

**Disposición 2389/1993**

**La Plata, 3 de septiembre de 1993**

**VISTO** el tiempo transcurrido desde la última actualización de las normas para la confección de planos para afectar inmuebles al régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, la evolución del régimen jurídico en tratamiento, ha requerido de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, la sanción de disposiciones que se correspondieran con las exigencias planteadas como consecuencia del desarrollo del Régimen de Propiedad Horizontal;

Que, la incorporación de las disposiciones dictadas en los últimos años en un mismo cuerpo normativo, confiere unidad y coherencia a todo el sistema, evitando la confusión proveniente de disposiciones dispersas;

Que, de esta forma se facilita el adecuado conocimiento de las normas de ejecución de mensuras y representación de planos por el Régimen de Propiedad Horizontal, facilitando la concreción de las tareas citadas;

Que, en esta instancia, resulta oportuno y conveniente incluir en la publicación que se propicia, el texto de la Ley 13.512, sus Disposiciones complementarias, así como la Ley 19.724 de Prehorizontalidad;

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL  
DISPONE**

**ARTÍCULO 1°.** Aprobar las normas para la ejecución de mensuras y confección de planos para afectar inmuebles al Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y proyectos de subdivisión de la Ley 19.724 de Prehorizontalidad, cuyo cuerpo integra la presente Disposición.

**ARTÍCULO 2°.** Derógase la Disposición 314/82 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial.

**ARTÍCULO 3°.** Regístrese, comuníquese a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencias en el tema, publíquese, cumplido archívese.

## Anexo

### I - GENERALIDADES Y DEFINICIONES

#### Artículo 1°. Alcance de la norma

Los planos de mensura y subdivisión conforme al régimen de la Ley Nacional 13.512, a los que se refiere el artículo 4° del Decreto Nacional N° 18.734/49, el Decreto Provincial 2.489/63 y los proyectos de subdivisión estipulados en el inciso d) del artículo 3 de la Ley Nacional 19.724, deberán ajustarse a la presente normativa y contener toda la información necesaria para:

**1.a.** Determinar las partes del inmueble de propiedad exclusiva y común, a los fines de la redacción del Reglamento de Copropiedad y Administración en lo relativo a lo especificado en los puntos 1 y 5 del artículo 3° del Decreto Nacional 18.734/49.

**1.b.** Posibilitar la constitución y transferencia de derechos reales sobre los mismos.

#### Artículo 2°. Partes del inmueble

A los efectos de lo precedentemente indicado se establecen las siguientes definiciones:

##### 2.a. Parte de propiedad exclusiva

Son las partes de un edificio que, teniendo salida directa, o por pasaje común, a la vía pública y de acuerdo con sus características o destinos, posean aptitud para funcionar independientemente, por lo que pueden ser propiedad de una persona física o jurídica. Dichas partes conforman unidades funcionales y complementarias.

##### 2.a.1. Unidad funcional

Es el ambiente o conjunto de ambientes, y/o sectores, y/o dependencias directamente comunicados entre sí, necesarios y suficientes- para el desarrollo de las actividades compatibles con el destino que fije el plano de obra.

Podrá o podrán integrar la unidad funcional otro u otros ambientes, sectores o dependencias que sin estar directamente comunicados a esa unidad no resulten indispensables para posibilitar su funcionalidad.

##### 2.a.2. Unidad complementaria

Es el ambiente o conjunto de ambientes, y/o sectores, y/o dependencias que por su naturaleza no constituyen unidades funcionales, pero que es voluntad que su uso deba complementar alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio.

Por ello deberá ser objeto de propiedad exclusiva por personas que integren el consorcio de copropietarios del edificio.

##### 2.b. Partes de propiedad común

Las partes comunes del inmueble se clasifican en:

##### 2.b.1. De propiedad común forzosa

Son de propiedad común forzosa el terreno y todas las partes del edificio que por su naturaleza o destino sean de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad, de acuerdo con lo prescripto en el artículo 23° de la Ley 13.516.

### **2.b.2. De propiedad común optativa**

Serán de propiedad común optativa las partes del edificio que, sin serlo forzosamente, se destinen para ello.

### **2.c. Polígono**

Es una superficie determinada geoméricamente en una planta y cuyo perímetro es separativo de partes de propiedad exclusiva. Para que el polígono pueda abarcar varios ambientes los mismos deberán estar comunicados entre sí. El polígono puede estar constituido por los siguientes tipos de superficies:

#### **2.c.1. Superficies cubiertas**

Son las que estando techadas, tienen cerramiento en todo su contorno.

#### **2.c.2. Superficies semicubiertas**

Son las que estando techadas, tienen su contorno parcialmente cerrado.

#### **2.c.3. Superficies descubiertas**

Se llamarán superficies descubiertas todas aquellas que carezcan de techo.

#### **2.c.4. Superficies superpuestas**

Cuando dos polígonos contiguos, susceptibles de propiedad exclusiva distintos, se superpongan o se penetren mutuamente en un nivel diferente al del piso de su planta, la proyección horizontal del polígono superior en la zona de penetración, se llamará superficie superpuesta. Esta situación da lugar a una limitación de propiedad exclusiva en un nivel especial intermedio entre los niveles superior o inferior, como sucede en el caso de escaleras, rampas, guardabaúles, entrepisos, etc.

#### **2.c.5. Espacios libres exteriores**

Si el frente del edificio, por razones de composición arquitectónica o de un defectuoso emplazamiento, no coincidiera total o parcialmente con la línea límite del terreno sobre la vía pública la superficie existente entre ambos se denominará espacio libre exterior. Dicha superficie será de propiedad común forzosa. Idéntico criterio se utilizará al considerar las ochavas no cedidas al uso público, [ver figura 6](#).

#### **2.c.6. Tubos**

Los conductos y aberturas con salida al exterior por los techos, azoteas y terrazas se llamarán tubos cuando tengan remate superior de protección. [ver figura 13](#).

### **Artículo 3°. Polígonos de unidades funcionales o complementarias**

Los polígonos comunes y de propiedad exclusiva deberán ser determinados en su forma, dimensiones y superficies en el plano de mensura y subdivisión.

Las partes de propiedad exclusiva de un inmueble quedarán determinadas por las unidades funcionales o complementarias que lo integren.

#### **Artículo 4°. Subdivisión de edificios**

A los efectos de la subdivisión del edificio se adopta el sistema de representación por plantas; consecuentemente las partes de propiedad comunes o exclusivas, se extenderán verticalmente desde el nivel inferior hasta el nivel superior dentro de cada planta salvo las excepciones provocadas por las superficies superpuestas.

#### **Artículo 5°. Carácter de la subdivisión**

La subdivisión del edificio tendrá el carácter de:

- a) Proyecto cuando se refiere a un edificio en construcción y/ o a construir. En este supuesto, solo podrán constituirse derechos reales sobre las unidades de propiedad exclusiva de acuerdo a lo previsto en el artículo 6° del Decreto 2.489/63.
- b) Definitivo cuando se refiera a un edificio construido.

#### **Artículo 6°. Edificios parcial o totalmente construidos**

Tratándose de edificios construidos, parcialmente construidos o en construcción, se podrá subdividir con carácter definitivo la parte ya construida y con el de proyecto la parte a construir o en construcción.

## **II - CONFECCIÓN DE PLANOS: REQUISITOS**

### **INSTRUCCIONES GENERALES**

#### **Artículo 7°. Responsabilidad de los profesionales**

Queda establecido que será bajo la absoluta y total responsabilidad de los profesionales actuantes, la exactitud y fidelidad de los datos consignados.

En la oportunidad que se considere conveniente, se practicarán las inspecciones tendientes a verificar la concordancia entre los hechos existentes y el plano de subdivisión. En caso de comprobarse discrepancias, se adoptarán todas las medidas conducentes a la rectificación y corrección del plano; inclusive para los planos que ya estuvieran aprobados, la suspensión de su vigencia. Todo ello sin perjuicio de la intervención que se dé al Consejo Profesional competente.

#### **Artículo 8°. Independencia y funcionalidad**

Sólo será posible la subdivisión de un inmueble que satisfaga los requisitos de independencia y funcionalidad de todas las partes de propiedad exclusiva que en él se pretenda originar.

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.

A los efectos precedentemente expuestos, la intervención municipal inserta en los planos de obra, sólo tendrá carácter informativo, reservándose la Dirección Provincial de Catastro

Territorial la facultad de juzgar sobre la independencia y funcionalidad de las unidades proyectadas.

Se descarta la posibilidad de subdivisión de edificios con:

- a) Construcciones de carácter precario: Se entiende por construcciones de carácter precario, a las que por sus características constructivas no reúnen las condiciones de aptitud necesarias para un razonable funcionamiento del Régimen de Propiedad Horizontal y para el cumplimiento del destino previsto.
- b) Formación de unidades funcionales cuyo acceso principal se practique por pasillos de un ancho inferior a 0,80 m de luz libre de previsiones de muros.

Asimismo, queda reservada la facultad de realizar todas las consultas, con otras dependencias de la Administración que se consideren necesarias para establecer, en el caso de edificios especiales, si se cumplen en ellos los requisitos mencionados.

### **Artículo 9°. Mensura del terreno**

Se deberá ejecutar la mensura completa del terreno destinado a la afectación, en un todo de acuerdo a la Ley de Catastro y a las normas vigentes para mensuras, a efectos de determinar la parcela que deberá registrarse en el Organismo Catastral para constituir el Estado Parcelario correspondiente al inmueble a someterse al Régimen de Propiedad Horizontal.

Cuando la superficie de la parcela así determinada sea superior a la consignada en los respectivos títulos en no más de un 5 %, se considerará a dicha demasía como diferencia en más admisible, en la medida que se encuentren cubiertos los legítimos títulos de los inmuebles en la unidad rodeada de vías de comunicación que tengan relación con la mensura practicada.

Dicha condición se considerará justificada graficando el cotejo de las distancias, según título y según mensura de los lados de las parcelas involucradas en la dirección donde se produjo el acrecentamiento lineal, [ver figura 2 y figura 3](#).

Serán aceptados los casos en que la superficie de la parcela según mensura, resulte menor que la superficie consignada en el respectivo título de propiedad diferencia en menos. No obstante la Dirección Provincial de Catastro Territorial podrá rechazar la mensura presentada, cuando considere que se encuentran comprometidas disposiciones vigentes en la materia.

En los casos que el terreno destinado a la afectación ocupe más de una parcela, la parcela resultante de la unificación tendrá efectividad hasta la desafectación de la misma al Régimen de la Propiedad Horizontal.

### **Artículo 10. Elementos a determinar en la mensura y subdivisión del inmueble**

Deberá practicarse de tal modo que en ella queden determinadas:

- a) La parcela que deberá registrarse en el Organismo Catastral para constituir el Estado Parcelario correspondiente al inmueble a afectarse al Régimen de Propiedad Horizontal.
- b) Las unidades funcionales complementarias y las partes de propiedad común que integren el edificio.
- c) Las medidas lineales, angulares y el área de cada polígono.

- d) Las medidas lineales, angulares y el área de las superficies citadas en el Artículo 2° inciso c. 1. al inciso c.6. comprendidas dentro de cada uno de los polígonos.
- e) Iguales medidas para los muros comunes que cercan la parcela y los que separan entre sí a distintos polígonos. Es, en consecuencia, innecesario determinar similares medidas para los muros que, siendo comunes por imperio de la Ley, se encuentren en el interior de los polígonos.
- f) Las separaciones de propiedades inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que existan entre las unidades ubicadas en distintas o una misma planta.

#### **Artículo 11. Medidas**

Las medidas que correspondan determinar para el cumplimiento del artículo anterior y Artículo 1.a. 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. Cuando existan varias plantas de un mismo tipo, ellas deberán ser mensuradas individualmente y representadas por separado.

#### **Artículo 12. Medición de los edificios construidos**

En los edificios total o parcialmente construidos todas las medidas lineales del edificio o, en su caso, de la parte ya construida, deberán ser determinadas en forma directa en el lugar, y en ningún caso, salvo los previstos en esta norma, podrán ser deducidas del plano de obra sin su previa verificación en terreno.

#### **Artículo 13. Medición de los edificios a construir**

Cuando se trate de un edificio a construir, cuya subdivisión se practique con carácter de proyecto, las medidas se deducirán del plano de obra ajustándolas a los resultados de la mensura de terreno a que alude el Artículo 9°.

#### **Artículo 14. Medición final de los edificios a construir y/o en construcción**

Una vez construido el edificio, para el cual se hubiera aprobado la subdivisión con carácter de proyecto, para la instancia de actualización del plano de subdivisión, se deberá practicar la medición de todos sus elementos en la forma indicada para los edificios construidos.

#### **Artículo 15. Medición lineal**

Todas las longitudes y distancias se determinarán al centímetro con la tolerancia que más adelante se establece.

#### **Artículo 16. Medición angular**

Dentro de las normas de una sana técnica queda librado al criterio del profesional, el procedimiento a seguir para la determinación de los ángulos.

#### **Artículo 17. Tolerancia de mediciones lineales**

A los efectos de la confrontación entre las medidas lineales de la parcela según mensura con las que citan los respectivos títulos de propiedad se utilizan las tolerancias en vigencia en la Dirección Provincial de Catastro Territorial dadas por las siguientes fórmulas:

a) Mediciones en los frentes de las manzanas

$$T1 = \sqrt{0,3 L + 0,005 L^2}$$

b) Mediciones en el interior de las manzanas

$$T2 = 0,03 \sqrt{0,3 L + 0,005 L^2}$$

en la que L es la longitud expresada en metros.

La primera de ellas se aplicará a las medidas de frente de edificios y parcelas; la segunda a medidas interiores.

### **Artículo 18. Cálculo y compensación de la medición**

Se deberá realizar el control de cierre de todas las poligonales que resulten en la subdivisión, a fin de verificar si se ajustan o no 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 17°.

### **Artículo 19. Cálculo de la subdivisión**

La subdivisión deberá ser calculada con las medidas compensadas de acuerdo con el Artículo 18. Las superficies deberán ser redondeadas al decímetro cuadrado.

## **INSTRUCCIONES ESPECIALES**

### **Artículo 20. Invasión de edificios a la vía pública**

En el plano de obra deberá certificar la Municipalidad que está en conocimiento de la invasión del edificio a la vía pública, citando el rumbo y la superficie que corresponda, y que acepta dicha situación mientras dure la vida útil del edificio.

Asimismo, deberá quedar graficado en el espacio destinado a la mensura del terreno el sector del edificio que invade a la vía pública, y mediante 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 de la vía pública como parte integrante de la parcela.

En las notas del plano se agregará una leyenda que reزارá:

*En el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio deberá constar que a los efectos del régimen de la Ley Nacional 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 se implantará y mientras persista el emplazamiento y configuración en conocimiento de la Municipalidad, de la actual edificación; obligándose los copropietarios a emplazar la edificación dentro de*

*los límites del predio, si la Municipalidad así lo exigiera en el momento de la reconstrucción del edificio, [ver figura 1](#) y [figura 4](#).*

#### **Artículo 21. Medianeras desplazadas**

Cuando la mensura del terreno determine que el límite de la parcela para la afectación está desplazado con respecto al eje del muro medianero existente, debido a un mal emplazamiento del mismo, dicho desplazamiento será aceptado siempre que el límite determinado para la parcela de afectación no quede emplazado fuera del espesor físico del muro existente. La ubicación del desplazamiento deberá ser determinada no solo por las medidas propias del terreno, sino también por lo que al respecto demuestre el estudio de las correspondientes medidas según títulos y de los antecedentes del trazado de todos los lotes que eventualmente puedan quedar afectados, y su comparación con la situación de hecho existente en el terreno. Todo ello debidamente documentado deberá ser reflejado en la mensura del terreno, y será aceptado en el caso de concordancia de las distancias a esquina según mensura y según título.

#### **Artículo 22. Previsión de medianeras**

Cuando el predio no se encuentre cercado por muros del espesor de 0,15m. se deberán prever los mismos, reservándose para tal fin las superficies comunes necesarias para completar el ancho de 0,15 m, a lo largo de todo el límite de la parcela. Si por efecto del desplazamiento de un muro medianero, dentro de la parcela, quedara un muro con un ancho inferior a los 0,15m, se deberá hacer la reserva pertinente de superficie común en previsión del muro necesario para completar el ancho de 0,15m, [ver figura 2](#) y [figura 6](#).

#### **Artículo 23. Espesor de los muros**

En todos los casos los muros deberán tomarse libres de zócalos y revestimientos.

#### **Artículo 24. Previsión de paredes**

A los efectos de la subdivisión podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obras. Pero ello sólo será posible cuando se prevean en las superficies descubiertas y semicubiertas, y siempre y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad e independencia. Cuando lo creyere oportuno la Dirección Provincial de Catastro Territorial podrá requerir a los profesionales actuantes la certificación municipal, de que la materialización de las paredes previstas no infringe las ordenanzas vigentes.

#### **Artículo 25. Salientes en los muros**

En el perímetro de los polígonos se podrán dar por no existentes los salientes, cuando su dimensión normal al muro no sobrepase a los 30 cm.

#### **Artículo 26. Salientes horizontales**



Cuando los muros tengan, salientes horizontales que no sobresalgan del paramento más de 0,30m, o salientes provocadas por la terminación del techo, las mismas no serán tomadas en cuenta para computar o determinar superficies semicubiertas.

### **Artículo 27. Cuerpos avanzados y balcones**

La subdivisión del edificio deberá comprender a los cuerpos de edificios avanzados y los balcones. Consecuentemente, éstos últimos deberán quedar incorporados a los respectivos polígonos de propiedad común o exclusiva a los que pertenezcan, [ver figura 7](#).

### **Artículo 28. Elementos estructurales interiores**

Los elementos estructurales ubicados en el interior de polígonos de propiedad exclusiva y separados de su contorno, serán de determinación optativa.

### **Artículo 29. Cota 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 la entrada principal. Este dato podrá ser extraído del plano de obra, salvo la existencia de discrepancias notorias.

### **Artículo 30. Pisos a distinto nivel**

Cuando dentro de una misma planta existan pisos a distinto nivel, sin que la diferencia máxima supere a 0,50 m, se considerará como nivel de la planta al de su parte principal. En caso de diferencias de nivel superiores a 0,50 m. en una misma planta, se deberán determinar las partes de distinto nivel acotándolas altimétricamente. Existiendo pisos en pendiente con desniveles superiores a 0,50 m, se indicarán las cotas máximas y mínimas y se aclarará con una leyenda que dirá "Nivel Variable".

### **Artículo 31. Plantas entre pisos**

Entiéndese por plantas entre pisos a aquellas que se desarrollen sobre una cota intermedia entre dos plantas de un edificio.

Los ambientes deberán tener una altura tal que permitan una transitabilidad normal sobre ellos y deberán contar con un acceso permanente.

Los polígonos pertenecientes a una planta entrepisos serán identificados como correspondientes a la planta inferior de las dos entre las que se encuentra comprendida y su numeración se realizará continuando la numeración de los polígonos existentes en esa planta inferior., [ver figura 12](#), [figura 14](#) y [figura 15](#).

### **Artículo 32. Azoteas y terrazas**

Las azoteas y terrazas accesibles y transitables deberán ser determinadas en la subdivisión del edificio, [ver figura 8](#)

### **Artículo 33. Vinculación de polígonos separados**

Toda parte de edificio que deba ser tomada como polígono separado, será vinculada de modo cierto a los límites del inmueble

### **III - REDACCIÓN DE PLANOS: NORMAS**

#### **Artículo 34. Planos: clasificación**

Se distinguirán dos categorías de planos:

- a) Provisorios (optativos)
- b) Definitivos.

#### **Artículo 35. Planos provisorios**

Destinados a las primeras etapas del trámite, estarán dibujados de acuerdo a los requerimientos establecidos para los planos definitivos. Únicamente en su primera presentación y solamente en los casos que su complejidad lo justificara, podrán ser dibujados en papel transparente.

#### **Artículo 36. Planos definitivos**

Destinados a llevar la constancia de su aprobación y ser la firme expresión de la subdivisión del edificio, serán dibujados en tela transparente (tipo "Imperial"), láminas ("film") poliéster, o materiales que fueran oportunamente autorizados, mediante el empleo de instrumentos de dibujo y tintas adecuadas a los mismos.

#### **Artículo 37. Dibujo**

Los planos deberán ser dibujados con claridad y nitidez y todas las leyendas y acotaciones ser fácilmente legibles, no sólo en el original, sino también en las copias.

Unos y otras serán rechazados de no cumplirse este requisito.

En cuanto a la precisión del dibujo, no se admitirán errores de escala que importen una alteración de las medidas en más de uno (1 %) por ciento.

No obstante ello, los muros se podrán representar exagerando un tanto su espesor, a los efectos de una mejor visualización.

#### **Artículo 38. Múltiples láminas**

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 serán de 1.20 m x 0,90 m. En tal caso, la carátula deberá insertarse en la primera lámina, con el agregado en su ángulo superior derecho de una nueva franja, ya requerida en el Artículo 39, inciso a. 1, indicando el total de láminas y lámina N° 1.

Las restantes láminas tendrán sobre su lado derecho, a la altura de un oficio, un recuadro de 5,5 cm de largo por 2 cm de altura, dividido en dos franjas de igual altura, indicando en la superior la característica numérica del plano y en la inferior "Total de Láminas..." "Lámina

Nº ...” “También éstas láminas contendrán en su ángulo inferior derecho un recuadro de 7 cm. de ancho por 14,5 cm. de alto, dividido en tres franjas horizontales, la superior de 3,5 cm de alto destinado a la firma y demás datos del profesional, la siguiente de 2 cm. de alto consigna la Nomenclatura Catastral definitiva, quedando una última franja de 9 cm. de alto destinada a los sellos de aprobación.

### **Artículo 39. Contenidos de los planos**

Los planos deberán contener los siguientes elementos:

- a) Carátula.
- b) Mensura del terreno destinado a la afectación.
- c) Representación de la subdivisión del inmueble.
- d) Planillas.

#### **39.a. Carátula**

##### **39.a.1 Distribución y contenido**

La carátula tendrá las dimensiones de 17 x 30 cm en su recuadro y estará situada en el ángulo inferior derecho del plano.

Se dividirá horizontalmente en dos campos, el superior de 14 cm. y el inferior de 16 cm de altura. Se consignarán en el superior las leyendas que a continuación se indican en el orden que deberán sucederse, [ver figura 1](#) (fuera de escala)

- Provincia de Buenos Aires.
- Nombre del Partido en cuya jurisdicción se encuentra el bien;
- Lugar: ciudad - pueblo - paraje y nombre o nombres de las calles y números de la casa; Nombre de los titulares de dominio de acuerdo a las constancias vigentes en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad. Optativamente se podrá indicar el nombre de un titular con el agregado "y otros", en los casos de pluralidad de propietarios.  
Designación del inmueble, según título o plano, como corresponda, con la indicación del número característico de este último.
- Número de inscripción en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad. Una leyenda que dirá: "Objeto: Mensura de Subdivisión para someter al régimen de la Ley 13.512 Propiedad Horizontal el edificio", con el agregado de "Construido", "En Construcción", "A construir", según corresponda.

Además en su ángulo superior derecho contendrá un cuadro de 5,5 cm x 4,5 cm dividido en tres fajas y reservado para:

- La característica numérica del plano.
- La nomenclatura catastral de origen de las parcelas.
- El número de partida del Impuesto Inmobiliario.

Cuando el plano conste de más de una lámina entre la característica numérica del mismo y la Nomenclatura Catastral de origen, se intercalará una nueva faja de 1 cm de alto que contendrá la siguiente leyenda:

*"Total de Láminas..... Lámina Nº....."*

El campo inferior se dividirá verticalmente por una línea situada a 7 cm del borde derecho. La parte izquierda se dividirá horizontalmente en dos cuadros, de los cuales el superior será destinado para los datos según título, o plano, y el inferior para notas. La línea de división

entre ambos podrá desplazarse según las necesidades hacia arriba o abajo, con la sola limitación de que el cuadro para croquis de título no podrá tener menos de 9 cm de altura y el de notas no menos de 3 cm.

La parte derecha del campo inferior se dividirá horizontalmente en cuatro cuadros. Uno superior de 1,5 cm destinado a consignar la fecha de la mensura.

Un segundo cuadro de 3,5 cm destinados para la firma del profesional, su aclaración y los siguientes datos: título, número de matrícula profesional, domicilio y fecha de mensura.

Un tercer cuadro de 2 cm de altura destinado a la nomenclatura catastral que corresponda al inmueble como consecuencia de la operación.

Finalmente un cuarto cuadro de 9 cm de alto destinado para los sellos de aprobación.

**Croquis de datos s/título o plano:** Este croquis se dibujará de modo que la meridiana quede orientada hacia el campo superior de la carátula, es decir con el Norte hacia arriba. En él se deberán consignar fielmente expresado:

- a) Las medidas lineales, angulares, de áreas y linderos citados en el asiento de dominio o plano, según corresponda.
- b) Las distancias a las esquinas en los casos de datos según plano, así como también si estuviesen consignadas en el título.
- c) El nombre de la calle o las calles con frente a la parcela.
- d) La designación del bien y macizo, consignados en el título o plano.
- e) La meridiana.
- f) La leyenda correspondiente: "Datos s/....." "en caso de ser croquis según plano, se deberá indicar su número característico.

#### **39.a.2. Ampliación de la carátula**

Cuando el espacio para notas resulte insuficiente, se podrá habilitar un espacio suplementario, abajo, a la izquierda de la misma.

#### **39.a.3. Plano en más de una lámina**

Cuando el plano se haga en más de una lámina, la carátula deberá ir en la primera. Las restantes contendrán en el ángulo superior derecho de la carátula un recuadro de 5,5 cm por 2 cm de alto con las leyendas:

"Total de láminas...." "Lámina N°....." además del número característico del plano. Por otra parte deberán consignarse en todas las láminas los datos del profesional actuante.

#### **39.a.4. Dimensiones de los caracteres**

Las distintas leyendas de la carátula se harán con caracteres claros y fácilmente legibles y deberán ajustarse a las siguientes medidas:

- Nombre del partido: altura mínima 1 cm altura máxima 1,5 cm;
- Nombres y apellidos de los titulares de dominio: altura mínima 0,5 cm.
- Para todas las demás leyendas y anotaciones: altura mínima 2mm.

#### **39.b. Plano de mensura del terreno destinado a la afectación**

Este plano 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 por 22 cm de altura, dejando hacia abajo otro de 18 cm por 7 cm cuya mitad izquierda se reservará para notas y anotaciones correspondientes a ulteriores trámites. Deberá llevar un encabezamiento que dirá: "Plano

de mensura de la parcela". En lo referente a la representación y la escala, este plano deberá ajustarse estrictamente a la Ley de Catastro y a las normas vigentes en materia de mensuras comunes. El balance de la superficie según título y según mensura deberá figurar dentro del recuadro; así como el cuadro de mejoras y servicios, el que estará referido a: agua, cloacas, luz eléctrica, pavimento, gas, etc., [ver figura 2](#), [figura 3](#) y [figura 4](#) (fuera de escala).

### **39.c. Representación de la subdivisión del inmueble**

#### **39.c.1. Orden de las plantas**

Para cumplimentar lo establecido en el artículo 4° deberá ser representada para cada una de las plantas del edificio. A tal fin ellas 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.

En la planta baja se indicarán los números municipales.

#### **39.c.2. Orientación**

Se orientarán las plantas con el norte hacia arriba. Si la orientación resulta igual a la del croquis de la carátula no será necesario dibujar la meridiana en la representación de la subdivisión. En caso contrario, plantas y croquis orientados de distinto modo, pero siempre con el norte hacia arriba, la representación de las plantas llevará dibujada su propia meridiana.

#### **39.c.3. Escala**

Como norma general se usará la escala 1: 100 la que deberá quedar registrada en el plano en caracteres bien visibles, en su ángulo inferior izquierdo.

#### **39.c.4. Detalles**

Si la claridad del plano lo hicieran 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.

#### **39.5.c. Cuerpos de edificios aislados**

En los casos de varios cuerpos de edificio 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 este caso, el gráfico de conjunto deberá contener toda la información relativa a la ubicación y la superficie ocupada por cada uno de los cuerpos del edificio y a las mejoras existentes, y deberá ser acompañado en el plano de una "Planilla de distribución de superficie" integrando la total del predio resultante de la mensura del mismo.

#### **39.c.6. Límites de la parcela de afectación**

Los límites con las calles (frente) se representarán por líneas de trazo continuo; los límites con los predios linderos (costados y contrafrentes), por líneas de ejes (puntos y rayas).

#### **39.c.7. Representación de las unidades, polígonos, etc.**

Las unidades funcionales y complementarias, los polígonos comunes o los muros se representarán por las poligonales o la poligonal que se obtenga de acuerdo a lo establecido en el artículo 11°, aún en el caso de que sus límites fueran inclinados y no verticales.

#### **39.c.8. Propiedad exclusiva y común**

El contorno de los polígonos delimitativos de superficies de propiedad exclusiva, se dibujará en trazos gruesos, netamente destacados, de modo que resulte claramente visible el estado de la subdivisión de la planta sin confusión ni duda con respecto a cuáles son los límites de las distintas propiedades. Por contraposición, el contorno interior de los polígonos de propiedad común, se dibujará con línea 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 subdivisión.

#### **39.c.9. Muros**

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

#### **39.c.10. Muros de poco espesor**

Como excepción a lo establecido precedentemente, en el caso de muros, paredes, tabiques y otros elementos de separación de espesor menor 0,10 cm., su representación podrá indicarse 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 polígonos de los cuales por lo menos uno, sea de propiedad exclusiva.

#### **39.c.11. Muros de plantas superiores a la planta baja**

Los polígonos de plantas superiores a la planta baja, que constituyan cuerpos aislados de edificación con respecto a otras construcciones, de carácter común o exclusivo, podrán incluir sus muros perimetrales dentro de su respectiva propiedad. En el caso de plantas subsuelo podrá ser utilizado el criterio de "exclusividad de muros perimetrales" cuando los mismos no limiten con otras construcciones comunes o de dominio exclusivo.

#### **39.c.12. Distribución interior**

No se indicarán en el plano la distribución interior de las aberturas de comunicación de los polígonos de propiedad exclusiva o común. Solo deberán ser representadas las líneas de separación entre las superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas. Todas ellas con trazo fino.

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 e identificarán en la forma establecida en el artículo 39 c.22.

#### **39.c.13. Hechos existentes y previstos**

Los hechos existentes en los edificios construidos y los incluidos en los planos de obra para la edificación a construir o en construcción, se representarán con trazos continuos, grueso

o fino según corresponda. Las previsiones de muros no incluidos en el plano de obra, serán representadas por líneas de trazos discontinuos, [ver figura 6](#).

#### **39.c.14. Medianeras o muros divisorios**

Por contrario de lo indicado en el artículo anterior, las medianeras o muros divisorios que no limiten superficies cubiertas o semicubiertas, sino que respondan únicamente a la obligación del cercamiento del predio, se representarán siempre de acuerdo con el estado en que se encuentren a la fecha de la confección del plano, es decir como existentes o como previstas.

#### **39.c.15. Cotas de altura**

En cada planta se anotará en lugar y forma visible su cota. En caso de variaciones de nivel superiores a 0,50m 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 las cotas de nivel que correspondan.

#### **39.c.16. Leyenda de plantas**

Debajo de la representación de cada planta se pondrá la leyenda aclaratorio respectiva, y tratándose de plantas de nivel uniforme se anotará al lado la cota correspondiente.

#### **39.c.17. Servidumbres**

La existencia en unidades de propiedad exclusiva de servidumbres especiales de acceso, ocasionados por artefactos o instalaciones de propiedad común, así como las servidumbres de iluminación y/o ventilación deberán ser aclaradas mediante la inserción de notas que hagan referencia a ellas y a su destino.

#### **39.c.18. Servidumbre administrativa de electroducto**

La instalación de cámaras transformadores de energía eléctrica en inmuebles da lugar a la constitución de servidumbres administrativas de electroducto, de acuerdo con la legislación que a esos efectos se sancionó (Ley 19.552/72).

En los casos en que el edificio sea afectado al Régimen de Propiedad Horizontal deberá dejarse constancia de la existencia de las mencionadas cámaras, así como la necesidad de establecer las respectivas servidumbres de paso y de las restricciones, derivadas de la instalación de las cámaras y sus servicios complementarios.

Por tal razón en la planta donde se instale la cámara transformadora y en su correspondiente polígono, se determinará:

- a) Con línea punteada, la superficie que ocupe la misma.
- b) Con letras mayúsculas, su designación.
- c) El cómputo métrico que resulte.
- d) Entre paréntesis, las medidas lineales y angulares necesarias para el cálculo de su superficie.

En los casos que el acceso a dicha cámara transformadora se realice desde otro polígono se deberá representar la superficie afectada a las servidumbres de paso, de manera análoga a lo indicado para el espacio ocupado por la cámara transformadora, [ver figura 16](#) y [figura 17](#).

Asimismo, en el rubro notas deberá consignarse las siguientes circunstancias:

1. Visación y fecha (Nombre de la Empresa).

2. El/los sector/es de superficie común con un total de ..... M2 individualizado/s con la/s letra/s y sus instalaciones complementarias (tubos, puertas trampa, etc.), se afectan por servidumbre administrativa de electroducto que tendrá vigencia durante toda la vida útil del edificio, con ingreso irrestricto al mismo a favor de ..... con destino a "cámara transformadora" y constará de las siguientes restricciones:
  - a) Queda prohibido el ingreso a la cámara transformadora a los propietarios y/o a cualquier persona no autorizada por.....
  - b) Obstruir o modificar de cualquier manera y/o forma los vanos de ventilación.
  - c) Apoyar cualquier estructura y/o efectuar perforaciones y/o modificaciones de los muros de la cámara transformadora.
  - d) Efectuar excavaciones que puedan afectar la estabilidad de la cámara transformadora.
  - e) Toda obra que pueda desnaturalizarla perjudicar el propósito de la cámara transformadora.
3. Estas circunstancias deberán constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en todas las escrituras traslativas de dominio.

#### **39.c.19. Acotaciones**

Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias. Las medidas de los ángulos podrán expresarse hasta el minuto sexagesimal como límite inferior, no admitiéndose por lo tanto las fracciones de minutos o segundos, salvo que razones de precisión derivadas de la longitud de los lados, así lo justifiquen.

No se admitirá acotaciones entre flechas. El uso de estas, queda reservado solo para relacionar una acotación con el elemento al que ella se refiere, cuando por razones de espacio o claridad del plano no puede ser puesta en su inmediata proximidad.

#### **39.c.20. Acotaciones de los polígonos**

Las medidas totales de los perímetros de los polígonos de propiedad común o exclusiva, se destacarán por medio de una raya paralela a la acotación, que se pondrá debajo o encima de ésta última, de modo que los números queden comprendidos entre la raya y la línea que se acota. Las medidas parciales no llevarán distintivo alguno, [ver figura 5](#), [figura 6](#), [figura 7](#) y [figura 8](#).

#### **39.c.21. Medidas consignadas**

Todas las medidas consignadas en el plano de subdivisión, deberán ser el resultado de la compensación previa de las poligonales representadas.

#### **39.c.22. Designación de polígonos y unidades**

Los polígonos de propiedad exclusiva llevarán una designación compuesta de dos pares de cifras. El primer par servirá para identificar el piso: cero cero (00) para la planta baja; cero uno (01) para el primer piso, etc. El segundo par, separado del primero por un guión, servirá para determinar al polígono dentro de su planta y se formará siguiendo un orden correlativo, comenzando de cero uno (01) en el frente del edificio y 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, etc. Los polígonos ubicados en ellos se distinguirán por el número romano correspondiente al subsuelo, seguido del par de números



determinantes del polígono en su planta, separado por un guión y formado de la misma manera que en el caso anterior.

Las unidades funcionales se designarán por números arábigos correlativos en todo el edificio, comenzando con la unidad y guardando un orden que este en relación con su distribución. Las unidades complementarias se asignarán con letras mayúsculas simples, siguiendo el orden alfabético, y si el número de estas no alcanzara, se utilizarán sus combinaciones binarias, sin repetición.

Los polígonos de propiedad común no llevarán designación especial, pero sí una leyenda aclaratoria de su destino. Por ejemplo "Patio común", "Cubierta común", etc.

### **39.c.23. Superficies superpuestas**

Serán representadas dentro de la planta de la que forman parte, mediante, [ver figura 11](#), [figura 12](#), [figura 13](#) y [figura 14](#).

- a) Su contorno deberá ser acotado y llenado por un rayado fino oblicuo cruzado, y
- b) Una leyenda indicará su naturaleza, la unidad a la que pertenece y su cota, por ejemplo: Proyección entre piso polígono 00-04, cota + 2.20

### **39.c.24. Tubos y elementos de conducción**

Los tubos y elementos de conducción serán representados, y consecuentemente computados, siguiendo el criterio empleado para las salientes en los muros, artículo 25. Se representarán cruzando su superficie con la 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, [ver figura 16](#).

### **39.c.25. 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 establecido y una leyenda que dirá *Balcón*, [ver figura 7](#).

### **39.c.26. Tanques de agua sobre elevados**

No serán representados.

### **39.c.27. Proyecciones, entre pisos o altillos**

Comprende únicamente a aquellos entrepisos cuya altura no permite un tránsito normal, no cuentan con parapetos de seguridad ni accesos permanentes. De no cumplirse estas condiciones, se deberán representar como plantas entre pisos, ver artículo 31.

Cuando la proyección horizontal del entrepiso cae dentro 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 inclinado y se insertará la leyenda *Proyección entrepiso interior*, seguida de su cota.

Si la proyección horizontal cae fuera, es decir, que el entrepiso se encuentra por encima de una unidad de distinta propiedad, 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, insertándose una leyenda que dirá *Proyección entrepiso exterior*, seguida de la designación del polígono a que pertenezca y de su cota.

En el primer caso, la superficie del entrepiso, sin dejarse 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 la que pertenece.

En el segundo 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 que pertenece. Cuando un entrepiso sea parcialmente interior y/o exterior, cada parte será representada y computada de acuerdo a lo precedentemente establecido, [ver figura 12](#), [figura 13](#) y [figura 14](#).

### **39.c.28. Representación de los sótanos y subsuelos**

En general se representarán en la misma forma que las demás plantas del edificio, pero cuando no sea posible medir en forma directa o indirecta el espesor de sus muros perimetrales, este se tomará directamente del plano de obra.

### **39.c.29. Iluminación y/o ventilación de sótanos y subsuelos**

a) Cuando ello se cumpla por medio de elementos ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano no serán representados tales elementos. En la planta inmediatamente superior se representará el contorno exterior del elemento de iluminación y/o ventilación con sus medias y cotas correspondientes, cualquiera fuera su desnivel con respecto a la cota general de esta planta; se llenará este contorno con un rayado fino oblicuo y se acompañará de las leyendas que correspondieron: *Iluminación horizontal*, *Iluminación vertical*, *Ventilación horizontal*, *Ventilación vertical*, etc., todas ellas seguidas del vocablo sótano y de su designación en el plano.

b) Cuando se trate de elementos no ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano se representará formando parte de este 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, [ver figura 13](#).

### **39.c.30. Representación 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:

a) En la planta inferior dentro de la unidad cuyo límite en altura sea la escalera o rampa, se dibujará y se acotará el contorno de la proyección horizontal del elemento de separación; se llenará su interior con rayado fino, cruzado e inclinado y se insertará la leyenda *Proyección de escalera, rampa, etc.*

b) 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..., escalera, rampa, etc.*

Cuando las escaleras y rampas se apoyen sobre partes del edificio no accesible ni aprovechables, ellas - las escaleras y rampas - deberán ser representadas como pisos de nivel variable.

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, [ver figura 11](#).

### **39.d. Planillas**

#### **39.d.1. Tipos de Planillas**

En el plano se insertarán las siguientes planillas:

- Planillas de unidades funcionales
- Planillas de unidades complementarias
- Planillas de superficies comunes

En el caso del artículo 39.c.5. se agregará también la planilla de distribución de la superficie del predio.

#### **39. d.2. Planillas de Unidades Funcionales**

Tiene por objeto mostrar la composición y superficie de las mismas.

La forma, distribución y encabezamiento, será de conformidad al modelo adjunto.

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

Las columnas (1) a (6) y (15) y (16), deberán figurar en todos los casos.

De las columnas (7) a (13) y la (14) sólo se insertarán aquellas que correspondan a las categorías de superficies superpuestas que existen en el edificio.

A este respecto, se deberá tener presente, que las superficies superpuestas sólo 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 superpuesta debe figurar discriminada en las columnas (7) a (14); en tanto que en el polígono sobre el cual se proyecta sólo deben discriminarse las superficies de las columnas (3) a (6), [ver figura 9](#) y [figura 10](#)

#### **39.d.3. Planillas 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 deban figurar, con la diferencia del encabezamiento. Además, deberá llevar abajo dentro del recuadro, una nota que rezará: *Las unidades complementarias detalladas en esta planilla, solo podrán ser objeto de propiedad exclusiva, por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio.*

Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcripto en todas las escrituras traslativas de dominio, [ver figura 10](#).

#### **39.d.4. Planilla de superficies comunes**

En esta planilla se hará la discriminación de las superficies de propiedad común, existentes en cada planta.

Deberán figurar todas las columnas salvo la (14), que solo se insertará en el caso de haber espacios libres exteriores. De existir superficies superpuestas de propiedad común, se insertarán las columnas de (6) a (12) que sean necesarias, en la misma forma que en las planillas de unidades funcionales y complementarias.

En las tres planillas descritas deberán consignarse los totales por columnas, [ver figura 9](#) y [figura 10](#).

## **Artículo 40. Trámite**

El trámite de subdivisión de un edificio para someterlo al régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal, en lo que a los planos se refiere, comprenderá dos etapas:

- a) Presentación provisoria (optativa)
- b) Presentación definitiva
- c) Presentación inicial definitiva

### **40.a. Presentación provisoria: Documentación (Trámite optativo)**

Se integrará con los siguientes elementos:

#### **40.a.1. Solicitud de aprobación**

En un todo de acuerdo con lo normado en la Ley de Procedimiento Administrativo. (Decreto-Ley 7647/70)

#### **40.a.2. Plano de obra**

Serán válidos para el trámite de aprobación de los planos de subdivisión, Ley Nacional 13.512, todo plano de obra intervenido por la oficina competente de la Municipalidad respectiva con independencia del vocablo que la misma haya utilizado para dejar constancia de su intervención.

No serán válidos aquellos planos de obra en los que existe expresa constancia de que están sujetas a demolición, en plazo perentorio, partes del edificio que la Dirección Provincial de Catastro Territorial considere imprescindibles para el funcionamiento del sistema de Propiedad Horizontal o para la subsistencia de las unidades respectivas.

En caso de existir discrepancias entre lo reflejado en el plano de obra y el edificio objeto de la subdivisión, el profesional actuante deberá indicar claramente esa situación con una nota inserta en el plano. Ante tal circunstancia será la Dirección Provincial de Catastro Territorial la que indicará el Procedimiento a seguir en cada caso.

#### **40.a.3 Plano de subdivisión**

Dos copias en papel de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.

#### **40.a.4. Plano corregido**

La presentación del plano corregido deberá hacerse nuevamente en dos copias correspondientes a las láminas que contengan observaciones.

### **40.b. Presentación definitiva. Documentación**

Estimando el profesional que hechas las correcciones, que obedezcan a observaciones fundadas en la presentación anterior, no hay lugar a nuevas observaciones, podrá presentarse la documentación final compuesta por:

#### **40.b.1. Solicitud de aprobación**

Ingresa en ocasión de iniciar el trámite.

#### **40.b.2. Sellado de actuación**

Determinado por la ley impositiva y referida al número de unidades funcionales.

**40.b.3. Intervención de Registro de la Propiedad - Castro Territorial**

Una copia de la carátula del plano de subdivisión intervenido por el Departamento Zona respectivo, de conformidad con lo establecido por la circular 10 de la Comisión Coordinadora Permanente y un informe de dominio expedido por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad referido al inmueble a subdividir.

**40.b.4. Planos de subdivisión**

Original en tela transparente: tres copias enteradas; copias simples 6 como mínimo, 20 como máximo; de acuerdo con el artículo 36.

**40.b.5. Plano de obra**

Dos copias simples, con la constancia de la intervención Municipal, requerida en el artículo 40.a.2.

**40.b.6. Documento valuatorio**

Copia de la declaración jurada de la parcela con la constancia de su intervención administrativa.

**40.b.7. Constancia de control arancelario**

Copia del plano visado por la Comisión Mixta del Consejo Profesional de la Ingeniería y la Caja de Previsión Social para Profesionales de la Ingeniería.

**40.b.8. Certificado de final de obra**

Expedido por la respectiva Municipalidad y/o certificado municipal de habilitación, consignando el destino para el que fue habilitado.

La presentación de este certificado no es obligatoria a los efectos de la aprobación del plano. En caso de no ser agregado a la documentación, 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 subdivisión.

**40.c. Presentación inicial definitiva**

La documentación final puede ser presentada directamente sin hacer la presentación provisoria, en este supuesto, la documentación deberá integrarse con los elementos exigidos en el artículo 40.a. y 40.b.

En el transcurso de la tramitación "inicial", la existencia de observaciones que hagan necesario modificar o corregir el plano de subdivisión, tendrá como consecuencia la renovación de todas sus copias.

**Artículo 41. Enmiendas, raspaduras, etc.**

No se admitirán enmiendas, raspaduras, tachadas y agregados, aún salvados con la firma del profesional en la tela original y en las copias.

**Artículo 42. Proyecto de subdivisión de edificios en construcción y/o a construir**

La tramitación será igual a la de la subdivisión de edificios construidos, y la aprobación que se acuerde a los respectivos planos no tendrá el carácter definitivo, sino de proyecto. Estos

estados constructivos hacen que no puedan constituirse derechos reales sobre las unidades proyectadas salvo en el caso de excepción prevista en el artículo 6 del Decreto Provincial 2489/63.

**Artículo 43. Subdivisión de edificios parcialmente construidos o parcialmente a construir**

También en este caso la tramitación será igual que en la de edificios construidos, pero la aprobación será definitiva para las unidades construidas y sólo tendrá el carácter de proyecto para las unidades en construcción o a construir.

Estos planos deberán llevar una nota en la cual:

**43.a.** Se individualizarán por separado las unidades que se encuentren construidas o en construcción y/o a construir.

**43.b.** Se destacará el requisito de que: Lo que antecede deberá ser tenido en cuenta en el Reglamento de Copropiedad y Administración que se establezca antes de la terminación definitiva del edificio, a los efectos de fijar la proporción en que cada unidad de propiedad exclusiva concurrirá al dominio de las cosas comunes y de los gastos durante el período transitorio que durará hasta la terminación de todas las unidades previstas.

**43.c.** Se dejará constancia que: Sobre las unidades de propiedad exclusiva no concluidas o a construir solo podrán construirse derechos reales de acuerdo a lo previsto en el artículo 6 del Decreto Provincial 2489/63

**Artículo 44. Aprobación definitiva de los planos aprobados como proyecto o modificación de cualquier tipo en los planos anteriormente aprobados**

Se recurre al trámite denominado genéricamente Ratificación, regulado por Disposiciones conjuntas de las Direcciones Provinciales del Registro de la Propiedad y Catastro Territorial. (*Disposiciones 76 y 78 del año 1958 de las Direcciones de Catastro Territorial y Registro de la Propiedad respectivamente*).

**44.a. Iniciación del trámite**

Se efectúa mediante la presentación de una nota de estilo, por duplicado, dirigida al Director Provincial de Catastro Territorial, suscripta por la totalidad de copropietarios del edificio, cuyas firmas deberán ser debidamente certificadas, en la que se detallarán las modificaciones a efectuar en el plano. En su texto deberá identificarse al inmueble mediante su nomenclatura catastral, inscripción de dominio y su ubicación, se dejará constancia de la posible inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración, la fecha de la aprobación anterior del plano y quien quede autorizado para efectuar el trámite.

La nota deberá ingresarse a través del Registro de la Propiedad como actuación simple (sin formar expediente), este organismo, una vez verificada la titularidad del dominio de los firmantes, procederá a suspender la vigencia del plano, devolviendo el duplicado de la nota con la constancia de su intervención.

Posteriormente, el responsable del trámite presentará dicho duplicado a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a fin de que le sea entregado el original transparente del plano.

#### **44.b. Nuevas presentaciones**

La gestión del plano se realiza de acuerdo a lo establecido en los artículos 40 a 43. Si las modificaciones a efectuar y el estado de conservación del original transparente, que fuera entregado, lo permiten, el mismo podrá ser utilizado en el trámite de ratificación. Cuando los cambios a realizar no impliquen la desactualización del plano de obra utilizado en la aprobación primitiva, no se requerirá su nueva presentación.

#### **44.c. Ratificación**

En el plano se dejará constancia de las modificaciones efectuadas mediante una nota denominada *Ratificación*, la que será refrendada por el profesional actuante en este trámite. De existir más de una ratificación en el mismo plano, se las identificará mediante números ordinales.

#### **Artículo 45. Aprobación del trámite**

Cumplidos los requisitos fijados por el artículo anterior, la Dirección Provincial de Catastro Territorial le otorgará una nueva aprobación al plano. Dicha aprobación no implicará el levantamiento de la suspensión de la vigencia del plano, ello se logrará únicamente cuando la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración refleje los cambios efectuados en el plano.

Figura 1

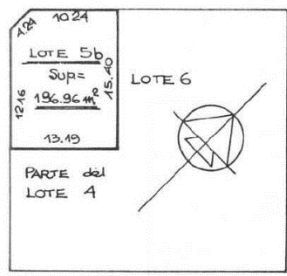
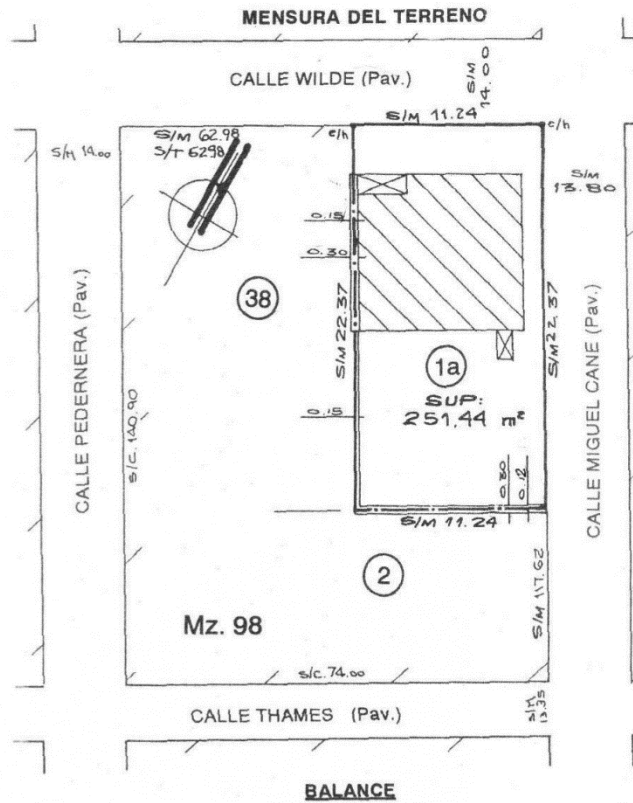
PROVINCIA DE BUENOS AIRES PARTIDO: <u>Quilmes</u> LUGAR: QUILMES CALLE: 19. BRANDZEN Nº 353 y 5/8º esq. 57. MITRE Nº 904 y 5/8º.- PROPIETARIO: <u>Gunter Enrique GRESCHI</u> BIEN: LOTE 5b INSCRIPCIÓN de DOMINIO: MATRÍCULA 14321-(86) OBJETO: MENSURA de SUBDIVISIÓN PARA SOMETER AL RÉGIMEN DE LA LEY 13512 (PROPIEDAD HORIZONTAL) EL EDIFICIO CONSTRUÍDO.-		PH 86- 9 - 93 NOM. CATASTRAL de ORIGEN CIRC: I SECC: M MANZ: 52 PARC: 17a IMP. INMOBILIARIO Fba. 48116
DATOS SEGÚN TÍTULO CALLE BRANDZEN 	FECHA de MENSURA: MAYO 1993.- NOMENCLATURA CATASTRAL PARTIDO: QUILMES CIRCUNSCRIPCIÓN: I SECCIÓN: M MANZANA: 52 PARCELA: 17a	
NOTAS: *ÁNGULOS NO INDICADOS SON RECTOS * SUPLEMENTARIOS. * EXPTL. CONSTRUCCIÓN: 30/-93.-		

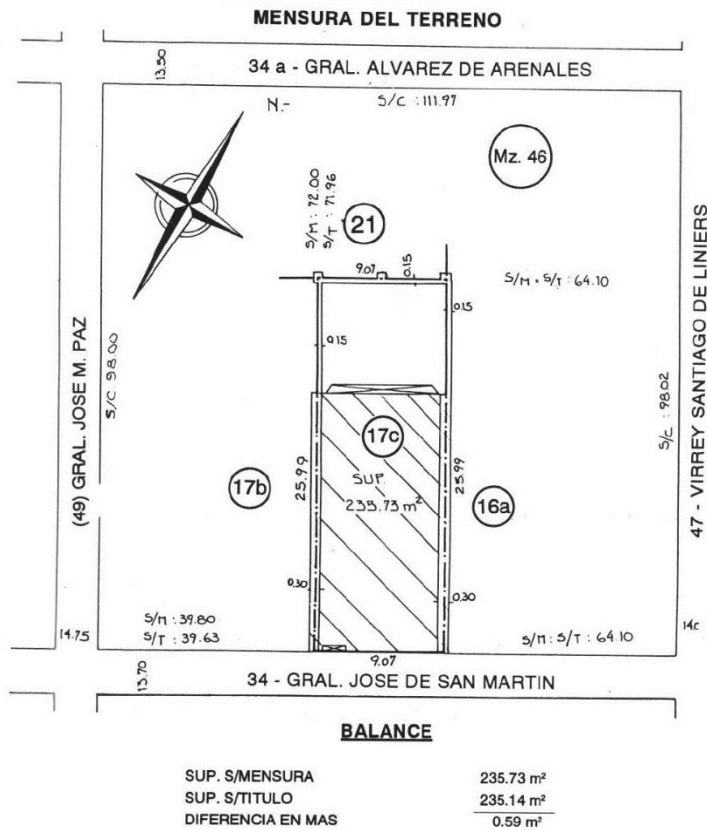


Figura 2



SUP. S/MENSURA	251.44 m <sup>2</sup>
SUP. S/TITULO	246.58 m <sup>2</sup>
DIFERENCIA EN MAS	4.86 m <sup>2</sup>

Figura 3



**Figura 4**



**BALANCE**

SUP. S/MENSURA	196.96 m <sup>2</sup>
SUP. S/TITULO	196.96 m <sup>2</sup>
DIFERENCIA	0.00 m <sup>2</sup>

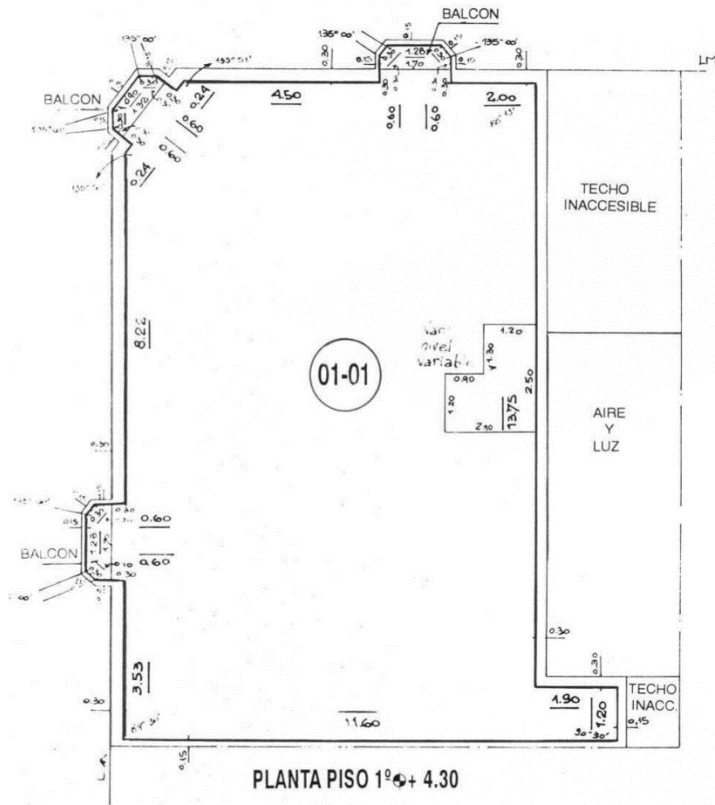
CALLE	PAV.	AGUA C.	CLOACAS	GAS	LUZ	MICROS	ESCUELA
57. MITRE	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
19. BRANDZEN	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

ESCALA: 1300





Figura 7



**Figura 8**



**Figura 9**

**SUPERFICIES COMUNES**

	PLANTA	SEMI-CUBIERTA	DEB-CUBIERTA	BALCON	ESPACIO LIBRE EXTERIOR	MUROS Y TUBOS	TOTAL
BAJA	—	—	—	—	9.71	12.57	17.28
1º PISO	—	—	—	—	—	5.56	5.56
<b>TOTALES</b>	—	—	—	—	<b>9.71</b>	<b>18.13</b>	<b>22.84</b>

**PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES**

UNIDAD FUNCIONAL (Designación)	POLIGONOS QUE LAS INTEGRAN					SUPERFICIES			TOTAL UNIDAD FUNCIONAL
	CUBIERTA	SEMI-CUBIERTA	DESCUBIERTA	BALCON	ESCALERA AL POLIC. m <sup>2</sup>	SUPERFICIAS ESCALERA	TOTAL POLIGONO		
1	00-01	36,23	—	—	—	—	—	36,23	272,57
	00-02	6,76	—	—	—	—	—	6,76	
2	01-01	114,20	7,87	4,68	21,31	0,12	3,04	151,10	
	02-01	—	—	114,71	—	2,32	—	114,71	
3	00-03	26,55	—	—	—	—	—	26,55	25,06
4	00-04	25,06	—	—	—	—	—	25,06	
5	I-01	8,55	—	—	—	—	—	8,55	30,03
	00-05	21,48	—	—	—	—	—	21,48	
<b>TOTALES</b>		<b>238,83</b>	<b>7,87</b>	<b>119,39</b>	<b>21,31</b>	<b>—</b>	<b>3,04</b>	<b>390,44</b>	



**Figura 10**

<b>PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES</b>															
Unidad Funcional (Design.)	Poligonos que la integran	SUPERFICIES													Total Poligono Funcional
		Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcones	Superpuestas							Total		
						Entrepisos		Escaleras		Rampas					
						Interior M <sup>2</sup>	Exterior al Polig. M <sup>2</sup>	A/ Poligono M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	A/ Poligono M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>				
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	
<b>TOTALES</b>															

<b>PLANILLA DE UNIDADES COMPLEMENTARIAS</b>															
Unidad Complem. (Design.)	Poligonos que la integran	SUPERFICIES													Total Poligono Complement.
		Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcones	Superpuestas							Total		
						Entrepisos		Escaleras		Rampas					
						Interior M <sup>2</sup>	Exterior al Polig. M <sup>2</sup>	A/ Poligono M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	A/ Poligono M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>				
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	
<b>TOTALES</b>															
NOTA: Las Unidades Complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de dominio exclusivo sino por titularidad de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio.															

<b>SUPERFICIES COMUNES</b>														
Planta	Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcones	Superpuestas							Espacios libres Exteriores	Muros y Tubos	Total
					Entrepisos		Escaleras		Rampas					
					Interior M <sup>2</sup>	Exterior al Polig. M <sup>2</sup>	A/ Poligono M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	A/ Poligono M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>				
					(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)			
<b>TOTALES</b>														

**Figura 11**

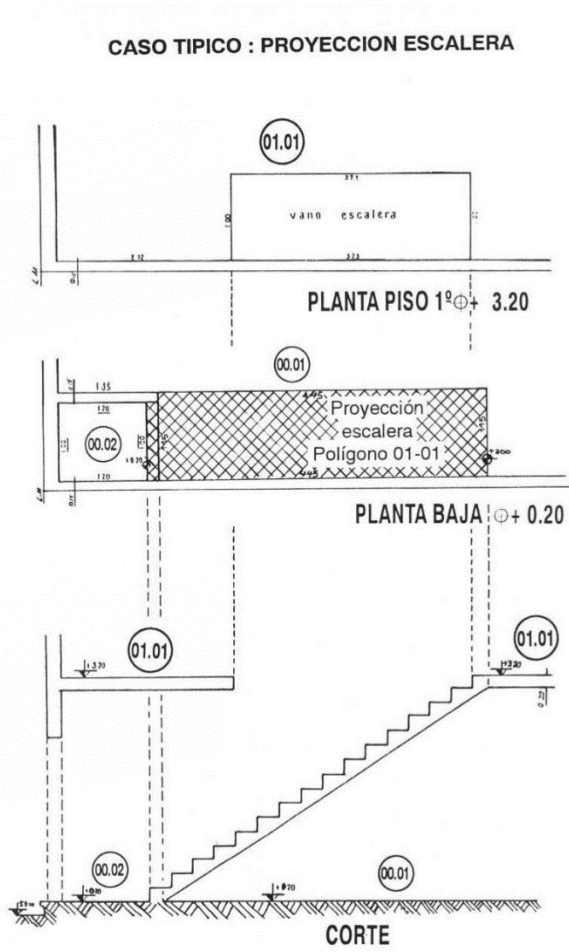
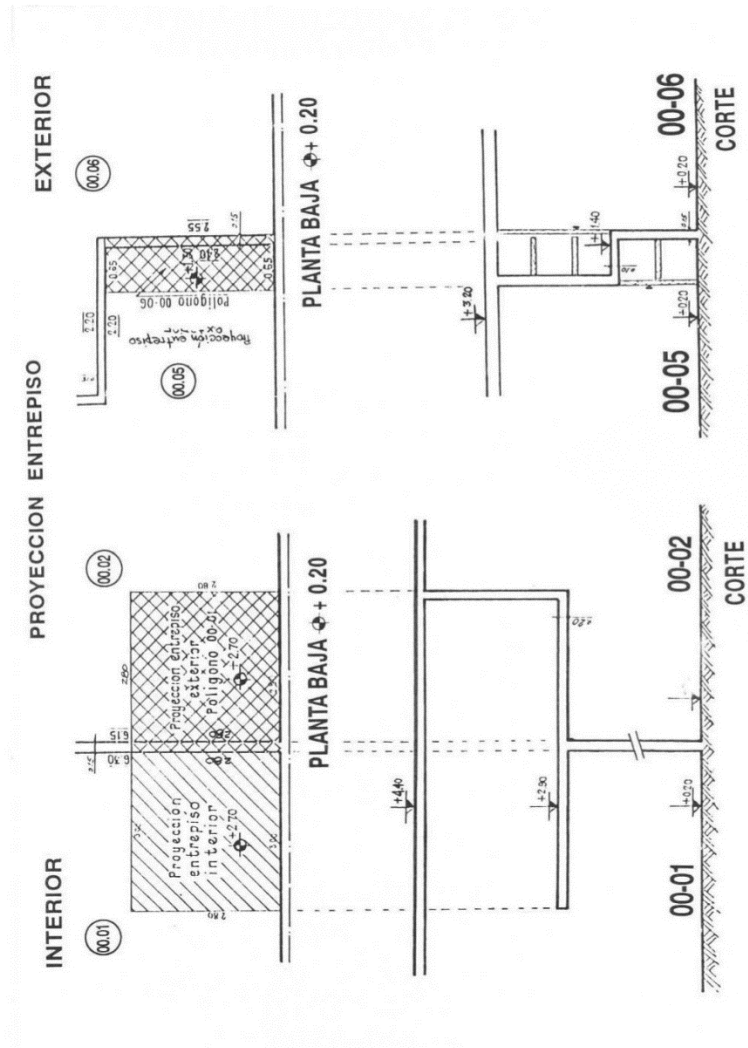
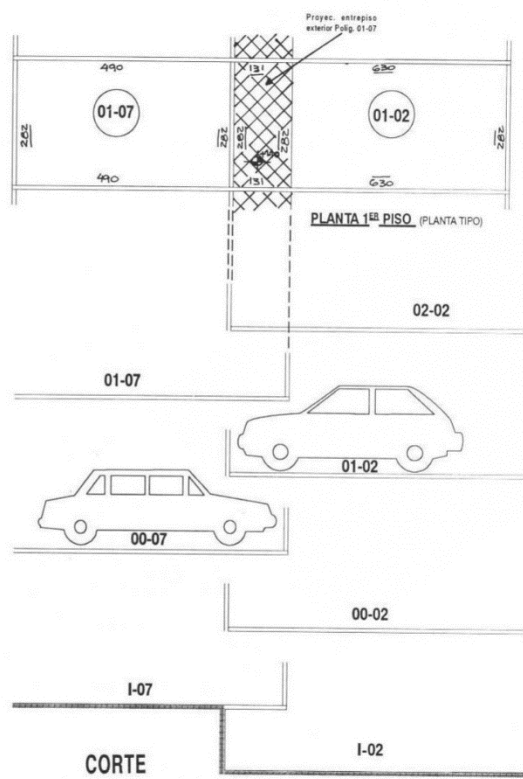


Figura 12

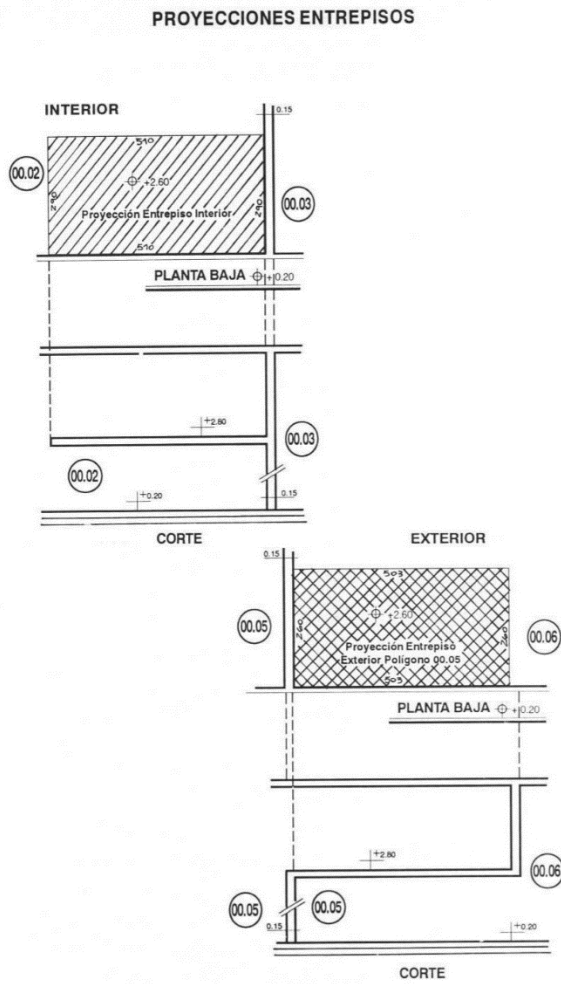


**Figura 13**

**SUPERPOSICION ENTRE POLIGONOS  
DE UNA MISMA PLANTA  
CASO TIPO: COCHERAS A MEDIO NIVEL**

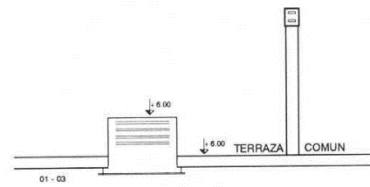
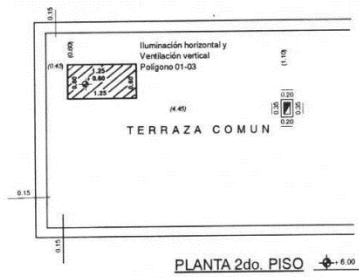


**Figura 14**

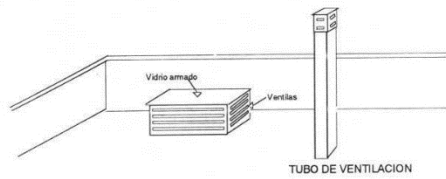


**Figura 15**

**REPRESENTACION DE CLARABOYAS Y TUBOS**



**CORTE**

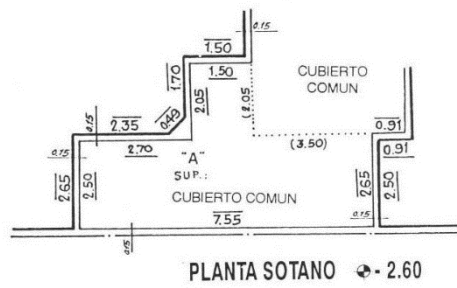


**CLARABOYA TIPICA**

**VISTA**

**Figura 16**

EJEMPLO DE UNA CAMARA TRANSFORMADORA UBICADA EN SUPERFICIE COMUN DE PLANTA SOTANO Y CON ACCESO A TRAVES DE LA MISMA - VENTILA POR UN TUBO QUE ATRAVIESA LA PLATA BAJA



ESCALA 1:100

