



DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL

MANUAL DE RELEVAMIENTO DE MEJORAS

INDICE

TEMA	PÁGINA
Aspectos Generales	3
Objetivo y alcance	3
Términos utilizados	3
Apertura de distintos formularios	4
Definiciones para la cobertura de los datos requeridos y los formularios previstos	5
Definiciones sobre la cobertura del FRM 01	5
Cobertura FRM 01	5
Datos de Identificación	5
Datos Parcelarios	6
Datos de Titular y/o responsable	6
Datos Valuatorios	7
Observaciones	10
Responsables	10
Definiciones sobre la cobertura del FRM 02 / FRM 03	11
Datos de Identificación	11
Cobertura de las Características Constructivas	11
Datos valuatorios	12
Cobertura de Instalaciones Complementarias	12
Observaciones	13
Responsables	13
Productos gráficos del relevador	14
Anexos	18

ASPECTOS GENERALES

Objetivo y alcance

El Estado Provincial, a través de la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, actualiza sus registros en lo referido a las parcelas y las mejoras que sobre ellas se asientan.

Las operaciones referidas en el presente tienen como objetivo primordial normalizar el relevamiento y registro de datos de las construcciones (inmuebles por accesión), su uso o destino, infraestructura de servicios, entre los más importantes, contribuyendo el trabajo al perfeccionamiento del catastro parcelario.

Términos utilizados

Se explica a continuación el significado aplicado en este manual para ciertos conceptos y términos:

- **Croquis de Mejoras:** Es el gráfico confeccionado por cada unidad parcelaria, a escala y orientado, que resume la tarea geométrica en el campo referida a las construcciones. En él se indican las mejoras, edificios, e instalaciones complementarias, sus medidas lineales y eventualmente angulares, sus ubicaciones en la parcela de acuerdo con los hechos físicos que hacen de límites a la parcela catastral, superficies cubiertas, semicubiertas, entrepisos, etc. Asimismo se indica a qué formulario corresponde la silueta representada (de edificio, mejora o instalación complementaria), la nomenclatura catastral de la parcela a la que corresponde y la de las parcelas linderas. Se imprime o dibuja al dorso del formulario FRM01, y en formato digital se adjunta al expediente de mensura y al formulario de verificación de subsistencia del estado parcelario.
- **Croquis de siluetas:** Es el gráfico confeccionado por cada parcela que resume solo las *siluetas* de edificios, mejoras e instalaciones complementarias que corresponden a las parcelas incluidas en la misma. Se indica en formato digital en el archivo del plano de mensura y en el archivo del formulario de verificación de subsistencia del estado parcelario.
- **Tipo de Mejora:** se refiere a las distintas clases de edificios que pueden encontrarse.
- **Formularios de Relevamiento de Mejoras:** son identificados con las letras "FRM" y se utilizan en la tarea de campo para relevar datos referidos a las mejoras o a las instalaciones complementarias. Se encuentran tipificados como FRM01 (formulario cabecera de la parcela que resume lo consignado en los formularios FRM02 y FRM03); FRM02 y FRM03. Los formularios FRM02 y FRM03 poseen un número ordinal (junto con la identificación del formulario) que asocia, en forma ordenada, a qué edificio/instalación complementaria, o parte de ella corresponde. El mismo permite identificarlos en caso de existir más de un FRM02 o FRM03 para una misma unidad parcelaria. Ese número se repite, luego, en el formulario FRM01 en el rubro 4.´
- **Bloque Constructivo:** es toda mejora espacialmente continua; en general se corresponden con los cuerpos edilicios.

**Términos
utilizados**

- **Código tipo de mejora:** identificador numérico asignado a cada Tipo de Mejora. Cada código está relacionado con un destino de edificación.
- **Destino:** determinado por el uso para el cual fue construido el edificio, no para el cual se le pudiera estar usando. Está relacionado con el Tipo de Mejora.
- **Código tipo de destino:** identificador numérico del destino respectivo; vinculado con el Código de Tipo de Mejora.
- **Edificio en construcción (E.E.C.):** aquél que carece de las condiciones de habitabilidad o habilitación por no haberse concluido las tareas de construcción. Indicar en "Observaciones" si se trata de una "Obra activa" o de una "Obra inactiva".
- **Obra activa:** aquella en la que se pueden apreciar construcciones recientes o en las que se observa la realización de tareas constructivas.
- **Obra Inactiva:** aquella que presenta signos de abandono o paralización de tareas constructivas.
- **Edificio sin valor (E.S.V.):** es aquél cuyas características de conjunto sean equivalentes o inferiores a las siguientes: paredes de adobe; techo de cartón alquitranado, paja o material de desecho; sin cielorraso o con cielorraso de cartón alquitranado; sin revoque o blanqueado; piso de tierra o de ladrillo sin contrapiso; puertas de tablas.
- **Edificios en torre:** Edificio en Torre es aquél edificado en un cuerpo o bloque, con más de 3 plantas.
- **Monobloques:** edificios de unidades habitacionales, formados por un solo cuerpo en altura, generalmente de no más de tres pisos, y que generalmente forman parte de barrios de vivienda.
- **Servicios de Infraestructura:** son los servicios públicos que atienden a una parcela: agua corriente, alumbrado público y domiciliario, gas, cloacas, pavimento.
- **Servicio Público:** actividad desarrollada por un órgano de la administración (o de un concesionario al que se le adjudica su realización) que atiende las necesidades generales del público.

Apertura de distintos formularios

Criterios a aplicar para la generación de distintos formularios FRM02/03.

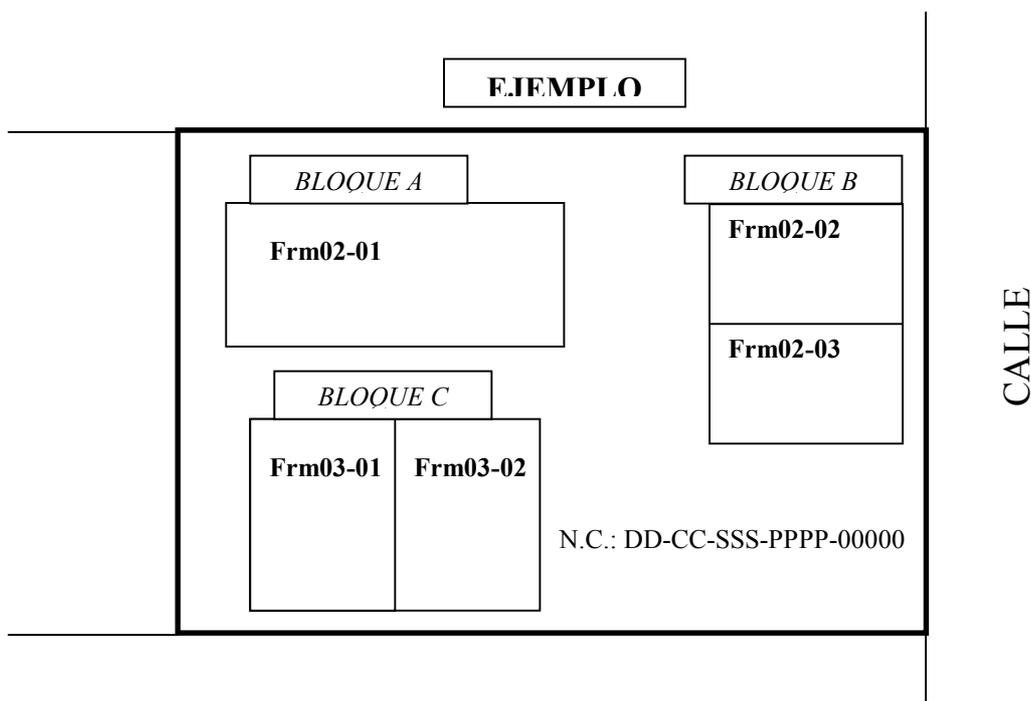
- Se deberá confeccionar un FRM02 ó FRM03 según corresponda, por cada bloque constructivo.
- Además, cuando las construcciones de un mismo bloque presenten **diferencias** de: **año de construcción** (datas), **estado de conservación**, **características** (materiales empleados en la construcción) y/o **destino**, que originen **distintos valores unitarios**, se deberán ingresar los datos correspondientes en tantos formularios FRM como correspondan.

Ejemplo:

El **BLOQUE A**, está integrado por una **vivienda** familiar construida en el **año 2.000**, y tanto sus **materiales** como **estado** de conservación son **homogéneos**.

El **BLOQUE B**, está conformado por un **salón comercial** construido en el año **2.000**, pero **ampliado** en **2.004**. Por lo tanto aquí se deben indicar los datos de las construcciones por separado: en frm02-02 se indicarán los datos (Superficies edificadas, características o materiales constructivos, etc.) correspondientes a la parte del edificio construida en 2.000. En frm02-03 se indicarán los datos propios de la parte edificada en 2.004.

El **BLOQUE C**, está conformado por una cámara frigorífica y una pequeña bodega. En este caso se deben indicar los datos pertenecientes a la cámara frigorífica en el formulario frm03-01 y los de la bodega en el frm03-02.



DEFINICIONES PARA LA COBERTURA DE LOS DATOS REQUERIDOS Y LOS FORMULARIOS PREVISTOS

1.1. Definiciones sobre la cobertura del FRM01

Cobertura FRM01

Se indican a continuación los distintos datos contenidos, su definición, cuáles deberán ser actualizados o validados por el relevador, y la manera de hacerlo correctamente.

Datos de Identificación

Rubro 1: "Identificación del inmueble"

- **Cod. Localidad:** Código numérico de dos dígitos que identifica la localidad a la que pertenece la parcela sobre la cual se asientan la/s mejora/s relevada/s. Ver **ANEXO 1: CÓDIGOS DE LOCALIDADES**.
- **Nombre de Localidad:** descripción del nombre de la Localidad; en consonancia con lo referido a Cod. Localidad.
- **Fecha:** fecha en que se ejecuta el relevamiento.
- **Nomenclatura:** establecida por la D.P.C. e I.T., corresponde a la **Nomenclatura Catastral** de la parcela a relevar. Compuesta por 15 dígitos que identifican:

POSICIÓN	IDENTIFICA
1-2	Departamento
3-4	Circunscripción
5-7	Sección
8-11	Parcela
12-15	Subparcela (P.H.)

Datos Parcelarios

Rubro 2: "Datos Parcelarios."

- **Cod. Forma:** código numérico que describe la forma de la parcela; sólo aplicable a parcelas urbanas cuya superficie de tierra sea menor que 1.000 m².. Ver **ANEXO 2: CÓDIGOS DE FORMA DE PARCELAS**.
- **Mts. Frente:** corresponde a la medida en metros del frente de la parcela (sólo parcelas regulares urbanas).
- **Mts. Fondo:** corresponde a la medida en metros del fondo de la parcela (sólo parcelas regulares urbanas).
- **Domicilio:** es el correspondiente a la parcela; debe ser completado por el relevador, cuando sea posible.

En caso de corresponder, se completará:

Calle: nombre de la calle sobre la cual se asienta el frente de la parcela relevada.

Número: número de puerta de la parcela relevada.

Casa/Depto.: para barrios de vivienda; número de Casa o Depto.

Ampl. Domicilio: este campo se utiliza para casos en que por su extensión, no se pueda colocar el domicilio completo en los campos definidos antes, o para brindar datos que ayuden a una inequívoca definición del domicilio de la parcela (*Monoblock, Acceso, Tira, etc.*).

- **Esq. (S/N):** Es un dato a ingresar por el relevador: colocar S en caso de ser esquina ó N en caso contrario.
- **Servicios:** son los servicios públicos de que dispone la parcela en la vía pública la parcela. Esta información deberá ser actualizada por el relevador agregando "**SI**" por cada uno de los servicios que atienden a la parcela, y "**NO**" en caso contrario. NO INDICAR CON TILDES, MARCAS, CRUCES, ETC.

Datos de Titular y/o responsable

Rubro 3: "Datos de Titular y/o Responsable."

- **Titular o Poseedor.:**

Descr. Dom.: es un código numérico que describe la relación jurídica entre el bien y el/los sujeto/s titular/es del derecho. La D.P.C. e I.T. indicará el valor correspondiente según **ANEXO 3: CÓDIGOS DESCRIPTORES DE DOMINIO**.

Apellido y Nombres: Datos de los titulares de derecho..

Tipo Doc.: es el tipo de documento que posee/n el/los titular/es de derecho. El relevador deberá indicar el dato correspondiente según el **ANEXO 4: CÓDIGOS TIPO DE DOCUMENTO**.

Datos de Titular
y/o
responsable

Rubro 3: "Datos de Titular y/o Responsable."

- **Domicilio Postal:** dirección a la cual se remite documentación, en general corresponde a la del propietario o a la del responsable de impuesto..

Calle: nombre de la calle..

Número: número de puerta

Dpto./Casa: para barrios de vivienda; número de departamento o casa.

Localidad: nombre de la localidad.

Provincia: nombre de la Provincia.

Datos
Valuatorios

Rubro 4: "Datos Valuatorios (Resumen)."

Es una síntesis de los datos relativos a mejoras que son de fundamental importancia para el cálculo de su valor fiscal.

Como "Antecedentes" deberán indicarse los datos que respecto de las construcciones, constan en la D.P.C. e I.T.

Las filas previstas para "relevado" se refieren a los datos recopilados durante la realización de la tarea de relevamiento.

- **Nro.:** Número de orden del formulario FRM02/03.
- **Cod.:** es el dato que indica el **código de tipo de mejora** relevada. Se adjunta como **ANEXO 5: CÓDIGOS DE MEJORA / DESTINO** una tabla en la cual se relaciona la mejora con el destino respectivo.

Tratándose de construcciones que no respondan a ninguno de los tipos previstos y no pudiendo tampoco asimilarlo a alguno semejante, se dejará constancia en el formulario con la letra E.E. (edificio especial).

EDIFICIOS ESPECIALES: *Las bienes inmuebles por accesión de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado. La denominación adoptada para este tipo de mejoras no resulta caprichosa, ya que es precisamente su singularidad, sus características diferenciales del concepto general de construcciones, las que han hecho aconsejable la definición de esta nueva clase de edificaciones para posibilitar un tratamiento diferenciado más acorde con su naturaleza.*

Nota: En caso de dudas respecto del/los Tipo/s de Mejora que se está/n relevando, solicitar instrucciones a la D.P.C.e I.T.

Datos
Valuatorios

- **Des.:** Destino de la Edificación. Es el **código de destino** para el cual fue construido el edificio, sin considerar el uso que actualmente tenga asignado por razones circunstanciales o de fuerza mayor.

Cuando el destino de la construcción no figure en la enumeración consignada en los formularios, el mismo se determinará teniendo en cuenta las características particulares del edificio, asociándolo a alguno semejante.

Los códigos de destino admitidos son los indicados en la Ley 2.217, y se exponen en el **ANEXO 6: CODIGOS DE DESTINO**.

- **Sup. Cubierta:** es la magnitud en metros cuadrados (m².) (redondeada al décimetro cuadrado) de la superficie cubierta de la mejora relevada. Son aquellas superficies ocupadas por edificaciones que constan de techo y cerramientos en todos sus lados perimetrales.

Cuando estas resulten del aprovechamiento del espacio existente debajo de techos de grandes pendientes, deberá considerarse su superficie despreciando las partes cuya altura no llegue a los dos (2) metros.

Cuando no se pueda determinar el ancho del muro divisorio, se presumirá medianero de 0,30 m.

Para los edificios con partes curvas o poligonales en su contorno deberán tomarse las medidas necesarias para poder descomponer el polígono en figuras calculables como por ej.: triángulos, rectángulos regulares, sectores circulares, etc.

Cuando el espacio subyacente de una escalera exterior se encuentre cerrado en todos sus costados, su superficie se computará como superficie cubierta.

Los entrepisos deberán considerarse como superficie semicubierta.

Datos Valuatorios

- **Sup. Total:** es el dato respecto de la Superficie Construida total correspondiente a la mejora relevada. Es un *resultado de cálculo*, que suma: Cubierta +0,5 Semicubierta.
- **Refacciones:** Cuando en edificios de antigüedad superior a 50 años se hayan efectuado refacciones de gran magnitud, de modo que el valor incorporado por tales obras sea de importancia significativa en relación con el conjunto, el relevador deberá considerar como AÑO DE CONSTRUCCIÓN la fecha de finalización de las refacciones.

A tal efecto se deberá evaluar su impacto y efecto para la conservación y mantenimiento del edificio, al que se hubieran agregado instalaciones y servicios no existentes en la construcción original. A fin de acotar subjetividades en la evaluación de la importancia de las refacciones, deberá:

- Identificar los rubros constructivos (muros, revestimiento de fachadas, etc.) que han sido refaccionados;
- Asignar a cada rubro refaccionado una cantidad de puntos igual a la incidencia o peso del mismo;
- Sumar los puntos obtenidos;
- Si la suma anterior es superior a 13, entonces deberá consignar como año de construcción el año en que se produjeron las refacciones.

Datos Valuatorios

- Indicar en "Observaciones" del FRM02 ó 03 la leyenda "Edificio Refaccionado".
- **Categoría (Cat):** es el dato que refiere a la clase o nivel correspondiente a la mejora relevada.

Luego de relevada una determinada construcción, en el FRM02 ó FRM03 resultan tachados, marcados o "tildados" una serie de cuadros, que son los que contienen los materiales de construcción componentes de los distintos rubros. Estos cuadros están asociados a distintas categorías, cuyos valores posibles son: "A", "B", "C" ó "D".

La categoría se define por aquella que tenga la mayor cantidad de "tildes" en el FRM02 ó 03, para la mejora en proceso de evaluación.

Cuando para una misma accesión (mismo FRM02 ó FRM03) se obtenga igual suma de tildes, se adoptará como categoría la inmediata inferior a la superior de las iguales.

La asignación de la categoría correspondiente es automática a partir de la asignación de tildes o tachas por categoría.

- **Estado (Est):** es el dato que indica el estado de conservación del edificio relevado.

Existen tres estados posibles:

Bueno: es aquel estado en el cual el edificio requiere poco o ningún trabajo de mantenimiento para cumplir con los fines previstos. Se considerará que una construcción tiene un estado de conservación bueno cuando no presenta deterioro aparente, grietas, desprendimiento de revoques, mal estado de las cubiertas, por lo que a pesar de la edad de la edificación no necesita reparaciones. Corresponde código 1.

Regular: es aquel estado en el cual el edificio para poder cumplir con sus objetivos necesita se realicen tareas de mantenimiento de magnitud importante. Se considerará que una construcción tiene un estado de conservación regular, cuando la misma aún sin estar comprometidas las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad, no ha sido objeto de las obras de mantenimiento necesarias para no acrecentar la normal depreciación de la construcción por antigüedad, apreciándose fisuras, pequeños desprendimientos de pinturas y/o revoques, enfoscados, baldosas, azulejos, etc., pequeñas humedades en suelo techos o base de muros. Corresponde código 2.

Malo: es aquel estado en el que el edificio, para poder cumplir con sus objetivos, necesita se realicen tareas de mantenimiento de una importancia tal que prácticamente significan su reconstrucción, y/o que pueda considerarse que está en peligro su subsistencia. Se considerará que una construcción tiene un estado de conservación malo cuando se necesitan reparaciones muy importantes para permitir

Datos
Valuatorios

subsanan defectos que comprometan las normales condiciones de habitabilidad (habitabilidad) y estabilidad, como puedan ser excesos de humedades en una parte importante de la construcción, grietas que comprometan la estabilidad del edificio, medianos o grandes desprendimientos de pinturas y/o revoques, enfoscados, baldosas, azulejos, pavimentos, etc. Corresponde código 3.

Observaciones

Rubro 5: “Observaciones”.

Es un área dispuesta para exponer sintéticamente comentarios generales sobre la parcela relevada.

Responsables

Rubro 6: “Responsables”.

Sitio en el que se deja constancia de la intervención del relevador.

1.2. Definiciones sobre la cobertura del FRM02 / FRM03

Datos de Identificación

Rubro 1: "Identificación del inmueble.": corresponden idénticos datos y cobertura a lo ya expuesto para el FRM01.

Cobertura de
las Característi -
cas
Constructivas

Rubro 2: “Características Constructivas.”

Las *características constructivas* son los materiales constitutivos de una edificación; se encuentran agrupados por rubros constructivos y definen la categorización de un inmueble por accesión en particular.

Se denominan *rubros constructivos* a aquellos componentes principales de una edificación; constan en las planillas de relevamiento, y son los que a continuación se indican:

- **Estructuras y cubiertas de Techos:** Estructura es el conjunto de elementos que son necesarios para soportar el techo; cubierta constituye el material que recubre el exterior del mismo.
- **Muros:** Constituye lo que es la elevación (incluye las externas e internas) de la construcción, como así también las siguientes instalaciones: eléctrica, TE, TV por cable, Alarma, sistemas de seguridad. Se indican los materiales.
- **Revestimiento Fachadas:** Se considera como fachada, a la vista de la construcción desde la calle o lo que se debiera ver desde ella. El revestimiento indica el material de que se constituye o recubre la misma.
- **Carpintería:** Este ítem indica todo lo relativo a puertas y ventanas en cuanto a tipos y materiales, incluyendo los cerramientos, rejas y herrajes utilizados.
- **Terminaciones Muros Interiores:** Este rubro trata de la terminación o revestimientos de las paredes internas (incluidos baño/s y cocina/s en cuanto a materiales y técnicas (no así del material del cual estén construidas).
- **Pisos:** Es la superficie a la vista transitable bajo la superficie cubierta o semicubierta.
- **Cielorrasos:** Es la cara a la vista del techo desde el interior del edificio.
- **Baño:** Este ítem sirve para categorizar los ambientes baños; se debe tener en cuenta: grifería, artefactos, privacidad y equipamiento.
- **Cocina:** Este ítem sirve para categorizar el ambiente de la cocina y en este caso se debe tener en cuenta el amoblamiento, mesadas y grifería de la misma.
- **Instalaciones complementarias:** Son aquellas “instalaciones” que el ocupante por razones de comodidad, seguridad o producción ha agregado confort a su vivienda, y que se ubican en el mismo bloque de edificación de la misma.

**Cobertura de
las Característi-
cas
Constructivas**

Deberá marcarse con una cruz el material de que esté hecha cada una de estas partes. En caso de existir superficies similares en superficie constituidas por distintos materiales, deberán marcarse cada uno de ellos.

Una vez tildados los rubros constructivos que correspondan y teniendo en cuenta la incidencia o peso de cada uno, se completarán los cuadros "Suma".

**Datos
valuatorios**

Rubro 3: "Datos Valuatorios"

Se ingresarán los datos de código de mejora, código de destino, superficies, año, categoría y estado, conforme las definiciones formuladas al tratar el FRM01.

**Cobertura de
Instalaciones
Complemen-
tarias**

Rubro 4: "Instalaciones Complementarias."

Se refiere aquí a las instalaciones que se *ubican en bloques separados espacialmente de la edificación principal*. En particular en este rubro se considerarán:

- **IC 144 - Piletas de natación (tipo A, B, C, o D).** Corresponde además el llenado del rubro específico:

Tipo A): Son aquellas construidas en hormigón armado con revestimiento de azulejos o plaquitas vítreas, veredas de mosaicos o lajas, con trampolín, equipo de bombeo y filtrado con agua climatizada.

Tipo B): Son aquellas construidas en hormigón armado con revestimiento de revoque común o de cemento blanco, sin trampolín, con equipo de bombeo sin filtrado.

Tipo C): Son aquellas construidas en mampostería, piso de hormigón pobre con revestimiento común alisado, sin equipo de bombeo.

Tipo D): Son aquellas construidas en PRFV (fibra de vidrio)

**Cobertura de
Instalaciones
Complementarias**

Instalaciones complementarias al aire libre - Canchas de:

- **Cod. 145 - Paddle Tipo C:** Todas
- **Cod. 146 - Tenis Tipo A:** Piso de polvo de ladrillo
- **Cod. 146 - Tenis Tipo B:** Piso de césped
- **Cod. 146 - Tenis Tipo C:** Piso de cemento
- **Cod. 147 - Fútbol Tipo A:** Piso de césped sintético
- **Cod. 147 - Fútbol Tipo B:** Piso de césped
- **Cod. 148 - Squash Tipo A:** Todas
- **Cod. 149 - Basquet Tipo A:** Piso flotante
- **Cod. 149 - Basquet Tipo B:** Piso parquet
- **Cod. 149 - Basquet Tipo C:** Piso cemento
- **Cod. 150 - Frontón Tipo C:** Todas

**Cobertura de
Instalaciones
Complementarias**

Pavimentos

- **156: IC - Pavimento Flexible:** Es aquel construido con material asfáltico, adoquines o baldosas articuladas.
- **157: IC - Pavimento Rígido:** Es el construido en hormigón armado
- **158: IC - Pavimento articulado:** Es el construido con pequeños bloques de cemento asentados en arena.

Los datos a ingresar para las instalaciones complementarias son:

- **Cod. Mejora:** ingresar el Código de Mejora correspondiente.
- **Superficie:** ingresar la superficie ocupada por la Instalación relevada. En caso de tratarse de piletas de natación, corresponde la superficie del espejo de agua.
- **Categ.:** ingresar la categoría correspondiente a la Instalación relevada.
- **Estado:** ingresar el estado de conservación correspondiente.
- **Año Construcc:** ingresar el año de construcción.

Observaciones

Rubro 5: "Observaciones."

Es un área dispuesta para exponer sintéticamente comentarios relevantes sobre la mejora relevada.

Responsables

Rubro 6: "Responsables."

Sitio en el que se deja constancia de la intervención del relevador.

1.3. Productos Gráficos

Productos gráficos del relevador.

- **Croquis de Silueta de Mejora:** El croquis de silueta de mejora es la representación de un bloque constructivo o cuerpo edilicio que conforma una unidad constructiva dentro de la parcela, sin importar la división por data, destino, estado, ni características de la construcción dada en los formularios de relevamiento. Es decir, se representa mediante polígonos, el **contorno** de los distintos bloques de mejoras.

La representación se realizará en programa CAD sobre la parcela correspondiente.

La representación se realizará acorde a las definiciones de la DPCeIT.

**Productos
gráficos del
relevador.**

- **Croquis de mejoras:**

Se deberá incluir en formato digital, un croquis de los bloques constructivos.

Utilizará a tales fines, las definiciones que establece la DPCeIT.

Se indicará en el croquis de la parcela el nombre vigente de las calles según definiciones de la DPCeIT. Si el nombre vigente difiriese del que indican los antecedentes se anotará en dicho croquis, a continuación del nombre indicado: *"Hoy (el nombre vigente de la calle)"*.

Dentro de la parcela se anotará su nomenclatura catastral. Los edificios se dibujarán en escala, por regla general, con todas sus medidas indicadas. Se indicarán, los relacionamientos entre diversos cuerpos del edificio.

Las medidas de edificios se anotarán dentro de los dibujos que los representan.

En la parcela se dibujarán los bloques constructivos y los respectivos textos que responderán a los formularios que los identifican.

Todas las medidas de relevamiento, de accesiones y ubicación de mejoras dentro de cada parcela se deberán indicar al centímetro.

Se calculará la superficie del edificio y otras mejoras, las que se expresarán en metros cuadrados, redondeadas al décimo cuadrado.

Se determinarán por separado las superficies cubiertas y semicubiertas, como así también, las accesiones con diferencias de : datas, estados de conservación, características constructivas (categorías de materiales) y/o destino, que originen distintos valores unitarios básicos.

**Productos
gráficos del
relevador.**

CONFECCIÓN DEL ARCHIVO DE MEJORAS

Recordemos que hay tres tipos de formularios frm01, frm02 y frm03, y es posible que se incluyan distintos ejemplares de un mismo tipo de formulario, por lo tanto identificaremos -por ejemplo- con frm02-ii al ejemplar "ii" del formulario frm02, donde ii son dos dígitos (por ej, 01, 02, ... etc).

En el marco de las tareas a desarrollar en una Verificación de Estado Parcelario (VEP), se presenta a continuación un instructivo que muestra el procedimiento a seguir en la confección del Archivo de Mejoras.

El primer apartado brindará algunas definiciones del marco conceptual del tema en estudio, luego continuará una explicación detallada de la Estructura del Archivo de Mejoras y una planilla resumen. Después se explicará acerca de una utilidad presente en AutoCad para facilitar la tarea del operador y, para finalizar, se presenta un programa que se ejecuta a través de AutoCad que reporta los datos del archivo y sus inconsistencias.

El archivo de mejoras, que debe ser presentado en formato AutoCad versión 12 (DXF), tendrá una estructura determinada, que permita su posterior proceso en el sistema integrado gráfico-alfanumérico que actualmente reside en la DPCeIT. Su nombre será la nomenclatura de la parcela en cuestión. Ejemplo: 092005658520000.dxf

Estructura del Archivo DXF

El archivo gráfico de mejoras tendrá una organización o estructura que se explica en los párrafos subsiguientes. El operador contará con un programa (edi.lsp) ejecutable desde AutoCad que permitirá generar automáticamente las capas (layers) necesarias. Este programa se encuentra disponible para descargar desde el sitio Web de la Dirección.

- **Las capas de mejoras**

La estructura de estas capas contemplará tres situaciones diferentes:

1. Plantas comunes: las layers se nombrarán dpc_plantaP00, dpc_plantaP01, dpc_plantaP02 ... dpc_plantaPNN.
2. Entresijos: las capas se llamarán dpc_plantaPE1, dpc_plantaPE2, etc., numerando desde abajo hacia arriba.
3. Subsuelos: la denominación será dpc_plantaPS1, dpc_plantaPS2, etc., numerando desde arriba hacia abajo.

En el caso en que varias plantas comunes pertenezcan al mismo bloque constructivo y tengan idénticos atributos se creará una

capa que involucre más de una planta . Por ejemplo, en una vivienda de dos plantas idénticas en el mismo bloque constructivo, la capa se denominará dpc_plantaP00-01.

Estas capas contendrán una polilínea cerrada **GEORREFERENCIADA** por cada uno de los diferentes bloques constructivos.

Cada polígono de mejora o polilínea contendrá un texto simple, que se corresponderá con su FRM, de acuerdo a las siguientes pautas:

- En general, se escribirá frmXX-YY, donde XX es el tipo de FRM (02 o 03 según corresponda) e YY será el número del bloque constructivo (01, 02, 03, ... etc). Ejemplos: frm02-01, frm02-02, frm03-01.
- Cuando existan superficies semicubiertas, se identificarán con el sufijo -SC, por ejemplo: frm02-01-SC
- Cuando existan terrazas, se identificarán con el sufijo -TE, por ejemplo: frm02-01-TE.

En estas capas de plantas se identificarán los **edificios en construcción** y los **edificios sin valor** con polilíneas cerradas que contendrán un texto simple : **eec** y **esv** según corresponda.

- **La capa de unidades funcionales**

Utilizada **únicamente en el caso de Urbanizaciones Cerradas o Unidades con Independencia Constructiva** (generalmente barrios cerrados, countries, etc., excluyéndose los edificios en torre).

Se nombrará como dpc_uf y contendrá el contorno de la Unidad Funcional relevada representada por una polilínea cerrada.

Contendrá un texto simple con la denominación de la subparcela (0001, 0012, 0023, etc.) cuyo punto de inserción debe estar dentro del polígono.

- **La capa de unidades complementarias**

Es similar a la capa de unidades funcionales y se utilizará **únicamente en el caso de Urbanizaciones Cerradas o Unidades con Independencia Constructiva**.

Se nombrará como dpc_uc y contendrá el contorno de la Unidad Complementaria relevada representada por una polilínea cerrada.

Contendrá un texto simple con la denominación de la subparcela correspondiente a la Unidad Funcional (000A, 000B, 000E, etc.) cuyo punto de inserción debe estar dentro del polígono.

- **La capa general o de detalle**

Se llamará dpc_detalle y contendrá:

- El límite de la parcela catastral, entregado por la DPCeIT en el Kit de Antecedentes, con el fin de relacionar las mejoras relevadas a la parcela.
- Todos los polígonos de las mejoras, edificios sin valor y en

construcción con sus medidas y textos. En esta capa, se deberán representar las plantas superiores separadas hacia los costados de la parcela, a efectos de una interpretación visual rápida, como se utilizó en el último Censo Catastral.

- La nomenclatura catastral vigente.
- El nombre de la calle.

Importante: En el caso en que el operador no logre ajustar exactamente las figuras de las mejoras a la parcela georreferenciada entregada por la DPCEIT, por presentar alguna deformación, deberá "apoyar" las mejoras sobre una medianera y/o el frente, indicando con un círculo el vértice que se utilizó de referencia.

Comentarios

El operador podrá observar, al finalizar la tarea, que algunos datos gráficos están duplicados (los polígonos y textos de las mejoras están en las capas de plantas y en la capa de detalle). Esta organización, aparentemente redundante, se emplea para satisfacer dos requerimientos bien diferenciados.

1. La capa de detalle con TODOS los datos permite un análisis y comprensión visual rápida y efectiva con fines valuatorios.
2. La división en capas por planta, permite la inserción automática de los datos de las mejoras en el Sistema de Información Geográfica que actualmente reside en la DPCEIT.

Cuadro Resumen

Nombre de layer	Entidades que debe contener	1.4. Observaciones
Dpc_plantaPNN	Polilíneas cerradas y textos	La cantidad de polilíneas y textos debe ser la misma. El pto de inserción del texto debe estar dentro del polígono. Ej. de textos: frm02-01, frm02-02, frm02-01-SC, frm02-01-TE, eec, esv.
Dpc_uf	Polilínea cerrada y texto	En caso de corresponder, contendrá una polilínea cerrada y un texto dentro del polígono. Ej.: 0001, 0012.
Dpc_uc	Polilínea cerrada y texto	Análogo al caso anterior. Ej.: 000A, 000B.
Dpc_detalle	Polilíneas cerradas y textos	Contendrá toda la información en textos y polilíneas.

PLANOS DE MENSURA.

En la presentación de Expedientes de Mensura deberá indicarse a demás:

- dpc_calletxt: se deberá indicar los nombres de calle.
- dpc_callecat: Contendrá los códigos de categorización de calles, según la siguiente tabla:

Cuadros de códigos

Código	Descripción
1	Pavimento flexible
2	Enripiada
3	Tierra
4	Pavimento Rígido (Hormigón)
5	Adoquinado
6	Sin abrir
7	Pavimento Articulado

- dpc_calletipo: Contendrá el código de los tipos de calles, según la siguiente tabla:

Código	Descripción
1	Avenida
2	Bulevar
3	Calle
4	Colectora
5	Cul de Sac
6	Pasaje
7	Ruta Nacional
9	Ruta Provincial
8	Sin nombre

ANEXOS

ANEXO 1 - CÓDIGOS DE LOCALIDADES

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1	ANDACOLLO
2	BAJADA DEL AGRIO
3	CENTENARIO
4	ALUMINE
5	LAS COLORADAS
6	LAS LAJAS
7	SENILLOSA
8	EL HUECU
9	PIEDRA DEL AGUILA
10	PLAZA HUINCUL
11	JUNIN DE LOS ANDES
12	PICUN LEUFU
13	LONCOPIE
14	CHOS MALAL
15	NEUQUEN
16	LAS OVEJAS
17	PLOTTIER
18	CUTRAL CO
19	VISTA ALEGRE
20	HUINGANCO
21	EL CHOLAR
22	SAN MARTIN DE LOS ANDES
23	TRICAO MALAL
24	BUTA RANQUIL
25	VILLA LA ANGOSTURA
26	AÑELO
27	MARIANO MORENO
28	COPAHUE
29	ZAPALA
30	BARRANCAS
31	VILLA TRAFUL
32	RINCON DE LOS SAUCES
33	CHOCON
34	SAN PATRICIO DEL CHAÑAR
35	TAQUIMILAN
36	ARROYITO
37	VARVARCO
38	OCTAVIO PICO
39	SANTO TOMAS
40	EL SAUCE
41	GUANACOS
42	INVERNADA VIEJA
43	LOS MICHES
44	CODIGO NO USADO
45	PASO AGUERRE

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
46	QUILI MALAL
47	CHORRIACA
48	SAUZAL BONITO.
49	CODIGO NO USADO
50	VILLA MANZANO AMARGO
51	VILLA PEHUENIA
52	VILLA DEL CURI LEUVU
53	VILLA DEL PUENTE PICUN LEUFU

ANEXO 2 – CÓDIGOS DE FORMA DE LAS PARCELAS URBANAS

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1	REGULAR
2	TRIANGULAR CON FRENTE A CALLE
3	TRIANGULAR CON VERTICE A CALLE
4	IRREGULAR

ANEXO 3 – CÓDIGOS DESCRIPTORES DE DOMINIO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1	TITULAR CON ESCRITURA
2	TITULAR MAYOR FRACCION
3	ADJUDICATARIO
4	PROPIETARIO CON BOLETO
5	PRETENDE PRESCRIBIR

ANEXO 4: CÓDIGOS TIPO DE DOCUMENTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
0	SIN DOCUMENTO
1	LIBRETA DE ENROLAMIENTO
2	LIBRETA CIVICA
3	CEDULA FEDERAL
4	PASAPORTE
5	DNI
7	DOCUMENTO A CONFIRMAR
6	CED. IDENT. PROV. NQN.
9	PJ
10	MUN
11	EP
12	CEDULA DE IDENTIDAD
14	ENA
50	MADRE PH

ANEXO 5 - CÓDIGOS DE MEJORA / DESTINO

CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN	DESTINO	FORMULARIO
1	VIVIENDAS	1	02
2	COMERCIOS	2	02 (HASTA 200 M2.)
3	OFICINAS PRIVADAS	1	02
4	OFICINAS PUBLICAS	4	02
5	BIBLIOTECAS	4	02
6	ESTABLECIMIENTOS DE ASISTENCIA	4	03
7	ASOCIACIONES GREMIAL	4	02
8	OTRAS ASOCIACIONES	4	02
9	GARAJES	2	02
10	INSTALACIONES DEPORTIVAS	3	03
11	BANCOS	4	02
12	HOTELES	1	02
13	SANATORIOS	4	02
14	ESTAB EDUCACIONALES	4	02
15	TALLERES	2	03
16	DEPÓSITOS	2	03
17	INDUSTRIAS	5	03
18	ESTACIONES DE SERVICIO	5	03
19	TEMPLOS	4	02
20	SALAS DE ESPECTÁCULO	1	03
21	CAMARAS FRIGORÍFICAS	5	03
22	EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN	1	
23	EDIFICIO SIN VALOR	1	
24	VIVIENDA PARA PEONES	1	02
25	QUINCHO	1	02
26	BUNGALOW	1	02
27	HOSPITALES PÚBLICOS	4	03
28	BAÑOS TERMALES	1	
29	BAÑOS PÚBLICOS	1	02
30	BAÑOS PRIVADOS	1	02
31	CUARTELES	1	
32	ASILOS	1	02
33	ASOCIACIÓN DEPORTIVA Y/O CULTURAL	4	02
34	COMISARIA	4	02
35	GALPON DE HERRAMIENTAS (URBANAS)	2	02
36	GALPON AVICOLA	2	03
37	COCHERAS	1	02
38	ASERRADERO	2	03
39	GALPON HERRAMIENTAS RUI Y RUE	2	03
40	BAULERAS	1	02
41	GALPON EMPAQUE	2	03
42	FABRICA	5	03
43	BODEGA	5	03
44	PILETA DE NATACIÓN	3	02
45	CANCHA DE PADDLE	3	03

CÓDIGOS	DESCRIPCIÓN	DESTINO	FORMULARIO
46	CANCHA DE TENIS	3	03
47	CANCHA DE FUTBOL	3	03
48	CANCHA DE SQUASH	3	03
49	CANCHA DE BASQUET	3	03
50	CANCHA DE FRONTON	3	03
51	LAVADERO DE AUTOS	5	03
52	A CONSTRUIR	1	
53	TENEDERO	1	02
54	GARAGES PUBLICOS	4	03
55	EDIFICIO ESPECIAL	5	02 Ó 03
144	IC – PILETA DE NATACION	1	02
145	IC – CANCHA PADDLE	1	02
146	IC – CANCHA TENIS	1	02
147	IC – CANCHA FUTBOL	1	02
148	IC – CANCHA SQUASH	1	02
149	IC – CANCHA BASQUET	1	02
150	IC – CANCHA FRONTON	1	02
156	IC – PAVIMENTO FLEXIBLE	1	02
157	IC – PAVIMENTO RIGIDO	1	02
158	IC – PAVIMENTO ARTICULADO	1	02

ANEXO 6 - CODIGOS DE DESTINO

CODIGO	DESTINO
01	VIVIENDA
02	COMERCIO
03	RECREACION
04	SERVICIOS PUBLICOS
05	INDUSTRIA