

VIEDMA, 05 de Septiembre de 2003

VISTO: Las Leyes Nacionales Nros 13.512, 19.724, las Leyes Provinciales Nros. 3.127 y 3.483, y el Decreto Provincial Nro. 1.220/02; y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto Provincial Nro. 1.220/02 (Reglamentación Provincial de Mensuras), en sus artículos 105° a 113° se refiere a las mensuras y divisiones para someter inmuebles a los regímenes de las Leyes Nacionales Nros. 13.512 y 19.724 (Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad, respectivamente) y en particular, en el artículo 113° del Decreto citado, se dispone que la Dirección General de Catastro e Información Territorial, establecerá los contenidos de los planos correspondientes y el trámite a cumplir para su registración;

Que por tal motivo es necesario establecer los requisitos a cumplir en la elaboración de los planos aludidos, como así también el contenido de la documentación a presentar y el trámite administrativo para la registración de los mismos ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial;

Que hasta la fecha la confección de los aludidos planos se ha regido por la Resolución Nro. 39/94, siendo necesaria la adecuación de la misma a lo normado por el Decreto Nro. 1.220/02 y a la experiencia práctica recogida en el tiempo de vigencia de la citada resolución;

Que resulta conveniente resumir en el mismo cuerpo normativo todos los aspectos relacionados con la temática, incluyendo aquellos no previstos en la norma vigente, como es el caso de los planos modificatorios del régimen de propiedad horizontal o la prescripción adquisitiva de unidades afectadas al mismo;

Que el artículo 2° de la Ley 3.483 establece el conjunto de atribuciones que componen el poder de policía inmobiliario catastral, en particular el inciso d)

del artículo citado comprende el ejercicio del control de las divisiones de inmuebles por el régimen de propiedad horizontal y el inciso n) incluye la facultad sobre el dictado de normas relacionadas con las finalidades del catastro y el poder de policía inmobiliario catastral;

Que el artículo 3° de la Ley 3.483 dispone que la Dirección General de Catastro e Información Territorial es el organismo que tiene a su cargo el catastro territorial y el poder de policía inmobiliario;

Por ello:

**EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO e INFORMACION TERRITORIAL
RESUELVE :**

1º.- Establecer para el trámite administrativo, contenido ---- de documentación a presentar y requisitos a cumplir para la registración de planos de Mensura destinados a la afectación de inmuebles a los regímenes de las Leyes Nacionales Nro. 13.512, Nro. 19.724 y Ley Provincial Nro. 3.127, la reglamentación contenida en el Anexo I de la presente resolución.-

2º.- Derogar la Resolución Nro. 39/94 de la Dirección ---- General de Catastro e Información Territorial, que será reemplazada por la presente.-

3º.- Regístrese, comuníquese, al Colegio de Agrimensores de ---- la Provincia de Río Negro, al Consejo Profesional de Ingeniería, Agrimensura y Técnicos; a las Gerencias, Delegaciones y Areas dependientes de ésta Dirección General, publíquese en el Boletín Oficial y cumplido archívese.

RESOLUCION N° 047-03

ANEXO I (Resolución Nro. 047-03)

NORMAS PARA LA DIVISION EN PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 13.512) Y PREHORIZONTALIDAD (LEY 19.724)

INDICE TEMATICO

CAPITULO 1: GENERALIDADES

- 1.3.1 SUP. CUBIERTA
- 1.3.2 SUP. SEMICUBIERTA
- 1.3.3 SUP. DESCUBIERTA
- 1.3.4 SUP. SUPERPUESTA
- 1.3.5 PATIO
- 1.3.6 TERRAZA
- 1.3.7 AZOTEA
- 1.3.8 CONDUCTO
- 1.3.9 ESPACIO LIBRE EXTERIOR-ESPACIO LIBRE INTERIOR
- 1.3.10 ENTRESUELO 0 ENTREPISO
- 1.4 REPRESENTACION DE PLANTAS

CAPITULO 2: REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA DIVISION

- 2.1 INDEPENDENCIA FUNCIONAL Y DE ACCESO
- 2.1.1 CASOS DE DIVISION NO ADMITIDOS
- 2.1.2 RESTRICCION PLANO DE OBRA
- 2.1.3 DESTINOS EN PLANO DE OBRA
- 2.1.4 COCHERAS
- 2.1.5 GALERIAS COMERCIALES
- 2.2 ELEMENTOS QUE PUEDEN FALTAR EN LA CONSTRUCCION
- 2.3 MENSURA DEL PREDIO
- 2.4 ELEMENTOS A DETERMINAR EN LA DIVISION
- 2.5 MEDIDAS
- 2.6 MEDICION DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS
- 2.7 MEDIDAS DE EDIFICIOS A CONSTRUIR O EN CONSTRUCCION
- 2.8 MEDICION FINAL DE EDIFICIOS A CONSTRUIR O EN CONSTRUCCION
- 2.9 MEDICION LINEAL
- 2.10 MEDICION ANGULAR
- 2.11 CALCULO Y COMPENSACION DE LA MEDICION
- 2.12 TOLERANCIA DE CIERRE
- 2.12.1 MEDICION DEL TERRENO Y PERIMETRO DEL EDIFIO
- 2.12.2 MEDICION EN EL INTERIOR DEL EDIFICIO Y CONCORDANCIA DE MEDIDAS
- 2.13 CALCULO DE LA DIVISION

2.14	MEDIANERAS DESPLAZADAS
2.15	EDIFICIOS QUE INVADAN VIAS DEL DOMINIO PUBLICO
2.16	CUERPOS AVANZADOS Y BALCONES
2.17	ESPESOR DE LOS MUROS
2.18	SALIENTES EN LOS MUROS
2.19	ELEMENTOS ESTRUCTURALES INTERIORES
2.20	COTAS DE NIVEL
2.21	DISTINTOS NIVELES
2.22	DESNIVELES SUPERIORES A 50 CM.
2.23	PISOS DE NIVEL VARIABLE
2.24	VINCULACION POLIGONOS SEPARADOS
2.25	ENTRESUELOS, ENTREPISOS Y ALTILLOS
2.26	SALIENTES HORIZONTALES
2.27	PREVISION DE MEDIANERAS
2.28	PREVISION DE PAREDES
2.29	AZOTEAS Y TERRAZAS

CAPITULO 3: NORMAS PARA LA CONFECCION DE PLANOS

3.1.1	DIBUJO
3.1.2	ENMIENDAS, RASPADURAS.
3.1.3	NUMERO DE LAMINAS
3.2.1	CARATULA
3.2.1.1	OBJETO
3.2.1.2	AMPLIACION DE CARATULA
3.2.1.3	MULTIPLES LAMINAS
3.2.2	MENSURA DEL PREDIO
3.2.3	CROQUIS SEGUN TITULO
3.2.4	REPRESENTACION DE LA DIVISION DE EDIFICIOS
3.2.4.1	ORDEN DE PLANTAS
3.2.4.2	ORIENTACION
3.2.4.3	ESCALAS
3.2.4.4	DETALLES
3.2.4.5	CUERPOS DE EDIFICIOS AISLADOS
3.2.4.6	LIMITES DEL PREDIO
3.2.4.7	REPRESENTACION DE UNIDADES, POLIGONOS, ETC.
3.2.4.8	DOMINIO EXCLUSIVO Y COMUN
3.2.4.9	MUROS
3.2.4.10	MUROS DE POCO ESPESOR
3.2.4.11	DISTRIBUCION INTERIOR
3.2.4.12	HECHOS EXISTENTES Y PREVISTOS
3.2.4.14	COTAS DE ALTURA
3.2.4.15	LEYENDA DE PLANTAS
3.2.4.16	SERVIDUMBRES
3.2.4.17	ACOTACIONES
3.2.4.18	ACOTACIONES DE LOS POLIGONOS
3.2.4.19	MEDIDAS CONSIGNADAS
3.2.4.20	DESIGNACION POLIGONOS Y UNIDADES
3.2.4.21	SUPERFICIES SUPERPUESTAS
3.2.4.22	TUBOS Y ELEMENTOS DE CONDUCCION

- 3.2.4.23 BALCONES
- 3.2.4.24 TANQUES DE AGUA SOBREELEVADOS
- 3.2.4.25 ENTREPISOS
- 3.2.4.26 REPRESENTACION SOTANOS Y SUBSUELOS
- 3.2.4.27 ILUMINACION Y VENTILACION DE SOTANOS
- 3.2.4.28 REPRESENTACION ESCALERAS Y RAMPAS
- 3.2.4.29 VANOS
- 3.2.5.1 PLANILLAS DE UNIDADES Y SUPERFICIES
- 3.2.5.2 PLANILLAS DE UNIDADES COMPLEMENTARIAS
- 3.2.5.3 PLANILLAS DE SUP. COMUNES EXCLUSIVAS
- 3.2.5.4 PLANILLAS DE SUP. COMUNES
- 3.2.6 PLANOS MODIFICATORIOS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPITULO 4: TRAMITE Y DOCUMENTACION

- 4.2.1 PRESENTACION PREVIA
- 4.2.1.2 DIFERENCIAS CON PLANO DE OBRA
- 4.2.1.3 MEMORIA TECNICA
- 4.2.1.4 PLANO DE DIVISION
- 4.2.1.5 PLANILLAS DE CALCULO
- 4.2.2 PRESENTACION DEFINITIVA
- 4.2.2.1 NOTA DE SOLICITUD DE REGISTRACION
- 4.2.2.2 CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA
- 4.2.2.3 VISACION MUNICIPAL
- 4.2.2.4 VISACION CONSEJO PROFESIONAL
- 4.2.2.5 FORMULARIOS DE EMPADRONAMIENTO
- 4.2.2.6 PLANO DE DIVISION
- 4.3 EDIFICIOS EN CONSTRUCCION/A CONSTRUIR
- 4.4 REGISTRACION DEFINITIVA DE PROYECTOS
- 4.4.1 CONCORDANCIA CON PROYECTO
- 4.4.2 DISCREPANCIA CON PROYECTO
- 4.5 MODIFICACION Y CORRECCION: PLANOS REGISTRADOS SIN REGLAMENTO INSCRIPTO
- 4.5.1 CORRECCION PLANO REGISTRADO CON REGLAMENTO
- 4.5.2 MODIFICACION PLANO REGISTRADO CON REGLAMENTO
- 4.6.1 ANULACION DE LA REGISTRACION PROVISORIA
- 4.6.2 ANULACION DE LA REGISTRACION DEFINITIVA

CAPITULO 5: CONFECCION DE PLANOS PARA PRESCRIBIR UNIDADES FUNCIONALES Y/O COMPLEMENTARIAS.

- 5.1 ADECUACION AL REGIMEN
- 5.1.1 CONTENIDO Y OBJETO DEL PLANO
- 5.1.2 ANTECEDENTES
- 5.1.3 CONSTANCIAS DOMINIALES
- 5.1.4 NOTAS
- 5.1.5 DESIGNACION CATASTRAL
- 5.1.6 PLANILLA SUPERFICIES COMUNES
- 5.1.7 PLANILLA UNIDAD FUNCIONAL

5.1.8 CONSTANCIAS SEGUN TITULO
5.1.9 REPRES. DE LA SUP. A PRESCRIBIR SEGUN MENSURA
5.1.10 DOCUMENTACION

REGLAMENTACION

CAPITULO 1: GENERALIDADES

1.1. Los planos de división para afectar edificios al régimen de la Leyes Nacionales 13.512 y 19.724 deberán constar de los elementos necesarios para:

1.1.1. Posibilitar la correcta y detallada redacción del Reglamento de Copropiedad y Administración en lo referente a las partes de propiedad exclusiva y común del inmueble que se pretende afectar y permitir la constitución y transferencia de derechos reales sobre los mismos.

1.2. En todos los casos la división será registrada por la DGCeIT con carácter provisorio transformándose automáticamente en registración de carácter definitivo al inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble el correspondiente Reglamento de Copropiedad y Administración.

1.3. Además de las denominaciones y definiciones establecidas en el Art. 109° del Decreto 1.220/02 y al solo efecto de unificar criterios, adóptanse las siguientes definiciones:

1.3.1. SUPERFICIE CUBIERTA: Es la que tiene cerramiento en todo su contorno y en la parte superior.

1.3.2. SUPERFICIE SEMICUBIERTA: Es la que tiene cerramiento superior, no siendo total en su contorno por falta de una o varias paredes u otro elemento de cerramiento o aún teniéndolos ellos no producen el cierre total.

1.3.3. SUPERFICIE DESCUBIERTA: Es la que carece de cerramiento superior.

1.3.4. SUPERFICIE SUPERPUESTA: Es la proyección horizontal en la zona de penetración de dos polígonos contiguos susceptibles de dominios distintos que se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, existiendo por lo tanto una limitación de dominios a un nivel intermedio entre los niveles superior e inferior, como sucede en el caso de escaleras, rampas, placards, guardabaúles, nichos, etc.

1.3.5. PATIO: Superficie descubierta, accesible o no, limitada por paredes, galerías o cualquier elemento físico de cerramiento, ubicado al nivel de planta baja.

1.3.6. TERRAZA: Superficie descubierta accesible y utilizable que a la vez es techo de ambientes inferiores y que está limitada por parapetos, barandas, paredes o cualquier elemento físico de cerramiento, ubicada en cualquier piso alto que no sea el último o superior del edificio.

1.3.7. AZOTEA: Superficie descubierta accesible y utilizable, limitada por parapetos, barandas o cualquier elemento físico de cerramiento y que por su ubicación es techo del piso más elevado del edificio.

1.3.8. CONDUCTO: Espacio cerrado lateralmente que se desarrolla a través de uno o más pisos de un edificio o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos y que está destinado a la conducción de fluidos o contener tuberías o elementos similares.

1.3.9. ESPACIO LIBRE EXTERIOR O INTERIOR: Se define como tales los espacios libres no utilizables, originados en razones de composición arquitectónica o de defectuoso emplazamiento de la construcción, ubicado ya sea, entre el frente del edificio y la línea municipal (Espacio libre exterior) o entre las línea divisorias del predio y las paredes perimetrales del edificio (Espacio libre interior). Estas superficies serán de dominio común forzoso.

1.3.10. ENTRESUELO O ENTREPISO: Piso ubicado a nivel intermedio entre dos plantas consecutivas y que limita la abertura de todo o parte de un polígono, siendo la altura entre dicho piso y la planta superior no inferior a 2 metros.

1.4. A los efectos de la división se adopta el sistema de representación por plantas, quedando sobreentendido que, salvo las excepciones que se producen cuando existen superficies superpuestas, sobre las distintas unidades que se representen en cada planta, se originarán dominios comunes o exclusivos que se extenderán verticalmente desde el nivel del piso inferior hasta el superior de dicha planta.

CAPITULO 2 - REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA DIVISION

2.1. INDEPENDENCIA FUNCIONAL Y DE ACCESO: Sólo será posible la división cuando se satisfagan los requisitos de independencia funcional y de acceso en todas la unidades de dominio exclusivo que en ella se creen.-

2.1.1. SE PROHIBE LA DIVISION DE:

- a) Construcciones de carácter precario.
- b) Formación de unidades cuyo acceso principal se practique por pasillos de un ancho inferior a 0,80 mts. de luz libre de previsiones de muros.

2.1.2. RESTRICCIONES EN PLANOS DE OBRA: A los efectos precedentemente expuestos, la aprobación Municipal acordada a los planos de obra sólo tendrá carácter informativo, la DGCEIT tendrá la facultad de juzgar sobre independencia funcional y de acceso a las unidades que se pretendan crear. No se aceptarán planos de obra en los cuales consten restricciones de ninguna naturaleza por contravenciones a los respectivos Códigos u Ordenanzas Municipales. En tales casos el municipio deberá dejar constancia en el plano de obra que el mismo es apto para dividir el edificio por el régimen de Propiedad Horizontal, cumpliendo el requisito establecido por el inc.a) del Art.105° del Decreto 1.220/02. No se aceptarán copias de planos de obra sin la correspondiente certificación municipal; sí la presentación se realizara en

copias parciales, la certificación deberá constar en cada una de ellas. No se aceptarán copias ampliadas o reducidas que modifiquen la escala en que originalmente se confeccionó el plano de obra.

2.1.3. DESTINOS EN PLANO DE OBRA: La división propuesta, como así también las Unidades Funcionales que se creen en la misma, deberán ser concordantes con el o los destinos fijados en el plano de obra del edificio.

2.1.4. COCHERAS: Será posible la subdivisión de cocheras - en carácter de Unidades Funcionales - desarrolladas en superficie descubierta siempre que de la intervención municipal surjan su destino y dimensiones.

2.1.5. GALERIAS COMERCIALES: Podrán considerarse como parte integrante de las Galerías Comerciales, los locales destinados a negocios y con acceso directo a calle pública, aun cuando las baterías de baños comunes estén situadas sobre circulación común y siempre que los planos de obra hayan sido aprobados para ese fin por la municipalidad de su jurisdicción.

2.2. ELEMENTOS QUE PUEDEN FALTAR EN LA CONSTRUCCION: A los efectos de la aplicación del Art.107° del Decreto 1.220/02 los edificios construidos a afectarse al régimen de la Ley 13.512, deberán tener concluidos los servicios y partes comunes, pudiendo carecer de revoques finos, solados, cielorrasos, revestimientos, pintura y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y buen funcionamiento del edificio. En tales casos deberán constar en el plano de obra los detalles faltantes con la correspondiente aprobación municipal. Igualmente en el plano de división se insertará en Notas el detalle que deje constancia de tal situación.

La condición de construido del edificio quedará certificada por el profesional actuante, bajo su entera responsabilidad, por la sola inclusión del término Construido en la carátula del plano de división.

2.3. MENSURA DEL PREDIO: Se deberá ejecutar la mensura completa del predio, totalmente de acuerdo con las normas vigentes para las mensuras y efectuar el correspondiente balance de superficies.

En aquellos casos que el inmueble objeto de la afectación ocupe más de una parcela, en el mismo plano se podrá proceder a la unificación de las parcelas afectadas, en cuyo caso el objeto de la operación ser : "Mensura Particular con Unificación y División por el Régimen de....". Siempre que se trate de un mismo propietario.

2.4. ELEMENTOS A DETERMINAR EN LA DIVISION: La división deberá practicarse de tal modo que en ella queden determinadas los siguientes elementos:

2.4.1. Todas y cada una de las unidades funcionales y complementarias y las partes de dominio común que integren el edificio.

2.4.2. Las medidas lineales, angulares y el área de cada polígono y de cada parte de dominio común.

2.4.3. Las medidas lineales, angulares y el área de las superficies cubiertas, semicubiertas, descubiertas y superpuestas comprendidas dentro de cada uno de los polígonos y partes mencionadas en el inciso anterior.

2.4.4. Iguales medidas para los muros que cercan el predio y los que separan entre sí a los distintos polígonos. No es necesario determinar similares medidas para los muros que, siendo comunes por imperio de la ley, se encuentren en el interior de los polígonos.

2.4.5. Las separaciones de dominio inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que existan entre las unidades ubicadas en distintas o una misma planta.

2.5. MEDIDAS: Las medidas que corresponda determinar para el cumplimiento de los apartados 1.1.1. y 2.4. serán las de la poligonal de proyección sobre un plano horizontal de cualquiera de las intersecciones del piso, con los correspondientes paramentos de los muros.

2.6. MEDICION DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS: En los edificios construidos todas las medidas deberán ser determinadas en forma directa en el lugar, y en ningún caso, salvo los previstos en estas normas, podrán ser deducidas del plano de obra sin su previa verificación en el terreno.

2.7. MEDIDAS DE EDIFICIOS A CONSTRUIR O EN CONSTRUCCION: Cuando se trate de una división que se practique con carácter de proyecto a los efectos de lo establecido en la Ley 19.724 y Ley Provincial 3.127, las medidas se deducirán del plano de obra ajustándolas a los resultados de la mensura del terreno (apartado 2.3.)

2.8. MEDICION FINAL DE EDIFICIOS A CONSTRUIR O EN CONSTRUCCION: Una vez construido el edificio para el cual se hubiera registrado la división con carácter de proyecto, se deberá practicar la medición de todos sus elementos en la forma indicada para los edificios construidos.

2.9. MEDICION LINEAL: Todas las longitudes y distancias se determinarán al centímetro con las tolerancias que más adelante se establecen.

2.10. MEDICION ANGULAR: Dentro de las normas de una sana técnica queda librado al criterio del profesional el procedimiento a utilizar para la determinación de los ángulos, serán aceptadas las medidas angulares determinadas al minuto.

2.11. CALCULO Y COMPENSACION DE LA MEDICION: Se deberá realizar el control de cierre de todas las poligonales que resulten en la división a fin de verificar si se ajustan o no a las tolerancias, En caso afirmativo se procederá a la compensación de su cierre y se adoptarán como definitivas las medidas compensadas, teniendo en cuenta para ello lo establecido en el artículo siguiente.

2.12. TOLERANCIAS DE CIERRE: Para el control de cierre se utilizarán las siguientes tolerancias:

2.12.1. Medición del terreno y perímetro del edificio:

$$T1 = 0,02 \times \text{Raíz Cuadrada de } (0,3L + 0,0005 L^2)$$

2.12.2. Medición en el interior del edificio:

$$T2 = 0,03 \times \text{Raíz Cuadrada de } (0,3L + 0,0005 L^2)$$

2.12.3. Las tolerancias de control quedan definidas por:

$$TC1 = 1,5 T1 \text{ (medición del terreno y perímetro del edificio).}$$

$$TC2 = T2 \text{ (medición interior del edificio)}$$

Estas tolerancias no eximen de la concordancia de medidas entre la medida del perímetro del edificio y la suma de parciales de los lados de los polígonos adyacentes.

2.13. PLANILLAS DE CALCULO: La división deberá ser calculada con las medidas compensadas de acuerdo con el apartado 2.11, las superficies deberán ser redondeadas al decímetro cuadrado.

La DGCEIT requerirá la presentación de las correspondientes planillas de cálculo de superficies y coordenadas de la mensura del predio y de la división del edificio, comprendiendo polígonos, distintos tipos de superficies, muros y tubos, etc.

2.14. MEDIANERAS DESPLAZADAS: Si en la mensura del predio se ubicaran sus divisorias fuera de coincidencia con los ejes de las respectivas medianeras como consecuencia de un defectuoso o erróneo emplazamiento de estas últimas, tal ubicación desplazada deberá quedar confirmada, no sólo por las medidas propias del terreno, sino también por los que al respecto demuestre el estudio de las correspondientes medidas según antecedentes y del trazado de todos los títulos que eventualmente puedan quedar afectados y su comparación con la situación de hecho existente en el terreno. Todo ello debidamente reflejado en el plano.

Tal desplazamiento será aceptado siempre que exista concordancia entre las distancias a ambas esquinas, según mensura y según antecedentes, y el desplazamiento máximo no exceda de la coincidencia entre el deslinde de la parcela y la cara interna o externa del muro divisorio según corresponda.

2.15. EDIFICIOS QUE INVADAN VIAS DEL DOMINIO PUBLICO: Deberá quedar graficado en el croquis del terreno el sector del edificio que invade la vía de dominio público, y mediante a un detalle a escala mayor, se consignarán sus medidas lineales, angulares y de superficie. En el dibujo de las respectivas plantas, y sus correspondientes cálculos, se considerará el sector invadido integrado con la parcela.

En el plano se insertará la correspondiente leyenda: "En el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio deberá constar que, a los efectos del Régimen de la Ley 13.512 a que se someterá el presente inmueble no se computará en el condominio del terreno con justo título, la superficie de dominio público ocupado por la edificación y que los

derechos de los copropietarios sobre las partes materiales del edificio en dicho sector de ocupación, son solamente a los efectos del funcionamiento del sistema de propiedad que implantará y mientras persista el emplazamiento y configuración autorizados por la Municipalidad u Organismo responsable de dichas vías, obligándose los copropietarios a emplazar la edificación dentro de los límites del predio, si la Municipalidad u Organismo responsable así lo exigiera en el momento de la reconstrucción del edificio".-

Para la registración de estos planos de división, en los términos del Art. 108° del Decreto 1.220/02, se deberá presentar constancias del consentimiento del organismo responsable del dominio público invadido. En caso de ser el Municipio el organismo responsable, la aprobación por parte del mismo del plano de división implicará el consentimiento a la ocupación.

2.16. CUERPOS AVANZADOS Y BALCONES: La división deberá comprender los cuerpos que en altura avancen sobre la línea del edificio y los balcones. Consecuentemente, estos deberán quedar incorporados a los respectivos polígonos de dominio común o exclusivo a los que pertenezcan. Los balcones serán representados por el contorno de la superficie aprovechable de los mismos, limitada por la línea de edificación y la cara interna del muro o baranda que la circunda, colocándose la leyenda BALCON. La superficie de dicho muro o baranda se computará como superficie de muro común.

Los Balcones no serán tomados en cuenta para computar o determinar superficies semicubiertas.

2.17. ESPESOR DE LOS MUROS: En todos los casos los muros deberán tomarse libres de zócalos y revestimientos.

2.18. SALIENTES EN LOS MUROS: En el perímetro de los polígonos se podrá dar por no existentes las salientes, cuando simultáneamente su dimensión normal al muro no sobrepasa los 20 cm. y su dimensión paralela al mismo no sea superior a 60 cm.

2.19. ELEMENTOS ESTRUCTURALES INTERIORES: Los elementos estructurales ubicados en el interior de los polígonos de dominio exclusivo y separados de su contorno serán de determinación obligatoria, cuando su superficie en proyección horizontal supere los 25 cm. cuadrados.

2.20. COTAS DE NIVEL: Para cada planta del edificio se deberá indicar la cota de nivel de su piso, tomando como origen o cota cero el cordón de la vereda en su entrada principal. Este dato podrá ser extraído del plano de obra, salvo la existencia de discrepancias notorias.

2.21. DISTINTOS NIVELES: Cuando dentro de una misma planta existan pisos a distinto nivel, sin que la diferencia máxima supere los 50 cm. se considerará como nivel de la planta al de su parte principal.

2.22. DESNIVELES SUPERIORES A 50 cm.: Superado este tope se deberá indicar las partes de distinto nivel y sus respectivas cotas.

2.23. PISOS DE NIVEL VARIABLE: En caso de haber pisos en pendiente con desniveles superiores a 50 cm. se indicarán las cotas máximas y mínimas, y se designará con la leyenda "Nivel Variable".

2.24. VINCULACION DE POLIGONOS SEPARADOS: Toda parte del edificio que deba ser tomado como polígono separado, será vinculado en su ubicación de un modo cierto a las líneas límites del predio.

2.25. ENTRESUELO, ENTREPISOS Y ALTILLOS: Entiéndese por plantas entrepisos a aquellas que se desarrollen sobre una cota intermedia entre 2 plantas de un edificio. Los ambientes deberán tener una altura tal que permitan una transitabilidad normal sobre ellos y deberán contar con una comunicación. Pertencerán a la planta inferior de las dos entre las que se encuentra comprendida.

Cuando existan entresuelos, entrepisos o altillos con accesibilidad propia y permanente, susceptibles de dominio distinto al de las unidades linderas, ellos deberán considerarse y determinarse como polígonos independientes.

2.26. SALIENTES HORIZONTALES: Cuando los muros tengan salientes horizontales que no sobresalgan del parámetro más de 50 cm., ellas no serán tomadas en cuenta a los efectos de computar o determinar las superficies semicubiertas proyectadas. Cuando el elemento saliente esté a un nivel mayor al de su piso inmediato superior, no determinará superficies semicubiertas, salvo que dicho elemento hubiera sido expresamente destinado para tal fin.

2.27. PREVISION DE MEDIANERAS: Cuando el predio no se encuentre cercado con muros del espesor de 15 cm., se deberán prever los mismos donde faltaren, reservando para tal fin las superficies comunes necesarias en anchos de 15 ó superior a lo largo de las líneas límites del terreno. Asimismo, si por efecto del desplazamiento de un muro sobre los límites del predio, el espesor resultante hacia el interior del mismo fuera inferior a 15 cm. se deberá dejar la reserva pertinente de superficie común en previsión de un muro que ocupe el espesor citado a lo largo de la línea divisoria afectada.

2.28. PREVISION DE PAREDES: A los efectos de la división podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obra. Ello sólo será posible cuando ellas se prevean en las superficies descubiertas y semicubiertas, siempre y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad e independencia.

La aprobación o visado municipal del plano de división implicará la conformidad del Municipio con dichas paredes previstas y que su construcción no infringe las Ordenanzas Municipales vigentes en la materia.

2.29. AZOTEAS Y TERRAZAS: Las azoteas y terrazas deberán ser determinadas en la división.

CAPITULO 3 - NORMAS PARA LA CONFECCION DE PLANOS

3.1. GENERALIDADES

3.1.1. DIBUJO: Se realizará de acuerdo a las disposiciones vigentes de la DGCEIT sobre confección de planos de Mensura. Los planos deberán ser dibujados con claridad y nitidez, y todas las leyendas y acotaciones deberán ser fácilmente legibles no sólo en el original sino también en las copias. Unos y otros serán rechazados de no cumplirse este requisito.

En cuanto a la precisión del dibujo, no se admitirán errores de escala que importen una alteración en las medidas en más o menos del 1%. Ello no obstante, los muros se podrán representar exagerando ligeramente su espesor a los efectos de una mejor visualización.

3.1.2. ENMIENDAS, RASPADURAS: No se admitirán enmiendas, raspaduras, tachaduras y agregados, aún salvados con la firma del profesional en el original y en las copias.

3.1.3. NUMEROS DE LAMINAS: Cuando el tamaño del inmueble y/o el número de cuerpos del edificio hagan que el plano resulte excesivamente grande y de difícil manejo, se lo podrá confeccionar en varias láminas.

3.2. INSTRUCCIONES ESPECIALES

3.2.1. CARATULA

3.2.1.1. Se ajustará a las disposiciones vigentes de la DGCEIT en lo referente a dibujo y confección de planos.

Para indicar la operación se utilizarán las siguientes leyendas: "Mensura Particular con División para someter al Régimen de la Ley 13.512, (Ley 19.724), el edificio construido (a construir o en construcción), indicando a continuación el nombre de la o las calles y número o números domiciliarios que le correspondan.

3.2.1.2. AMPLIACION DE LA CARATULA: Cuando el espacio para notas resulte insuficiente se podrá utilizar un espacio suplementario, abajo a la izquierda de la misma, bajo el recuadro a que se refiere el apartado 3.2.2.

3.2.1.3. MULTIPLES LAMINAS: Cuando el tamaño del inmueble y el número de plantas o de cuerpos de edificios hagan que el plano resulte excesivamente grande y de difícil manejo, se lo podrá ejecutar en varias hojas o láminas, cuyas dimensiones máximas no deberán superar las dimensiones de 96 x 112 cm. La carátula deberá constar en todas ellas con el indicador de orden de la lámina a continuación del número característica de acuerdo a lo establecido por las disposiciones vigentes.

En estos casos, planos en más de una lámina, las notas correspondientes a las unidades que se representan en cada lámina, deberán ubicarse en el recuadro correspondiente a notas de la respectiva lámina.

3.2.2. MENSURA DEL PREDIO: La mensura del predio se insertará a la izquierda de la carátula y lindando con ella. Se encerrará en un recuadro que, en general, tendrá un ancho de 18 cm. Deberá llevar un encabezamiento que dirá: "Mensura del Predio" bajo el cual se indicará la escala del dibujo.

En lo referente a la representación y escala, este plano deberá ajustarse estrictamente a las normas vigentes para las mensuras particulares. El balance de superficies deberá figurar dentro del recuadro y bajo la representación del predio.

3.2.2.1. Cuando en razón de las dimensiones del predio y/o la cantidad de detalles que el plano de mensura debe contener y el recuadro mencionado en el subinciso anterior resulte insuficiente para una representación clara, dicho recuadro podrá ser ampliado hacia la izquierda en sucesivos múltiplos de 18 cm. y/o hacia arriba en sucesivos múltiplos de 16 cm.

3.2.3. CROQUIS DE DATOS SEGUN TITULO O PLANO Y CROQUIS DE UBICACION: Se ajustarán a las exigencias de las disposiciones vigentes de la DGCEIT.

3.2.4. REPRESENTACION DE LA DIVISION DE EDIFICIOS

3.2.4.1. ORDEN DE PLANTAS: Las plantas serán reproducidas en el plano en el orden en que se suceden, desde abajo hacia arriba, comenzando en su rincón inferior izquierdo y avanzando de izquierda a derecha y/o de abajo hacia arriba. De existir planta tipo ésta puede representarse una sola vez con la condición de aclarar los pisos a los cuales corresponda, su designación de polígonos y las respectivas cotas de cada piso.

En planta baja se ubicarán en forma esquemática las entradas al edificio desde la vía pública y se indicarán sus números domiciliarios.

3.2.4.2. ORIENTACION: La representación de las plantas, detalles, croquis y demás elementos representativos del plano, se orientarán como lo indica la Reglamentación de Mensuras vigente. En casos excepcionales, la DGCEIT indicará el procedimiento a seguir.

3.2.4.3. ESCALAS: Como norma general se usará la escala 1:100 en carácter de escala mínima y deberá quedar registrada en el plano, en caracteres bien visibles, en su ángulo superior izquierdo abajo de la leyenda "Plano de División del Edificio".

También en casos excepcionales la DGCEIT podrá autorizar escalas distintas, acordes con la representación clara de la división del edificio.

3.2.4.4. DETALLES: Si la claridad del plano lo hiciera necesario se podrá representar aparte, en una escala mayor, algún detalle especial. En tal caso el detalle deberá ser perfectamente correlacionado con la representación general de la planta.

3.2.4.5. CUERPOS DE EDIFICIOS AISLADOS: En los casos de varios cuerpos de edificios enclavados en predios de gran extensión, se podrá dar la ubicación de los edificios dentro del predio en gráfico especial de conjunto a escala reducida y realizar por separado la representación de cada edificio en escala 1:100.-

En este caso, en el gráfico de conjunto deberá quedar perfectamente definido y determinado el o los polígonos que comprendan la totalidad de la superficie existente entre edificios, abarcando toda la parcela.

3.2.4.6. LIMITES DEL PREDIO: Los límites con calles (frente) se representarán por líneas de trazo continuo, los límites con los predios linderos (costados y contrafrente) por líneas de ejes (punto y raya).

3.2.4.7. REPRESENTACION DE LAS UNIDADES, POLIGONOS, ETC.: Las Unidades Funcionales y Complementarias, los Polígonos, los Muros y Espacios Comunes se representarán por las poligonales o poligonal que se obtenga de acuerdo a lo establecido en 2.5., aún en el caso de que sus límites fueran inclinados y no verticales.

3.2.4.8. DOMINIO EXCLUSIVO Y COMUN: El contorno de los polígonos delimitativos de superficies de dominio exclusivo se dibujará con trazo grueso, netamente destacado, de modo que resulte claramente visible el estado de la división de la planta sin confusión ni duda alguna con respecto a cuales son los límites de los distintos dominios.

Por contraposición, el contorno interior de los polígonos de dominio común se dibujará con líneas fina.

El cumplimiento de este requisito de trazos de un grosor netamente diferenciado deberá ser objeto de especial cuidado a fin de asegurar una fácil interpretación de la división.

3.2.4.9. MUROS: Como consecuencia de lo establecido en el Art. anterior, los muros, paredes y tabiques que separan a los polígonos, tanto de dominio común como exclusivo, quedarán en general representados por una línea doble, cada uno de cuyos trazos será grueso o fino según corresponda, teniendo en cuenta para ello el dominio del polígono que ella limita.

3.2.4.10. MUROS DE POCO ESPESOR: Para muros, tabiques, paredes y otros elementos de separación de espesor menor a los 10 cm., su representación se hará mediante una línea simple, la que deberá llevar la acotación del espesor del elemento por ella representado y se dibujará con trazo grueso cuando sirva de separación entre los polígonos.

Esta misma regla se aplicará para los casos de separaciones ideales sin espesor o sin previsión de muros, como podría ser el caso de superficies destinadas al estacionamiento de automotores, en cuyo caso se acotará como espesor 0,00.-

3.2.4.11. DISTRIBUCION INTERIOR: No se indicarán en el plano la distribución interior ni las aberturas de comunicación de los polígonos de dominio exclusivo o común. Sólo deberán ser representadas las líneas de separación entre las superficies cubiertas, semicubiertas y superpuestas. Todas ellas con un trazo de espesor más fino que el que se determinó en 3.2.4.8. de modo tal que la diferenciación de espesor no dé lugar a confusión alguna.

Las superficies descubiertas serán identificadas mediante leyendas que indicarán su condición de tales; las semicubiertas se identificarán cruzándolas con diagonales; las superficies cubiertas quedarán identificadas por exclusión

al no llevar signo distintivo alguno, y las superficies superpuestas se representarán o identificarán en la forma establecida en 3.2.4.21.

3.2.4.12. HECHOS EXISTENTES Y PREVISTOS: Los hechos existentes en los edificios construidos, se representarán con trazo continuo, fino o grueso, según corresponda.

Las previsiones de muros no incluidos en el plano de obra serán representadas por línea de trazos discontinuos.

3.2.4.13. Las medianeras que no limiten superficies cubiertas o semicubiertas, sino que respondan únicamente a la obligación de cerramiento del predio, se representarán siempre de acuerdo con el estado en que se encuentren a la fecha del plano, es decir como existentes o como previstas.

3.2.4.14. COTAS DE ALTURA: En cada planta se anotará en lugar y forma visible su cota. En caso de variaciones de niveles superiores a 50 cm. en una misma planta, se dibujará la línea de separación, ubicándola a escala solamente, es decir sin acotar sus distancias a otros hechos representados en el plano. Además se anotarán a ambos lados de ellas las cotas de nivel que correspondan.

3.2.4.15. LEYENDAS DE PLANTAS: Debajo de la representación de cada planta se pondrá la leyenda aclaratoria respectiva, y tratándose de plantas de nivel uniforme, se anotará al lado la cota correspondiente.

3.2.4.16. SERVIDUMBRES: La existencia, en unidades de dominio exclusivo, de servidumbres especiales de acceso ocasionadas por artefactos o instalaciones de dominio común, u otra circunstancia, deberá ser aclarada mediante la inserción de notas que hagan referencia a ellas, en el espacio correspondiente a la carátula.

3.2.4.17. ACOTACIONES: Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias. Estas se expresarán en metros hasta la segunda cifra decimal en todos los casos. Se rechazarán todas las acotaciones que lleguen al milímetro.

La medida de los ángulos se expresarán hasta el minuto sexagesimal como límite inferior, no admitiéndose, por lo tanto, las fracciones de minutos o segundos, salvo casos de edificios excepcionales, para los que la DGCeIT autorice expresamente su consignación.

No se admitirán acotaciones entre flechas. El uso de éstas queda reservado sólo para relacionar una acotación con el elemento a que ella se refiere cuando por razones de espacio y claridad del plano ella no pueda ser puesta en su inmediata proximidad.

3.2.4.18. ACOTACIONES DE LOS POLIGONOS: Las medidas totales de los perímetros de los polígonos de dominio común o exclusivo se destacarán por medio de una raya paralela a la acotación que se pondrá debajo o encima de esta última de modo tal que los números queden comprendidos entre la raya y la línea que se acota. Las medidas parciales no llevarán distintivo alguno, y serán de menor dimensión que las del polígono.

3.2.4.19. MEDIDAS CONSIGNADAS: Todas las medidas consignadas en el plano de división deberán ser resultado de la compensación previa de las poligonales representadas de modo que ellas figuren con su cierre perfecto.

3.2.4.20. DESIGNACION DE POLIGONOS Y UNIDADES: Los polígonos de dominio exclusivo llevarán una designación compuesta de dos pares de cifras. El primer par servirá para identificar el piso: Cero Cero para la Planta Baja; Cero Uno para el Primer Piso; etc. El segundo separado del primero por un guión, servirá para determinar el polígono dentro de su planta y se formará siguiendo un orden correlativo comenzando con un Cero Uno en el frente del edificio, avanzando hacia su interior en forma progresiva.

Los subsuelos se identificarán por medio de números romanos que crecerán de arriba hacia abajo: I para el Primer Subsuelo; II para el Segundo Subsuelo; etc. Los polígonos ubicados en ellos se distinguirán por el número romano correspondiente al subsuelo seguido del par de números determinante del polígono de su planta separada por un guión y formado en la misma forma que en el caso anterior.

Las Unidades Funcionales y Complementarias se designarán por números correlativos en todo el edificio comenzando por la unidad y guardando un orden que esté en relación con su distribución y las normas de nomenclatura vigentes.

Los polígonos de dominio común no llevarán designación especial, pero si una leyenda aclaratoria de su destino. Por ejemplo: "Patio Común", "Descubierto Común", etc.

Los de uso común exclusivo llevarán las mismas leyendas seguidas por ".....de uso exclusivo".

3.2.4.21. SUPERFICIES SUPERPUESTAS: Serán representadas dentro de las plantas de que forman parte mediante: a) Su contorno; que deberá ser acotado y llenado con un rayado fino oblicuo cruzado, y b) Una leyenda que indique su naturaleza, la unidad a la que pertenece y su cota.

Por ejemplo: "Proyección entrepiso polígono 00-02,
cota = 2,65"

3.2.4.22. TUBOS Y ELEMENTOS DE CONDUCCION: Los tubos y demás elementos de conducción apoyados sobre los muros y tabiques delimitativos de polígonos, o alojados en el interior de aquellos, se representarán y se computarán como partes integrantes de dichos muros y tabiques, siguiendo el criterio empleado para las salientes de muros en 2.18.

Los tubos y demás elementos de conducción ubicados en el interior de los polígonos, sin contacto con los muros comunes que deben ser representados en el plano, no se representarán ni computarán, salvo el caso de que su superficie, en proyección horizontal, supere los 0,25 metros cuadrados, en esa circunstancia deberán ser relacionados a los límites del polígono que los incluye y computada su superficie.

Los tubos de ventilación se representarán siempre y se computarán como muros comunes.

En todos los casos los tubos y elementos de conducción se representarán cruzando su superficie con una línea diagonal y llenando una de las partes que

ésta delimita. Su cómputo será efectuado en el rubro "Muros y Tubos" incluido en la planilla de superficies comunes.

3.2.4.23. BALCONES: Los balcones serán representados por el contorno acotado de la superficie aprovechable de los mismos, limitados hasta el exterior por un muro común representado de acuerdo a lo ya establecido y una leyenda que dirá "Balcón".

3.2.4.24. TANQUES DE AGUA SOBREELEVADOS: No serán representados.

3.2.4.25. ENTREPISOS

3.2.4.25.1. Cuando la proyección horizontal del entrepiso cae dentro del perímetro del polígono al que pertenece, es decir cuando el entrepiso es interior, se dibujará y se acotará el contorno de su proyección horizontal, se llenará su interior con un rayado fino oblicuo y se insertará la leyenda "Entrepiso" seguida de su cota. En este caso, la superficie del entrepiso, sin dejar de registrar en la columna correspondiente de la planilla de superficies, no se computará a los efectos de determinar la superficie de la unidad a que pertenece.

3.2.4.25.2. Si la proyección horizontal cae fuera, es decir que el entrepiso se encuentra por encima de una unidad susceptible de distinto dominio y por lo tanto, es exterior al contorno del polígono del que forma parte, la representación será igual en cuanto al contorno y acotaciones, con la sola diferencia del rayado que será cruzado oblicuo por tratarse de una superficie superpuesta, insertándose una leyenda que dirá: "Proyección Entrepiso", seguida de la designación del polígono a que pertenezca y de su cota. En este caso, sin descontarse de la superficie de la unidad sobre la cual se proyecta, se computará como un sumando más de la superficie total de la unidad a la cual pertenece.

3.2.4.25.3. Cuando un entrepiso sea parcialmente interior y parcialmente exterior, cada parte será representada y computada de acuerdo a lo precedentemente establecido.

3.2.4.25.4. Cuando un entrepiso constituye de por sí una unidad independiente susceptible de dominio distinto al de las unidades linderas, deberá ser representado por separado en la forma establecida para la representación de las plantas, e incluido, por separado también en la planilla de superficies que corresponda.

En este caso, no se aplicará la nomenclatura de 3.2.4.15 y 20, sino que la leyenda de la planta será "Entrepiso" y la designación de los polígonos en lugar del primer par de cifras se hará con la letra "e", por ejemplo: e-01; e-02; etc.

3.2.4.25.5. Cuando se trate de entrepisos de gran superficie, y/o cuya representación haga muy confusa la representación de la planta sobre la que se proyecta, el profesional podrá optar por la representación por planta indicado en el punto anterior en lugar de la representación como superficie superpuesta, con el fin de dar a la división mayor claridad.

3.2.4.26. REPRESENTACION DE SOTANOS Y SUBSUELOS: En general se representarán en la misma forma que las demás plantas del edificio. Cuando no sea posible medir en forma directa o indirecta el espesor de sus muros perimetrales, éste se tomará directamente del plano de obra.

3.2.4.27. ILUMINACION Y/O VENTILACION DE SOTANOS Y SUBSUELOS

3.2.4.27.1. Cuando ella se cumpla por medio de elementos ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano no serán representados tales elementos. En planta inmediatamente superior se representará el contorno exterior del elemento de ventilación y/o iluminación con sus medidas y cotas correspondientes, cualquiera fuese su desnivel con respecto a la cota general de esa planta, se llenará ese contorno con un rayado fino oblicuo y se acompañará de las leyendas que correspondieren: "Iluminación Horizontal", "Iluminación Vertical", "Ventilación Horizontal", "Ventilación Vertical", etc, todas ellas seguidas del vocablo "Sótano" y de su designación en el plano.

3.2.4.27.2. Cuando se trate de elementos no ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano se representarán formando parte de éste la proyección horizontal del elemento de que se trata con sus medidas y acotaciones.

En planta inmediatamente superior la representación se hará en igual forma que en el caso anterior.

3.2.4.28. REPRESENTACION DE ESCALERAS Y RAMPAS: Cuando una escalera o rampa sirva de elemento de separación entre dos unidades de distinto dominio (ubicadas una en una sola planta y la otra, parte en esa misma y parte en otra) se hará la siguiente representación:

3.2.4.28.1. En la planta inferior, dentro de la unidad cuyo límite superior sea la escalera o rampa, se dibujará y se acotará el contorno de la proyección horizontal del elemento de separación y, como en toda superficie superpuesta exterior, se llenará su interior con un rayado fino, cruzado e inclinado y se insertará la leyenda "Proyección de escalera, rampa, etc." y su superficie se computará para la unidad o parte común a la que pertenecen.

En la planilla de superficies que corresponda y en la fila a la que pertenece la escalera o rampa se consignará sobre que polígono se proyecta y la superficie de dicha proyección.

3.2.4.28.2. En la planta superior se marcará y acotará el contorno del vano correspondiente al elemento representado en la planta de abajo con la leyenda: "Vano de escalera, rampa, etc.".

3.2.4.28.3. Cuando las escaleras y rampas se apoyen sobre partes del edificio no accesibles ni aprovechables, estas deberán ser representadas como pisos de nivel variable y sus superficies se computarán para la unidad o parte común a la que pertenecen.

3.2.4.28.4. Sin invalidar lo anteriormente establecido, las escaleras y rampas no serán objeto de representación alguna como tales cuando se trate de elementos de circulación vertical común del edificio o cuando se encuentren totalmente en el interior de una misma Unidad Funcional o Complementaria que tenga partes ubicadas en distintas plantas. Los vanos originados por estos elementos tampoco serán representados.

3.2.4.29. VANOS O VACIOS: Los vanos o vacíos que no sean elementos de conducción y se encuentren ubicados en el interior de los polígonos, cualquiera sea su dominio, se descontarán de su superficie. A tales efectos se colocar una leyenda "Vano no computable", "Vacío no computable".

3.2.5. PLANILLAS: En el plano se insertarán las siguientes planillas:

Planilla de Unidades Funcionales

Planilla de Unidades Complementarias

Planilla de Superficies Comunes de Uso Exclusivo

Planilla de Superficies Comunes

3.2.5.1. PLANILLAS DE UNIDADES FUNCIONALES: su objeto es dar la composición y superficie de estas últimas y tendrán la siguiente composición: Estará constituida, en su expresión más amplia, por dieciocho columnas, a saber:

- (1) Unidad Funcional, designación según 3.2.4.20.
- (2) Polígonos que la integran, designación según 3.2.4.20 y 3.2.4.25.4.

Bajo el encabezamiento "Superficies" las siguientes:

- (3) Cubiertas
- (4) Semicubiertas
- (5) Descubiertas
- (6) Balcones

- (17) Total Polígono
- (18) Total Unidad Funcional

Bajo el encabezamiento "Superpuestas":

- (a) "Entrepisos"
- (7) Interior

Encabezadas por "Exterior", (bajo encabezamiento Superpuestas)

- (8) Al Polígono
- (9) M2

(b) Encabezamientos: "Escaleras"; "Rampas"; y "Placard", respectivamente las columnas (10) y (11); (12) y (13)
(14) y (15) respectivamente iguales a las (8) y (9);

Bajo el encabezamiento general de "Superpuertas":

(16) donde se consignará el "TOTAL" de las superficies superpuertas de cada polígono.

Cuando en un polígono no exista alguna de las superficies indicadas en la planilla, en la columna y renglón correspondiente se trazará un guión.

De las columnas (7) a (16) sólo se insertarán aquellas que correspondan a las categorías de superficies superpuertas que existan en el edificio. Es decir, en caso de no existir superficies superpuertas, no se consignará ninguna de ellas.

A este respecto se deberá tener presente que las superficies superpuertas solo forman parte de las unidades a que pertenecen, pero no de los polígonos sobre los cuales se proyectan. En consecuencia, en la unidad a que pertenece una dada superficie superpuerta, ella debe figurar discriminada en las columnas (7) a (16); en tanto que en el polígono sobre el cual se proyecta sólo deben discriminarse las superficies de las columnas (3) a (6).

3.2.5.2. PLANILLA DE UNIDADES COMPLEMENTARIAS: Tendrá idéntica estructura y composición que la de Unidades Funcionales y valen para ella todas las indicaciones relativas a las columnas y datos que deben figurar, con la diferencia del encabezamiento. Además deberá llevar, dentro del recuadro, la nota: "Las Unidades Complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de alguna de las Unidades Funcionales del edificio. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio de las unidades complementarias".

3.2.5.3. PLANILLA DE SUPERFICIE COMUNES DE USO EXCLUSIVO:

En esta planilla se hará la discriminación de las superficies de dominio común de uso exclusivo existente en cada planta. Esta será constituida por 7 columnas, a saber:

(1) Planta

(2) Uso Exclusivo de: en el renglón que corresponda se consignará la o las Unidades de dominio exclusivo que, por razones de composición del edificio, utilicen una superficie de uso común para su beneficio, excluyendo a otras unidades. Si hubiera distintas unidades beneficiadas con distintas superficies comunes de uso exclusivo, en una misma planta, se utilizarán tantos renglones como sea necesario por plantas.

(3) Cubierta

(4) Semicubierta

(5) Descubierta

(6) Balcón

(7) Total

Obligatoriamente deben figurar todas las columnas. En el caso de existir superficies superpuestas de dominio común de uso exclusivo, se insertarán las columnas que sean necesarias en la misma forma que en la planilla de Unidades Funcionales y Complementarias.

3.2.5.4. PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES: En esta planilla se hará la discriminación de las superficies de dominio común existentes en cada planta. Esta constituida por 8 columnas, a saber:

- (1) Planta
- (2) Cubierta
- (3) Semicubierta
- (4) Descubierta
- (5) Balcón
- (6) Espacio Libre Interior y/o Exterior
- (7) Muros y Tubos
- (8) Total

Obligatoriamente deben figurar todas las columnas, salvo la (6) que sólo se insertará en el caso de existir estas superficies. Si se produjeran superficies superpuestas de dominio común, se procederá como en el caso anterior.

3.2.5.5. En las cuatro planillas descritas deberán consignarse los totales por columnas.

3.2.6. PLANOS MODIFICATORIOS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 13.512):

Los planos de mensura que tengan por objeto la modificación de la o las Unidades Funcionales, Complementarias o Superficies Comunes creadas por planos anteriores registrados con Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, además de cumplir las normas establecidas en el presente Capítulo, excepto el apartado 3.2.2., se ajustarán a las siguientes exigencias:

3.2.6.1. Para indicar la operación se utilizará la siguiente leyenda: "Mensura particular modificatoria de la/s Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias y/o Superficies Comunes del edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal según Plano P.H.N°....., ubicado en calle..... N°.....:-"

3.2.6.2. Bajo la leyenda "Croquis según Plano P.H.N°....." se graficará a escala apropiada que permita una fácil lectura de todos los datos consignados, las Unidades y/o Superficies Comunes vigentes que serán modificadas por la operación de mensura.

Debajo de este croquis se insertarán las planillas completas de superficies del plano antecedente vigente.

3.2.6.3. En el plano de división del edificio se graficarán las nuevas Unidades y/o Superficies Comunes que se crean con su nueva designación.

Debajo del plano de división se insertarán las planillas completas de superficies; las nuevas Unidades Funcionales, Complementarias y Polígonos

creados, se identificarán con nueva designación que se iniciará a partir del siguiente número correlativo al utilizado en el último plano vigente.

CAPITULO 4: TRAMITE Y DOCUMENTACION

4.1. La DGCEIT. procederá a la registración de los planos de división realizados de acuerdo a las presentes normas siguiendo el trámite que se detalla en el presente Capítulo.

4.2. Tramitación de planos de división de edificios construidos: El trámite de división de un edificio para someterlo al régimen de la Ley 13.512, en lo que a planos se refiere, comprenderá dos etapas:

Presentación Previa, y
Presentación Definitiva

4.2.1. PRESENTACION PREVIA: Se integrará con los siguientes elementos como mínimo:

4.2.1.1. NOTA DE PRESENTACION con sellado de ley.

4.2.1.2. PLANO DE OBRA: Una copia simple con la constancia de su aprobación municipal de acuerdo a lo establecido en 2.1.2.-En este plano el Profesional actuante deberá insertar en lugar visible una nota certificando la concordancia existente entre él y el edificio. Esta nota será del siguiente tenor: "De la mensura practicada por el suscripto surge que su distribución e instalaciones así como el destino de los distintos ambientes, son los que figuran en este plano de obra"-

Si se hubieran encontrado alteraciones en la distribución o destino de los locales o diferencias muy notables entre las medidas del plano de obra y las de mensura y siempre que esto último no represente una diferencia mayor al 10% de la superficie cubierta declarada en el citado plano, el profesional actuante dejará constancia de ello en el mismo.

En caso de diferencias superficiales cubiertas mayores al 10% deberá gestionarse ante el municipio un nuevo plano de obra.

4.2.1.3. MEMORIA TECNICA: una copia de la misma, la que contendrá una relación sintética sobre la funcionalidad de los servicios comunes e independientes, accesibilidad de las unidades de dominio exclusivo y todo otro dato que resulte de interés para la comprensión del trabajo.

4.2.1.4. PLANO DE DIVISION: Cuatro copias simples como mínimo.

4.2.1.5. PLANILLAS DE CALCULO: se deberán presentar las planillas de cálculo de la mensura del predio según las disposiciones vigentes y de la división del edificio comprendiendo polígonos, distintos tipos de superficie, muros y tubos, etc, según el punto 2.13.-

4.2.2. PRESENTACION DEFINITIVA: cumplidas las observaciones formuladas en la o las presentaciones previas y autorizada por la DGCEIT la presentación

definitiva, el Profesional podrá realizar la misma, la que constará de los siguientes elementos:

4.2.2.1. NOTA DE SOLICITUD DE REGISTRACION: deberá ser firmada, además del Profesional, por el o los propietarios del inmueble en prueba de conformidad. En caso de firmar un representante o apoderado del o de los propietarios, deberá acompañarse la constancia que lo faculte para tal acto. Asimismo los propietarios deberán firmar una copia del plano de división que se acompañará a la nota de presentación.

4.2.2.2. CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA: del Impuesto Inmobiliario expedido por la Dirección de Rentas.

4.2.2.3. VISACION MUNICIPAL: se acompañará una copia del plano de división con la constancia de la visación municipal del mismo. Para los casos de división según la Ley Provincial N°3.127, la presentación para visado previo en la DGCEIT se podrá iniciar con la certificación de independencia edilicia y estado constructivo de las Unidades creadas.

4.2.2.4. VISACION CONSEJO PROFESIONAL: una copia simple del plano de división donde conste la visación del organismo mencionado.

4.2.2.5. FORMULARIOS DE EMPADRONAMIENTO DE MEJORAS.

4.2.2.6. PLANO DE DIVISION: Original transparente firmado por el Profesional, sin plegar y siete (7) copias simples como mínimo.

4.3. TRAMITACION DE PLANOS DE DIVISION DE EDIFICIOS EN CONSTRUCCION Y/O A CONSTRUIR: la tramitación para estos casos será igual a la de división de edificios construidos desarrollada a partir de 4.2., con la salvedad que en el caso de edificios a construir no se acompañarán los formularios de empadronamiento de mejoras y que los planos de obra no llevarán la nota de concordancia mencionada en 4.2.1.2.-

4.3.1. En la carátula como objeto de la mensura se indicará: "Mensura particular de división para someter al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) según Ley 3.127 el edificio construido, en construcción y a construir o construido y en construcción o en construcción y a construir o a construir (según corresponda)".

4.3.2. En el dibujo de la división se indicarán con trazo continuo las partes construidas y con línea de trazo discontinuo las partes en construcción o a construir.

4.3.3. En la mensura del predio se consignará en la parcela mensurada solo aquellos cuerpos de edificación que se encuentren construidos, no incluyendo aquellos en construcción.

4.3.4. En la planilla de Unidades Funcionales se agregará al final una columna con el título "Estado" en la cual se indicará para cada Unidad el estado

constructivo al momento de la registraci3n del plano, pudiendo ser: "Construida", "En construcci3n" o "A construir".

4.3.5. En la planilla de Superficies Comunes para cada planta y para cada tipo de superficie, se deber1 discriminar las superficies "Construidas", "En construcci3n" o "A construir".

4.3.6. Conjuntamente con el Plano de Obra aprobado por el Municipio, se exigir1 constancia de la Municipalidad que indique las partes Construidas, En construcci3n o A construir.

4.3.7. En el visado Municipal del Plano de divisi3n se deber1 certificar que las Unidades creadas cumplen con los requisitos de independencia constructiva establecidos por el Art. 1° de la Ley 3.127.

4.4. REGISTRACION DEFINITIVA DE PLANOS DE DIVISION DE EDIFICIOS A CONSTRUIR O EN CONSTRUCCION: Terminada la construcci3n del edificio se recurre al tr1mite denominado gen1ricamente "Ratificaci3n", se consideran las siguientes alternativas:

4.4.1. CONCORDANCIA ENTRE LO CONSIGNADO EN LA DIVISION REGISTRADA COMO PROYECTO Y LO EFECTIVAMENTE CONSTRUIDO: o si existiendo discrepancias las mismas se encuentran dentro de las tolerancias establecidas por $T=0,03 \cdot L$, donde L es la longitud en metros de la medida cotejada, en tales casos se acompa1ar1 la siguiente documentaci3n:

Nota de solicitud

Visaci3n Municipal en una (1) copia simple del plano de divisi3n.

Formularios de empadronamiento de mejoras.

Presentaci3n de Libre Deuda de la Direcci3n General de Rentas.

4.4.2. DISCREPANCIA ENTRE LO CONSIGNADO EN LA DIVISION REGISTRADA COMO PROYECTO Y LO EFECTIVAMENTE CONSTRUIDO:

Una vez corregido y modificado el plano de divisi3n en concordancia con el estado final del edificio, para obtener su registraci3n definitiva para afectar al r1gimen de la Ley 13.512, el Profesional actuante deber1 realizar la tramitaci3n descripta en 4.2.-

4.5. MODIFICACION Y CORRECCION DE PLANOS REGISTRADOS: La correcci3n de errores en planos registrados sin Reglamento de Copropiedad y Administraci3n inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, se ajustar1 a lo establecido en el Art.38° del Decreto N°1.220/02.

Quando se pretenda modificar los contenidos esenciales de un plano con registraci3n provisoria, se ajustar1 a lo establecido en el Art.39° del Decreto N°1.220/02.

4.5.1. La correcci3n de errores en planos registrados con Reglamento de Copropiedad y Administraci3n inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, deber1 realizarse de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) Por nota suscripta por el Profesional y por el propietario o el administrador del consorcio se notificará a la DGCEIT la o las correcciones que deban ejecutarse en el original del plano. Todas las cantidades lineales, angulares o de superficie y demás valores numéricos que sean afectados a corrección, deberán indicarse íntegramente en letras y también en números.

b) La DGCEIT analizará la solicitud presentada y, de considerar que los errores y/u omisiones son subsanables mediante correcciones razonables, dictará resolución de suspensión de expedición de certificado catastral y procederá a corregir el original y reproducir el documento en copias heliográficas.

En el plano corregido se dejará constancia de las rectificaciones efectuadas y la plena vigencia de estas estará supeditada a la modificación de las pertinentes cláusulas del Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto en el Registro de la Propiedad.

4.5.2. La modificación de planos registrados con Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, se efectuará por medio de plano modificatorio del régimen de Propiedad Horizontal.

4.6. ANULACION DE LA REGISTRACION: La DGCEIT podrá proceder a la anulación de la registración de los planos de mensura destinados a la afectación de inmuebles a los regímenes de las Leyes Nacionales N°13.512 y 19.724 y Ley Provincial 3.127, a pedido de parte con interés legítimo.

4.6.1. ANULACION DE LA REGISTRACION PROVISORIA: (Sin Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble): Deberá ser solicitada por el o los titulares del dominio que constan en él, sus sucesores legítimos y legales, administrador judicial o juez interviniente. Las firmas, de corresponder, deberán ser autenticadas por Escribano Público o Juez de Paz.

Será imprescindible la conformidad de la autoridad Municipal que corresponda. La anulación de la registración se concretará mediante Resolución de la DGCEIT.

4.6.2. ANULACION DE LA REGISTRACION DEFINITIVA: (Con Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble): Es indispensable adjuntar a la solicitud de anulación en las condiciones establecidas en el punto anterior, el documento legal que acredite la anulación de la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Se presentará Certificado de Libre Deuda de Rentas de las Unidades creadas por el plano cuya registración se pretende anular y conformidad de la autoridad Municipal correspondiente.

La anulación de la registración se concretará mediante Resolución de la DGCEIT.

CAPITULO 5: CONFECCION DE PLANOS PARA PRESCRIBIR UNIDADES FUNCIONALES Y/O COMPLEMENTARIAS.

5.1. Los planos de mensura que tengan por objeto prescribir Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias de un edificio sometido al régimen de la Ley Nacional 13.512, deberá, para dar curso favorable al trámite, tener en cuenta que no se contraríe el régimen legal ni el espíritu de la propiedad horizontal.

En virtud de las características particulares del régimen, es necesario determinar los requisitos especiales que deberá contener todo plano de posesión de inmuebles sometidos a la Ley Nacional 13.512.

5.1.1. La característica numérica del plano y su contenido general será el mismo exigido para cualquier otro trámite de prescripción. En la carátula del plano se indicará como objeto: "Mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio" y se reemplazará la leyenda "Propietario" por "Que Pretende Prescribir" indicando seguidamente el o los titulares de tal pretensión.

5.1.2. En "Antecedentes" se consignar el número de plano de división de P.H., base del régimen legal.

5.1.3. La designación del bien, inscripción de dominio y titular, en un todo de acuerdo con las constancias vigentes en el Registro de la Propiedad Inmueble. Para el caso que lo que pretenda prescribirse sea una Unidad Complementaria, se indicará la designación de la Unidad Funcional a la cual quedará vinculada.

5.1.4. En "Notas" se incluirán las insertas en el plano de división origen del régimen de Propiedad Horizontal, excepto la fecha del Control Dominial y domicilio de quien pretende prescribir.

5.1.5. La designación catastral de la Parcela, Polígono/s, Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria serán las de origen.

5.1.6. En el plano de prescripción se consignará la planilla correspondiente al cómputo de las superficies comunes según plano de subdivisión de Propiedad Horizontal vigente.

5.1.7. En la planilla de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a prescribir se volcarán las superficies obtenidas como consecuencia de la operación de mensura, la que será ejecutada de acuerdo con las normas, que, para la confección de planos de mensura de división por el régimen de la Ley 13512 impone la DGCEIT; esta contendrá solamente la información referida a la Unidad Funcional y/o Complementaria que se pretende prescribir.

A continuación de esta planilla, se insertará una nota que haga mención de la concordancia entre los valores obtenidos de la operación de mensura y los que cita su respectivo título.

5.1.8. CONSTANCIAS SEGUN TITULO VIGENTE EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

Se representará la configuración geométrica de los polígonos integrantes de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a prescribir, los que contendrán la información relativa a sus medidas lineales, su nomenclatura y la identificación de las distintas superficies que lo componen.

Se incluirá también un croquis de la parcela sobre la que se asienta el inmueble, el que reflejará toda la información referente a medidas lineales, de superficie, linderos y designación, según constancias vigentes en el Registro de la Propiedad.

La parte numérica estará compuesta por una planilla de estructura equivalente a la utilizada para volcar las superficies obtenidas de mensura, la que contendrá los cómputos superficiales que figuren en el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio.

5.1.9. REPRESENTACION DE LA SUPERFICIE A PRESCRIBIR SEGUN MENSURA:

Serán representadas las poligonales integrantes de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a prescribir, representación que se efectuará en un todo de acuerdo con las disposiciones vigentes para la confección de Planos de División por el régimen legal de Propiedad Horizontal.

Se indicará la ubicación relativa de los polígonos dentro del inmueble con la inserción de sus respectivos linderos.

5.1.10. La documentación a presentar para solicitar el estudio previo y definitivo del plano será igual al exigido para toda mensura particular para tramitar adquisición del dominio por usucapión.