 2075 establece que el Conjunto Inmobiliario debe someterse a la normativa del derecho real de Propiedad Horizontal, conformando una Propiedad Horizontal especial;

Que en la Provincia del Neuquén, los planos de mensura y subdivisión para afectar a Propiedad Horizontal se rigen por lo establecido en la Ley 485 y su Decreto Reglamentario N° 1596/1967;

Que si bien el objeto de mensura de afectación a Conjunto Inmobiliario comparte características con la subdivisión en Propiedad Horizontal, existen elementos distintivos propios de su naturaleza;

Que la Disposición N° 317/2023, define y tipifica los conceptos de independencia constructiva, y establece su aplicación en las mensuras de afectación a Propiedad Horizontal y Conjunto Inmobiliario;

Que ante la implementación de la Mensura Digital, mediante la Disposición N° 343/23, resulta conveniente el dictado de una norma que reglamente el armado de los planos de mensura de afectación a Conjunto Inmobiliario;

Que se cuenta con la intervención de la Asesoría Legal de la repartición;

Por ello y en ejercicio de las facultades que le son propias por el Art. 110° de la Ley 2217;

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL**

**DISPONE:**

**Artículo 1°:** **DETERMÍNASE** que las urbanizaciones plausibles de subdivisión en Conjunto Inmobiliario deben ajustarse a las características establecidas en los Artículos 2073 a 2086 del Título VI del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial de la Nación.

**DISPOSICIÓN N° 173/2025.**  
**NEUQUÉN, 25 de Junio de 2025.**

**Artículo 2°:** **DETERMÍNASE** que las Unidades Funcionales o Complementarias originadas por una Mensura y Subdivisión para Afectar a Conjunto Inmobiliario deberán contar con independencia constructiva o independencia constructiva condicionada.

**Artículo 3°:** **ESTABLÉZCASE** que el objeto que se indique en la carátula del plano, será "MENSURA PARTICULAR Y SUBDIVISIÓN PARA AFECTAR A CONJUNTO INMOBILIARIO (TÍTULO VI, LIBRO CUARTO DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL) EL LOTE (...)".

**Artículo 4°:** **RESTRÍNJASE** las operaciones de mensura del terreno incorporadas en planos para afectación a Conjunto Inmobiliario, a las siguientes:

- a) Mensura simple de la parcela origen, que se afectará a conjunto inmobiliario;
- b) Mensura con unificación de dos o más parcelas, siempre que sean todas del mismo titular de dominio y se origine una única parcela final, que se afectará a conjunto inmobiliario;
- c) Mensura con fraccionamiento, únicamente cuando ésta involucre la cesión de calles, ochavas y rutas, por exigencia de los organismos competentes, y se origine una única parcela final, que se afectará a conjunto inmobiliario.

**Artículo 5°:** **ESTABLÉZCASE** que, independientemente del tipo de parcela origen, no será admisible la mensura parcial en el mismo plano en el que se afectará a Conjunto Inmobiliario.

**Artículo 6°:** **DETERMÍNASE** que las Unidades Funcionales o Complementarias originadas de una mensura de afectación a Conjunto Inmobiliario, no podrán ser afectadas posteriormente a Propiedad Horizontal.

**Artículo 7°:** **APRUÉBANSE** las NORMAS GENERALES Y ELEMENTOS DE LOS PLANOS DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN PARA AFECTAR A CONJUNTO INMOBILIARIO, que como Anexo I forman parte de la presente.

**Artículo 8°:** **APRUÉBASE** el modelo de PLANO TIPO DE AFECTACIÓN A CONJUNTO INMOBILIARIO, que como Anexo II forma parte de la presente.

**Artículo 9°:** La presente entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

**Artículo 10°:** **NOTIFÍQUESE** al Registro de la Propiedad Inmueble, a los Municipios y Comisiones de Fomento de la Provincia del Neuquén, a la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento de la Provincia del Neuquén, al Colegio Profesional de Agrimensura de la Provincia del Neuquén, al Colegio de Escribanos de la Provincia del Neuquén, a la Unión Neuquina de Agrimensores y a las Direcciones dependientes de esta Dirección Provincial.

**DISPOSICIÓN N° 173/2025.**  
**NEUQUÉN, 25 de Junio de 2025.**

**Artículo 11°: DÉSE** la debida intervención al Boletín Oficial, **CUMPLIDO,**  
**ARCHÍVESE.**

El presente Documento Electrónico es la Disposición emitida por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial conforme los términos de la Ley Nacional N° 25.506, Leyes Provinciales N° 2.578, 3.002 y Resolución N° 14/2014 de la Secretaría de Gestión Pública, siendo su código: **GPIRW-1512436**  
Su validación se efectúa en <https://dpc.neuquen.gov.ar/Home/DocumentosDigitales>

**DISPOSICIÓN N° 173/2025.**  
**NEUQUÉN, 25 de Junio de 2025.**

**ANEXO I**

**NORMAS GENERALES Y ELEMENTOS DE LOS PLANOS DE MENSURA Y  
SUBDIVISIÓN PARA AFECTAR A CONJUNTO INMOBILIARIO**

**Artículo 1°:** Los expedientes de mensura y subdivisión para afectar a Conjunto Inmobiliario, contarán con dos (2) láminas como mínimo. La primera estará destinada a la mensura de lote que se afectará a Conjunto Inmobiliario, y la segunda, y subsiguientes, a la subdivisión del mismo.

**Artículo 2°:** Tanto la lámina 1 como la lámina 2 llevarán la carátula completa, de conformidad con lo establecido en el Anexo II de la Disposición N° 166/24. A partir de la lámina 3, podrá indicarse en su lugar un extracto de la misma, que contenga los apartados para sellos de registración, firma del profesional, número de expediente y número de láminas.

**MENSURA DEL TERRENO**

**Artículo 3°:** La lámina 1 contendrá, además de la carátula completa, los siguientes elementos:

- a) Representación gráfica según título y/o plano antecedente del lote afectado;
- b) Mensura del terreno;
- c) Planilla de Balance y Registro de Superficies;
- d) Planilla de Coordenadas, balizamiento y vinculación;
- e) Signos Topográficos;
- f) Escala;
- g) Norte;
- h) Notas generales;
- i) Detalle gráfico de afectación a títulos y detalle de superficies unificadas, en los casos de simultaneidad con el objeto de unificación, según lo establecido en la Disposición N° 166/24;
- j) Todo elemento que sea pertinente a la mensura.

**Artículo 4°:** El lote que se afectará a Conjunto Inmobiliario deberá poseer salida a calle pública (formalmente cedida), a fin de garantizar el acceso a la vía pública, de forma directa o indirecta, de las Unidades Funcionales y Complementarias originadas por la subdivisión.

**Artículo 5°:** Se deberá representar en la mensura del terreno el cerramiento del lote afectado, mediante los hechos físicos que correspondan.

**Artículo 6°:** Se deberá representar en la mensura del terreno toda mejora y hechos físicos existentes en el lote origen.

**MENSURA DE LA SUBDIVISIÓN**

**Artículo 7°:** La lámina 2 contendrá, además de la carátula completa, los siguientes elementos:

- a) Mensura de la subdivisión en Conjunto Inmobiliario;
- b) Planilla de Unidades Funcionales;
- c) Planilla de Unidades Complementarias, de corresponder;

**DISPOSICIÓN N° 173/2025.**  
**NEUQUÉN, 25 de Junio de 2025.**

- d) Planilla de Superficies Comunes;
- e) Notas de Restricciones;
- f) Detalles de edificaciones, de corresponder;
- g) Croquis de láminas, de corresponder;
- h) Detalle de la subdivisión, de corresponder;
- i) Todo elemento que sea pertinente a la mensura.

**Artículo 8°:** Los elementos indicados en el artículo precedente, podrán distribuirse a lo largo de más láminas, cuando las dimensiones de la mensura así lo requieran. Las láminas 3 en adelante, podrán contener un extracto de la carátula, conforme a lo indicado en el Artículo 2° del presente Anexo.

**Artículo 9°:** La mensura de la subdivisión contendrá la representación de la planta sobre la que se asientan las unidades funcionales, unidades complementarias y superficies comunes que surgen de la afectación a Conjunto Inmobiliario.

a) Se realizará en una escala conveniente, de forma que se visualice el lote afectado de forma completa y sin interrupciones.

b) Se transcribirán las medidas angulares y lineales de la parcela afectada a conjunto inmobiliario, según lo indicado en mensura del terreno.

**Artículo 10°:** Todas las Unidades Funcionales y Complementarias que surjan de la mensura (en adelante "Unidades de Dominio Exclusivo") deberán tener acceso a la vía pública de forma directa o a través de circulación común, de ancho mayor o igual a Un (1) metro, conforme a lo establecido en el Artículo 1°, inciso b, del Título II-A del Decreto N° 1596/67.

**Artículo 11°:** Los vértices de las unidades de dominio exclusivo se materializarán de conformidad a lo establecido en el Artículo 3°, inciso a2, del Anexo IX de la Disposición N° 343/23.

Los mojones colocados se representarán en la mensura, individualizando sus características en los signos topográficos. Esto podrá sustituirse por una nota que rece "Las unidades de dominio exclusivo de la presente mensura se encuentran amojonadas mediante (...)".

**Artículo 12°:** Cuando por las dimensiones de la subdivisión, sea necesario realizar representaciones parciales de la misma a lo largo de diversas láminas de la mensura, se incorporará un croquis denominado "Croquis de Láminas". Éste contendrá la representación esquemática de la distribución de láminas sobre la mensura y se incluirá en la lámina de la mensura de la subdivisión (lámina 2).

**Artículo 13°:** Cada una de las representaciones parciales mencionadas en el Artículo 12° del presente Anexo, se titulará "Detalle de la subdivisión", y contendrá la gráfica de las unidades funcionales, unidades complementarias y superficies comunes del sector detallado.

**Artículo 14°:** Todas las superficies originadas por la subdivisión deben acotarse y designarse. La representación de las unidades de dominio exclusivo (Unidades Funcionales y Complementarias) se realizará con trazo grueso y continuo, y las superficies comunes se representarán con trazo fino y continuo.

**DISPOSICIÓN N° 173/2025.**  
**NEUQUÉN, 25 de Junio de 2025.**

**Artículo 15°:** Las acotaciones lineales de las unidades de dominio exclusivo se realizarán de forma paralela a la línea medida (recta o curva), expresadas en metros, con precisión hasta el segundo decimal (cm), y consignando una raya por encima o por debajo de la misma, de forma que los números queden encuadrados entre la raya y la línea medida. En caso de que por razones de espacio o claridad no pudiera acotarse paralelamente, se utilizarán flechas para relacionar la acotación y el elemento medido. Las acotaciones lineales de las superficies de uso común se realizarán de forma paralela a la línea medida, expresadas en metros, con precisión hasta el segundo decimal (cm).

**Artículo 16°:** Las acotaciones angulares se realizarán en formato sexagesimal, con precisión hasta el segundo. Cuando se trate de ángulos de 90° o 270°, éstos podrán omitirse en la representación, siempre que se indiquen en una nota del plano.

**Artículo 17°:** Las unidades de dominio exclusivo se designarán mediante un código de cuatro caracteres, coincidente con la subparcela correspondiente a la misma.

- a) Las Unidades Funcionales se designarán mediante números correlativos, empezando por el uno (1), anteponiendo tantos ceros (0) como sean necesarios, para completar cuatro (4) dígitos;
- b) Las Unidades Complementarias se designarán mediante letras mayúsculas, empezando por la letra A, siguiendo el orden alfabético (omitiendo la letra Ñ) y luego, utilizando combinaciones binarias. También se antepondrán tantos ceros (0) como sean necesarios, para completar cuatro (4) caracteres.

**Artículo 18°:** Las superficies de uso común se desglosarán y designarán conforme al destino de las mismas. A modo enunciativo y no taxativo, se reconocen:

- a) Circulación común;
- b) Acceso Común;
- c) Área Verde;
- d) Área recreativa;
- e) Área social;
- f) Área deportiva;
- g) Instalaciones y Servicios comunes.

**Artículo 19°:** Se deberá representar, acotar y vincular en la mensura de la subdivisión toda mejora y hecho físico existente.

**Artículo 20°:** La lámina de la Mensura de la Subdivisión deberá contener las "Notas de Restricciones" detalladas a continuación, sin perjuicio de lo que cada Municipio, Comisión de Fomento o el organismo que tenga a cargo el ordenamiento territorial de la Provincia considere conveniente incorporar:

- a) El destino de las Unidades Funcionales y Unidades Complementarias es ... (vivienda, industria, comercio, etc.).

**DISPOSICIÓN N° 173/2025.**  
**NEUQUÉN, 25 de Junio de 2025.**

- b) El presente Conjunto Inmobiliario tiene ... (cantidad) Unidades Funcionales, ... (cantidad) Unidades Complementarias y ...m2 (superficie total) de Superficie Común.
- c) El presente emprendimiento urbanístico cuenta con cerramiento y acceso común.
- d) las Unidades Funcionales y Unidades Complementarias de la presente mensura cuentan con independencia constructiva/independencia constructiva condicionada (individualizar por cada unidad, de corresponder).
- e) Las restricciones al dominio detalladas constarán en las escrituras traslativas de dominio.

**Artículo 21°:** Las Notas de Restricciones detalladas en el artículo precedente deberán constar en el plano visado definitivo otorgado por el Municipio, Comisión de Fomento u organismo que tenga a cargo el ordenamiento territorial de la Provincia, según corresponda.

**Artículo 22°:** Las planillas de Unidades Funcionales y de Unidades Complementarias se confeccionarán de acuerdo al presente modelo:

**PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES**

NOMENCLATURA CATASTRAL ACTUAL				UNIDAD FUNCIONAL	SUPERFICIES (m²)			OBS.
DPTO	CIRC	SECC	PARC	SUBPARCELA	CUBIERTA	SEMICUB.	TOTAL UF.	
00	00	000	0000	0001	...	...	...	
00	00	000	0000	0002	...	...	...	
00	00	000	0000	0003	...	...	...	
TOTAL					...	...	...	

**PLANILLA DE UNIDADES COMPLEMENTARIAS**

NOMENCLATURA CATASTRAL ACTUAL				UNIDAD COMPLEMENTARIA	SUPERFICIES (m²)			OBS.
DPTO	CIRC	SECC	PARC	SUBPARCELA	CUBIERTA	SEMICUB.	TOTAL UC.	
00	00	000	0000	000A	...	...	...	
00	00	000	0000	000B	...	...	...	
00	00	000	0000	000C	...	...	...	
TOTAL					...	...	...	

**Artículo 23°:** Debajo de la planilla de Unidades Complementarias, se consignará una nota que rece "Las unidades complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de un dominio exclusivo, sino por titulares de alguna de las unidades funcionales de la subdivisión. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el reglamento de Propiedad Horizontal Especial – Conjunto Inmobiliario y ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio".

**Artículo 24°:** Las superficies edificadas dentro de las unidades de dominio exclusivo o superficies comunes, se computarán en las columnas correspondientes, según sean cubiertas o semicubiertas.

En caso de que las mismas estén compuestas por dos (2) o más plantas, se indicará la totalidad en la planilla correspondiente, y se realizará un detalle de superficies de la edificación, discriminando el total construido por planta.

**DISPOSICIÓN N° 173/2025.**  
**NEUQUÉN, 25 de Junio de 2025.**

**Artículo 25°:** La planilla de Superficies Comunes se confeccionará de acuerdo al presente modelo:

**PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES**

AREA	SUPERFICIES (m²)			TOTAL	OBS.
	CUBIERTA	SEMICUB.	DESCUB.		
Circulación Común	...	...	...	...	...
Acceso Común	...	...	...	...	...
Área Verde	...	...	...	...	...
Área Recreativa	...	...	...	...	...
Área Social	...	...	...	...	...
Área Deportiva	...	...	...	...	...
Instalaciones y Servicios Comunes	...	...	...	...	...
<b>TOTAL</b>	...	...	...	...	...

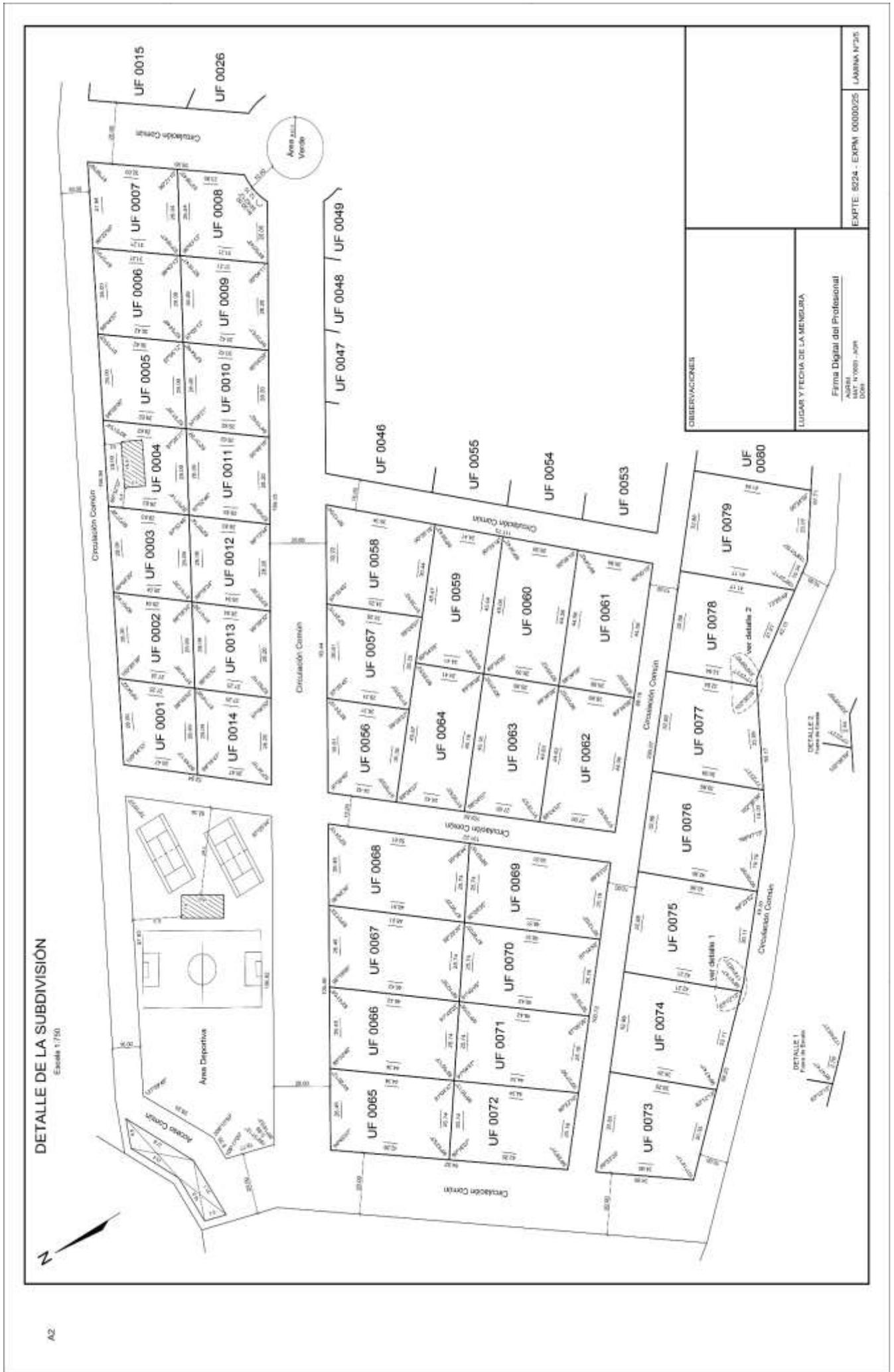
**Artículo 26°:** En caso de constituirse servidumbres y/o restricciones que afecten unidades de dominio exclusivo o superficies comunes, éstas deberán graficarse en la mensura y se deberá consignar la superficie afectada a cada unidad o superficie común.

**Artículo 27°:** Toda vez que se constituyan servidumbres y/o restricciones, conforme lo previsto en el Artículo precedente, se incorporarán las notas correspondientes, con la aclaración de que las mismas deberán constar en el reglamento de Propiedad Horizontal Especial – Conjunto Inmobiliario y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio. Las mismas deberán constar en el visado del ente regulador de la servidumbre u organismo que establezca la restricción, adjunto al trámite.





**DISPOSICIÓN N° 173/2025.**  
**NEUQUÉN, 25 de Junio de 2025.**



A2



**DISPOSICIÓN N° 173/2025.**  
**NEUQUÉN, 25 de Junio de 2025.**

