

PLANO DE MENSURA PARTICULAR CON FRACCIONAMIENTO

Objeto:

Con este plano una parcela se divide en dos o más parcelas que quedan definidas en Catastro, coincidiendo con la realidad del inmueble son indispensables para la ejecución de edificaciones en las mismas.

Implica también realizar obligatoriamente, la constitución del estado parcelario en forma simultánea de cada una de las parcelas resultantes.

Requisitos:

Para realizar un trámite de Mensura Particular con fraccionamiento, ante Catastro de la Ciudad de Buenos Aires:

1. La posibilidad de unificar puede estar permitida, denegada o condicionada en el Código Urbanístico, lo cual debe ser previamente analizado.
2. Copia o escaneo de una boleta de Alumbrado, Barrido y Limpieza, ABL
3. Constancia de Deuda de ABL, especial para presentar en Catastro, donde conste que no hay deuda o si la hubiera, que esté dentro de un plan de pago al día. La gestionamos nosotros y tiene una validez de 30 días. Sin este elemento el plano no puede ingresarse.
4. Informe de dominio, emitido digitalmente por el Registro de la Propiedad Inmueble con una antigüedad menor a 90 días. Si no cuenta con este elemento, copia o escaneo del título de propiedad, donde conste la inscripción en el Registro de la Propiedad, en cuyo caso lo gestionamos nosotros.
5. Nota de estilo, provista por nosotros, solicitando el Registro del Plano:
 - a. Firmada por todos los propietarios, que, y como, figuran en los Dominios, certificada por Escribano.
 - b. Cuando el firmante, sea un representante, apoderado u otras figuras similares, el Escribano deberá manifestar que el mismo tiene facultades suficientes para el este acto.
 - c. Si se tratara de herederos, se dan distintas alternativas según la declaratoria de herederos, que hay que analizar en cada caso.
 - d. Cuando se trate de Sociedades, el Escribano deberá manifestar expresamente, que el firmante tiene facultades suficientes para este acto.
 - e. Cuando existan usufructuarios, acreedores hipotecarios, también deberán suscribir la nota.
 - f. En los casos de dominio fiduciario, se requerirá la autorización del titular registral pudiendo ser solicitada otra información adicional sobre el fideicomiso y su vigencia.

6. Certificado de Encomienda del Consejo Profesional Agrimensura, provista por nosotros, firmada por el Propietario o Representante Legal en el caso de una Sociedad, sin certificar.
7. Para poder fraccionar parcelas edificadas, se debe acreditar que las parcelas resultantes cumplen con el Código Urbanístico, y el de Edificación, para lo cual entre otras cuestiones que vemos nosotros, se requerirá Plano de obra que acredite las construcciones existentes.
8. El trámite, que es digital, solo se puede ingresar habiendo pagado previamente, los derechos por estudio y registro ante Catastro. Los mismos dependen de las superficies de los terrenos, las cuales se conocen después de haber medido y calculado el plano, con esos datos precisos se generará una boleta de pago, para que el propietario pueda abonarlo.
9. Mail, celular y cuil de un referente de los propietarios

NOTA: Realizada la mensura del predio podrían detectarse, invasiones, afectaciones, excedentes, ochavas de medidas no reglamentarias si las hubiera, y otras cuestiones de las que se deberá dejar constancia en el plano y hasta podrían llegar a condicionar su Registro.
