

DECRETO-ACUERDO Nº 30 - OP

VISTO;

El Decreto Nº 53-G-54 por el que el Poder Ejecutivo se adhiere a la Ley Nacional Nº 13.512 y su Decreto Reglamentario Nº 18734/49, referente a la Propiedad Horizontal, y;

CONSIDERANDO;

Que es necesario dar instrucciones técnicas para que los profesionales de la Ingeniería tengan en cuenta en la confección de los planos de subdivisión del edificio, a que se refiere el Art. 2º) del mencionado Decreto Nº 53-G-54;

Que no habiéndose concretado hasta la fecha ninguna inscripción en el Registro General de la Propiedad, no obstante estar en condiciones algunas propiedades encuadradas en este Régimen, necesita esta Repartición instrucciones a la que deberán atenderse los señores Escribanos de Registros y actuarios judiciales al solicitar las correspondientes inscripciones;

Que siendo la Dirección Provincial del Catastro la Repartición que tiene a su -

///...

...///
carga la aprobación de planos de mensura y subdivisiones, corresponde darle intervención por esta misma circunstancia, a la vez que se contribuye a la facilitación de los elementos indispensables para el ordenamiento inmobiliario;

Que a tales efectos la misma Dirección Provincial del Catastro ha preparado un proyecto de "Normas para la ejecución de Mensuras y Redacción de Planos para someter edificios al Régimen de Propiedad Horizontal".-

Que, por otra parte, la Dirección General de Rentas no dispone de normas para la determinación de avalúos de los inmuebles sometidos al régimen de la Ley 13512, por lo que es imperioso hacerlo a fin de determinar valores exactos y de estricta justicia para el pago del Impuesto Inmobiliario.-

POR TODO ELLO:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA
EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS
DECRETA:

Artículo 1º.- Para la redacción de los títulos por los que se adquiriera el dominio o por los que se constituya la adquisición, modificación, transferencia o extinción de derechos reales relativos a inmuebles comprendidos en la Ley Nacional Nº 13512 y su Decreto Reglamentario Nº 18734/49, los señores Escribanos de Registro deberán recabar de los propietarios interesados el plano de subdivisión del edificio, aprobado por la Dirección Provincial del Catastro, a que se refiere el Art. 2º) del Decreto Provincial Nº 53-G/54, el que deberán acompañar, conjuntamente con los demás documentos de estilo, al Registro General de la Propiedad para la inscripción correspondiente.- Esta Repartición no realizará la inscripción si no se cumplen los requisitos del párrafo anterior.-

Artículo 2º.- El plano de obra se confeccionará en forma similar al modelo adjunto. Debe consignar, por lo menos, un frente, un corte y todas las variantes de las diversas plantas del edificio, con la distribución y las medidas, claramente indicadas. Tendrá además los siguientes agregados:

a) Colores: Todas las unidades deberán estar diferenciadas netamente entre sí, por colores suaves de distintos tonos. Estos colores ocuparán exclusivamente las superficies propias de cada unidad. Los espacios comunes se dejarán sin colorear y los espacios comunes de uso exclusivo, también sin colorear, llevarán una leyenda indicativa de la unidad que tiene el usufructo.-

b) Numeración: Cada una de las unidades de propiedad exclusiva, llevará un número que las individualice. Este número se colocará siguiendo las indicaciones de las "Normas para la ejecución de mensuras y redacción de planos para someter edificios al régimen creado por Ley Nacional Nº 13.512" - Sección III-Capítulo II- Punto 3.2.3.20.-

Artículo 3º.- Apruébase las normas para el trámite y recaudos a cumplir para la aprobación de planos de subdivisión de edificios en bienes inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal, preparadas por la Dirección Provincial del Catastro, cuyo cuerpo pasa a formar parte del presente Decreto y cuyo texto es el siguiente:

SECCION I

Generalidades y definiciones:

- 1.1.0. Los planos de subdivisión conforme al régimen de la Ley Nacional Nº 13512, a los que se refiere el Art. 4º) del Decreto Nacional Nº 18734/49 y el Art. 2º) del Decreto Provincial Nº 53-G/54, deberán contener toda la información relativa al edificio que sea necesaria para:
 - 1.1.1. Establecer el reglamento de copropiedad y administración en lo especificado en los puntos 1-3 y 5 del Art. 2º) del mencionado Decreto Nacional;
 - 1.1.2. Hacer posible las transferencias de dominios exclusivos y constitución de derechos reales sobre los mismos.-
- 1.2.0. A los efectos de lo precedentemente indicado se establecen las siguientes definiciones:

dad de una persona real o jurídica.-

- 1.2.2. Unidad funcional: Es el conjunto de ambientes principales y dependencias, directamente comunicados y unidos entre sí necesarios para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con el destino del edificio que fija el plano de obra.-
- 1.2.3. Unidad complementaria: Es el conjunto de ambientes y dependencias directamente comunicadas y unidos entre sí, que por su naturaleza intrínseca no puede constituir una unidad funcional, que en su uso deben complementar a alguna de estas últimas, existentes en el edificio y que, por lo tanto, deben forzosamente unirse a alguna de ellas para formar una unidad de dominio exclusivo; no pudiendo ser objeto de tal dominio por personas que no sean, al mismo tiempo, titulares de alguna unidad funcional.-
- 1.2.4. Polígono: Es cada uno de los conjuntos integrados por superficie cubierta, semi-cubierta y descubierta, directamente unidos entre sí y ubicados en una misma planta.-
- 1.2.5. Superficies cubiertas: Son las que están cerradas por el contorno y el techo.-
- 1.2.6. Superficies semi-cubiertas: Son las que en su contorno falta una o varias paredes, o si las tiene, no producen el cierre total.-
- 1.2.7. Superficie descubierta: Son las que carecen de techo.-
- 1.2.8. Superficies superpuestas: Cuando dos polígonos contiguos susceptibles de dominios distintos se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, existiendo por lo tanto una limitación de dominio a un nivel especial intermedio entre aquél y el superior, como sucede en el caso de entrepisos, escaleras, rampas, placards guardabaúles, nichos, etc., la proyección horizontal del polígono superior en la zona de penetración, se llamará superficie superpuesta.-
- 1.2.9. 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 calle, el espacio existente entre ambos se denominará espacio libre exterior.-
- 1.2.10. Patios exteriores: Se denominarán así los patios que den sobre la línea del frente del terreno.-
- 1.2.11. Tubos y pozos: Las conducciones y aberturas con salidas al exterior por los techos, azoteas y terrazas se llamarán TUBOS cuando tengan remate superior de protección y se denominarán POZOS cuando carezcan de elementos de cierre superior o remate.-
- 1.3.1. Una unidad de dominio exclusivo: Puede estar compuesta por una unidad funcional solamente, o por una unidad funcional y una o varias unidades complementarias, pero nunca por una o varias unidades complementarias solamente.-
- 1.3.2. Una unidad funcional puede estar compuesta de uno o varios polígonos unidos y comunicados entre sí.-
- 1.3.3. También una unidad complementaria puede estar compuesta de uno o varios polígonos unidos y comunicados entre sí.-
- 1.4.0. Las unidades funcionales y complementarias y los polígonos deberán ser determinados en su forma, dimensiones y superficie en el plano de subdivisión.-

Correlativamente, los reglamentos de copropiedad y administración deberán establecer, en forma separada para cada una de las unidades funcionales y complementarias existentes en el edificio, la proporción de su derecho en las partes comunes. De tal modo, las unidades de dominio exclusivo quedarán definidas en las respectivas escrituras traslativas de dominio por medio de las unidades funcionales y complementarias que las integran.-

- 1.5.0. Las partes de edificio de dominio común se distinguirán en:
 - 1.5.1. de dominio común forzoso;
 - 1.5.2. de dominio común optativo.
- 1.6.0. Son de dominio común forzoso las partes del edificio que por su naturaleza o destino lo sean de acuerdo a lo establecido en el Art. 2º) de la Ley 13512.-
- 1.7.0. Serán de dominio común optativo las partes del edificio, que sin serlo -

- 1.8.0. Las superficies de dominio común forzoso deberán ser determinadas como tales en el plano de subdivisión. Las de dominio común optativo serán determinadas como tales en el reglamento de copropiedad y serán tratadas igual que las de dominio exclusivo en el plano de subdivisión.-
- 1.9.0. Los Espacios Libres Exteriores son de dominio común forzoso, en tanto que los patios exteriores pueden ser indistintamente comunes o exclusivos, según las circunstancias y los casos.-
- 1.10.0. La subdivisión tendrá el carácter de:
- 1.10.1. Proyecto: Cuando se refiere a un edificio a construir o en construcción.-
- 1.10.2. Definitivo: Cuando se refiere a un edificio construido.-
- 1.11.0. Tratándose de edificios parcialmente construidos y parcialmente a construir o en construcción, se podrá subdividir con carácter definitivo la parte ya construida y con el de proyecto la otra.-
- 1.12.0. A los efectos de la subdivisión 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 representan en cada planta, se originarán dominios comunes o exclusivos que se entenderán verticalmente desde el nivel del piso inferior hasta el superior de dicha planta.-

SECCION II

REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA SUBDIVISION

CAPITULO I

Instrucciones generales:

- 2.1.0. Independencia y Funcionalidad: Solo será posible la subdivisión que satisfaga los requisitos de la independencia y funcionalidad de todas las unidades de dominio exclusivo que en ella se creen.-
- A los efectos precedentemente expuestos, el Consejo de Reconstrucción de San Juan, al aprobar los planos de obra, emitirá juicio sobre la independencia y funcionalidad de las unidades proyectadas.-
- Desde ya se descarta la posibilidad de subdivisión para:
- 2.1.0.1. Construcciones de carácter precario;
- 2.1.0.2. Formación de unidades cuyo acceso principal se practique por pasillos de un ancho inferior a 1 m. de luz, libre de previsiones de muros.-
- 2.1.1. Mensura del Predio: Se deberá ejecutar la mensura completa del predio, totalmente de acuerdo con las normas aprobadas por Decreto N° 2378/OP/58 y efectuar el correspondiente balance de superficie.-
- 2.1.2. Elementos a determinar en la subdivisión: La subdivisión deberá practicar se de tal modo que en ella queden determinadas:
- 2.1.2.1. Todas y cada una de las unidades funcionales y complementarias y las partes de dominio común que en conjunto integren el edificio.-
- 2.1.2.2. Las medidas lineales, angulares y superficiales de cada polígono y de cada parte de dominio común aislada.-
- 2.1.2.3. Las medidas lineales, angulares y de área de las superficies cubiertas, semicubiertas, descubiertas, y superpuestas comprendidas dentro de cada uno de los polígonos y partes mencionadas en el punto anterior.-
- 2.1.2.4. Iguales medidas para los muros comunes que cercan el predio 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 encuentran al interior de los polígonos).-
- 2.1.2.5. Las separaciones de dominio inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que existan entre las unidades ubicadas en distintas o una misma planta.-

CAPITULO II

Instrucciones Especiales:

- 2.2.1. 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 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 y reflejado en el plano de subdivisión.-
- 2.2.2. Esesor de los muros: En todas las medianeras los muros deberán tomarse libres de zócalos y revestimientos.-
- 2.2.3. Salientes en los muros: En el perímetro de los polígonos se podrán dar por no existentes los salientes cuanto simultáneamente su dimensión normal al muro no sobrepase a los 20 cm. y su dimensión paralela al mismo no sea superior a los 60 cm.-
- 2.2.4. Elementos estructurales interiores: Los elementos estructurales ubicados en el interior de polígonos de dominio exclusivo y separados de su contorno serán de determinación optativa.-
- 2.2.5. Cuerpos avanzados y balcones: La subdivisión deberá comprender a los cuerpos de edificios avanzados y los balcones.- Consecuentemente estos últimos deberán quedar incorporados a los respectivos polígonos de dominio común o exclusivo de los que dependan o a los que pertenezcan.-
- 2.2.6. Cotas de nivel: Para cada planta de edificio se deberá indicar la cota del 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.-
- 2.2.7. Pisos a distintos nivel: Cuando dentro de una misma planta existan pisos a distinto nivel, sin que la diferencia máxima supere a 50cm. se considerará como nivel de la planta al de su parte principal.-
- 2.2.8. Desniveles superiores a 50 cm.: En caso de diferencias de nivel superiores a 50 cm. en una misma planta, se deberán determinar las partes de distinto nivel y sus respectivas cotas.-
- 2.2.9. 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 aclarará con una leyenda que dirá "Nivel Variable".-
- 2.2.10. Vinculación de polígonos separados: Toda parte de edificio que debe ser tomada como polígono separado será vinculada en su ubicación de un modo cierto, a las líneas límites del predio.-
- 2.2.11. Entre-suelo y altillo: Cuando en un edificio existen entresuelos o altillos con accesibilidad propia y permanente ellos deberán ser tomados y determinados como polígonos independientes.-
- 2.2.12. Salientes horizontales: Cuando los muros tengan salientes horizontales que no sobresalgan del paramento más de 30 cm. ellos no serán tomados en cuenta a los efectos de computar o determinar superficies semicubiertas.-
- 2.2.13. Previsión de medianeras: Cuando el predio no se encuentre cercado con medianeras del espesor normal de un ladrillo, se deberán prever las mismas donde faltaren reservando para tal fin las superficies comunes necesarias en anchos de 15 cm. a lo largo de las líneas límites del terreno. Si por efecto del desplazamiento de una medianera dentro del predio el espesor del muro existente no alcanzará al medio ladrillo, se deberá formar la reserva pertinente de superficie común en previsión de un muro que ocupe un espesor de 50 cm. a lo largo de la línea divisoria.-
- 2.2.14. Previsión de paredes: A los efectos de la subdivisión podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obra. Pero ello solo será posible cuando ellas se prevean en las superficies descubiertas y semicubiertas y siem

pro y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad y la independencia.-
Cuando lo creyera oportuno la Dirección Provincial del Catastro podrá requerir a los profesionales actuantes, la certificación por el Consejo de Reconstrucción, de su conformidad con dichas paredes previstas, o la de que su construcción no infringe las ordenanzas municipales vigentes en la materia.-

- 2.2.15. Azoteas y terrazas: Las azoteas y terrazas de fácil acceso y transitables deberán ser determinadas en la subdivisión.-

SECCION III

NORMAS PARA LA REDACCION Y EJECUCION DE PLANOS

CAPITULO I

GENERALIDADES

- 3.1.1.0. Clasificación: Se distinguirán dos categorías de planos:
- 3.1.1.1. Provisorios.
- 3.1.1.2. Finales.
- 3.1.2. Planos provisorios: Estos planos, destinados a las primeras etapas del trámite de la subdivisión podrá dibujarse en papel transparente y a lápiz, con el solo requisito de que sus copias tengan la necesaria claridad de lectura e interpretación.-
- 3.1.3. Planos finales: Destinados a llevar la constancia de su aprobación y a ser la expresión firme de la subdivisión, serán dibujados en tela transparente.
- 3.1.4. Número de láminas: Cuando el tamaño del inmueble y el número de plantas o de cuerpos de edificio hagan que el plano resulte excesivamente grande y de difícil manejo, se lo podrá ejecutar en varias láminas.-
- 3.1.5. Dibujo: Los planos deberán ser dibujados con claridad y nitidez y todas las leyendas y anotaciones deberán ser fácilmente legibles no solo 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 impliquen una alteración de las medidas en más del dos por ciento (2%). Ello no obstante, los muros se podrán representar exagerando un tanto su espesor a los efectos de una mejor visualización.-

- 3.1.6.0. Contenido de los planos: Los planos deberán contener los siguientes elementos:
- 3.1.6.1. Portada.
- 3.1.6.2. Mensura del predio.
- 3.1.6.3. Representación de la subdivisión del edificio.
- 3.1.6.4. Planillas.

CAPITULO II

INSTRUCCIONES ESPECIALES

- 3.2.1.0. Portada.
- 3.2.1.1. Distribución y contenido: La portada tendrá las dimensiones y características indicadas en las "Normas para la presentación de planos de mensura" (Decreto Nº 2378-OP/58) Sección 2 Capítulo III Punto 2.3.5.0.-

En el lugar indicado con la palabra "Objeto", se colocará la siguiente leyenda: "Mensura de subdivisión para someter al Régimen de la Ley 13512 (Propiedad Horizontal) el edificio", con el agregado de "construido", "En construcción", "a construir", etc. según corresponda. Además en su ángulo superior derecho, en el lugar destinado para la numeración del plano, se antepondrá a ésta las letras P.H.-

Después de la palabra "BIEN" se colocará la designada del inmueble con forma a título o plano, según corresponda, con la indicación del número-característico de este último, (salvo el caso de haber mensura aprobada.

posterior a la adquisición o inscripción de dominio correspondiente dar la designación, como también los demás datos del inmueble según título).-

Cuando el plano sea más de una lámina, entre las características numéricas 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 LAMINASLAMINA Nº"

El cuadro Nº 2 se destinará para un "Croquis de datos de título o plano y de ubicación".- Este croquis se dibujará de modo que el norte quede orientado hacia el campo superior de la portada.- En él se deberán consignar fielmente expresado: todo lo que contenga el asiento de dominio, o el plano, con relación a medidas lineales, angulares, superficie y los linderos.-

Las distancias a las esquinas, referidas a las respectivas líneas de edificación, de ambas entrecalles;

Los nombres de las calles que circundan a la manzana;

El Norte;

La leyenda correspondiente: "Datos de título y croquis de ubicación".

Cuando el croquis sea según plano, se deberá indicar su número característico.-

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

"Total de láminas" "Lámina Nº", además del número característico del plano.-

3.2.3. Plano de mensura del predio: Este plano se insertará a la izquierda de la portada y lindando con ella. Se encerrará en un recuadro que, en general tendrá un ancho de 18 cm. por 23 cm. de altura, dejando hacia abajo otro de 18 cm. por 7 cm. que se reservará para notas y aclaraciones ulteriores al trámite.- Deberá llevar un encabezamiento que dirá: "Croquis del terreno".-

En lo referente a representación y escala este plano deberá ajustarse estrictamente a las normas vigentes, en materia de mensuras comunes.-

El balance de la superficie según título y según mensura deberá figurar dentro del recuadro.-

3.2.3.0. Representación de la subdivisión del edificio.-

3.2.3.1. Orden de las plantas: Para cumplimentar lo establecido en 1.1.12. la subdivisión deberá ser representada en 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 derecho y/o de abajo hacia arriba.-

En planta baja se ubicarán las entradas al edificio desde la vía pública y se indicarán sus números.-

3.2.3.2. Orientación: En lo posible las plantas se orientarán con el norte hacia arriba. Si la orientación resulta igual a la del croquis de la portada no será necesario dibujar la flecha indicadora en la representación de la subdivisión. En caso contrario -planta y croquis, orientados de distinto modo- la representación de las plantas llevará dibujado su propio norte.-

3.2.3.3. Escala: 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 inferior izquierdo.-

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

3.2.3.5. Cuerpos de edificio 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 de 1:100.-

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 acompañada en el pla

no de una "Planilla de Distribución de Superficies" integrando la totalidad del predio resultante de la mensura del mismo.-

- 3.2.3.6. Límites del predio: Los límites con las calles (frentes) se representarán por líneas de trazo continuo; los límites con los predios linderos (costados y contrafrente), por líneas de trazo y punto.-
- 3.2.3.7. Representación de las unidades, polígonos, etc.: Las unidades funcionales y complementarias, los polígonos, los muros y espacios comunes se representarán por las poligonales o la poligonal que se obtenga de acuerdo a lo establecido en 2.1.3. aún en el caso de que sus límites fueran inclinados y no verticales.-
- 3.2.3.8. Dominio exclusivo y común: El contorno de los polígonos delimitativos de superficies de dominio exclusivo o común optativo se dibujará con trazo grueso, netamente destacado, de modo que resulte claramente visible el estado de la subdivisión de la planta sin confusión ni duda alguna con respecto a cuáles son los límites de los distintos dominios.-
Por contraposición, el contorno interior de los polígonos de dominio común forzoso 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.-
- 3.2.3.9. Muros: Como consecuencia de lo establecido en el punto anterior, los muros, paredes y tabiques que separan los polígonos tanto de dominio común como exclusivo quedarán, en general, representados por una línea doble, cada una con trazo grueso o fino, según corresponda, teniendo en cuenta para ello, el dominio del polígono que limita.-
- 3.2.3.10. 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 de 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 de los cuales por lo menos uno sea de dominio exclusivo o común optativo.-
- 3.2.3.11. Distribución interior: No se indicará en el plano la distribución interior ni las aberturas de comunicación de los polígonos de dominio exclusivo o común. Solo deberán representarse las líneas de separación entre las superficies cubiertas, semicubiertas y superpuestas. 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 o distintivo alguno, y las superficies superpuestas se representarán o identificarán en la forma establecida en el punto 3.2.3.21.-
- 3.2.3.12. 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 trazo continuo, grueso o fino según corresponda. Las previsiones de muros no incluidos en el plano de obra serán representados por líneas de trazos discontinuos.-
- 3.2.3.13. Medianeras: Por contrario de lo indicado en el punto anterior las medianeras 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 del plano, es decir como existentes o como precarias.-
- 3.2.3.14. Cota de altura: En cada planta se abotará en lugar y forma visibles su cota. En casos de variaciones de nivel 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.-
- 3.2.3.15. 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.-
- 3.2.3.16. Servidumbres: La existencia, en unidades de dominio exclusivo, de servidumbres especiales de acceso, ocasionados por artefactos o instalaciones de dominio común, deberá ser aclarada mediante la inserción de notas que

hagan referencia a ellas y a su destino.-

3.2.3.17. 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.

Los ángulos se expresarán en el sistema sexagesimal.-

No se admitirán acotaciones entre flechas. El uso de éstas queda reservado solo 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.-

3.2.3.18. Acotaciones de los polígonos: 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 los acota.-

3.2.3.19. Todas las medidas consignadas en el plano de subdivisión deberán ser resultado de la compensación previa de las poligonales representadas, de modo que ellas figuren con su cierre perfecto.-

3.2.3.20. Designación de polígonos y unidades: Los polígonos de dominio exclusivo o común optativo 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 el polígono dentro de su planta y se formará siguiendo un orden correlativo comenzando por 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. Y los polígonos ubicados en ellos se distinguirán por el número romano correspondiente al subsuelo segundo del par de números determinante del polígono en su planta separado por un guión y formado en la misma forma que en el caso anterior.-

Las unidades funcionales se designarán por números correlativos en todo el edificio comenzando por la unidad y guardando un orden que esté en relación con su distribución.-

Las unidades complementarias se designarán con letras mayúsculas simples siguiendo el orden alfabético y, si el número de éstas no alcanzare, se utilizarán sus combinaciones binarias.-

Los polígonos de dominio forzoso no llevarán designación especial, pero sí una leyenda aclaratoria de su destino. Por ejemplo: "Patio común", "Circulación Común", "Cubierta Común", etc.-

3.2.3.21.0 Superficies superpuestas serán representadas dentro de las plantas de que forma parte, mediante:

3.2.3.21.1. Su contorno, que deberá ser acotado y llenado con un rayado fino, oblicuo cruzado, y

3.2.3.21.2. Una leyenda, que indicará su naturaleza, la unidad a que pertenece y su cota. Por ejemplo: "Proyección entrepiso Poligonal 00-04, cota 2,20 m".

3.2.3.22. Tubos y elementos de conducción: Los tubos y demás elementos de conducción apoyados sobre los muros y tabiques delimitativos de polígonos o alojados en el interior de aquéllos, se representarán y computarán como partes integrantes de dichos muros y tabiques.-

Los ubicados en el interior de los polígonos sin contacto con los muros comunes que deben ser representados en el plano, no se representarán ni se computarán en él.-

En las azoteas comunes se representarán y computarán como muros comunes, los tubos y elementos de conducción apoyados sobre los muros comunes que deban ser representados.-

Y se representarán y computarán como superficie cubierta aquéllos que se apoyen sobre o se alojen en el interior de las superficies cubiertas comunes. Los tubos de ventilación se representarán siempre y se computarán como muros comunes.-

3.2.3.23. 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".-

3.2.3.25. Entrepisos: Cuando la proyección horizontal del entrepiso cae dentro del perímetro del polígono al que pertenece "tal como ese perímetro es al nivel del piso de su planta" 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 "Entrepiso" seguida de su cota.-

Si la proyección horizontal cae fuera, es decir que el entrepiso se encuentra por encima de una unidad de distinto dominio y, por lo tanto, es exterior al contorno del polígono del que forma parte (tal como ese contorno es al nivel del piso de su planta), la representación será igual - en cuanto al contorno y acotaciones, con la sola diferencia del rayado - que será cruzado oblicuo, insertándose la leyenda: "Proyección Entrepiso", seguida de la designación de la unidad 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 parcialmente exterior cada parte será representada y computada de acuerdo a lo precedentemente establecido.-

Cuando un entrepiso constituye de por sí una unidad independiente susceptible de dominio distinta 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. Todo ello sin perjuicio de representar en la planta correspondiente su proyección en la forma indicada para los entrepisos exteriores.-

3.2.3.26. 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, éste se tomará directamente del plano de obra.-

3.2.3.27.0. Iluminación y/o ventilación de sótanos y subsuelos:

3.2.3.27.1. 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 iluminación y/o ventilación con sus medidas y cotas correspondientes, cualquiera fuera su desnivel con respecto a la cota general de esta planta; se llenará ese contorno con un rayado fino oblicuo y se acompañará de las siguientes leyendas, según corresponda: "Iluminación horizontal", "Iluminación vertical", "Ventilación horizontal", "Ventilación vertical", etc., todas ellas seguidas del vocablo sótano y - de su designación en el plano.-

3.2.3.27.2. Cuando se trate de elementos no ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano se representará, 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.-

3.2.3.28.0. 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:

3.2.3.28.1. 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; se llenará su interior con rayado fino, cruzado e inclinado y se insertará la leyenda: "Proyección de.....", agregando "escalera", "rampa", etc. según corresponda.-

3.2.3.28.2. En la planta superior se marcará el contorno del vano correspondiente - al elemento representado en la planta inmediata inferior, con la leyenda: "Vano de" escalera, rampa, etc.-
Cuando las escaleras y rampas se apoyen sobre partes del edificio no accesibles ni aprovechables, ellas (escaleras y rampas) deberá 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.-

3.2.2.0. Planillas:

3.2.2.1. En el plano se insertarán las siguientes planillas:

Planilla de unidades funcionales;
Planilla de unidades complementarias;
Planilla de superficies comunes.-

En el caso del punto 3.2.3.5. se agregará también la "Planilla de Distribución de Superficies" del predio.-

3.2.2.2. La Planilla de Unidades Funcionales, cuyo objeto es dar la composición y superficie de estas últimas, tendrá la forma, distribución y encabezamiento igual 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 (17) y (18) deberán figurar en todos los casos.- De las columnas (7) a (16) solo se insertarán aquellas que correspondan a las categorías de superficies superpuestas que existan en el edificio.- A este respecto se deberá tener presente que las superficies superpuestas solo forman parte de las unidades a que pertenecen pero no de los polígonos sobre los cuales se proyecta.-

En consecuencia, en la unidad a que pertenece una dada superficie superpuesta ella debe figurar discriminada en las columnas (7) a (16); en tanto que en el polígono sobre el cual se proyecta solo deben discriminarse las superficies de las columnas (3) a (6).-

3.2.2.3. 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 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 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".-

3.2.2.4. Planilla de superficies comunes: En esta planilla se hará la discriminación de las superficies de dominio común forzoso existentes en cada planta.-

Obligatoriamente deben figurar todas las columnas, salvo la (6) que solo se insertará en el caso de haber espacios libres exteriores.-

De existir superficies superpuestas de dominio común se insertarán las columnas que sean necesarias en la misma forma que en las planillas de Unidades Funcionales y Complementarias.-

3.2.2.5. En las tres planillas descriptas deberán consignarse los totales por columnas.-

SECCION IV

TRAMITE Y DOCUMENTACION

4.1.0. La Dirección Provincial del Catastro acordará la aprobación a los planos de subdivisión presentados en las condiciones concordadas con las normas precedentes y dará su visación de conformidad a lo ya establecido en el Decreto Nº 2378-OP/58.-

4.2.0. El trámite de subdivisión de un edificio para someterlo al régimen de la Ley 13512 de propiedad horizontal, en lo que a los planos se refiere, comprenderá dos etapas:

4.2.1. Presentación provisoria.-

4.2.2. Presentación final.-

4.3.0. Presentación provisoria: Se integrará con los siguientes elementos:

4.3.1. Solicitud de inscripción en sellado de actuación.-

4.3.2. Contrato de mensura debidamente aforado y sellado.-

trucción), con una leyenda en lugar visible -de la concordancia existente entre el plano y el edificio, del siguiente tenor:
"De la mensura del edificio 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 hubiera encontrado alguna diferencia entre las medidas consignadas en este último y las de la mensura, sin que tal hecho llegara a configurar una alteración fundamental o desvirtuación del plano de obra, se dejará constancia de ello en la misma nota.-

- 4.3.4. Memoria o informe técnico:
- 4.3.5. Plano de subdivisión: Cuatro copias una con el sellado de actuación.- En esta etapa no es necesario el original en tela, pudiendo ser dibujado en papel transparente, con la condición de que las copias sean claramente legibles.-
- 4.4.0. Presentación final:
Aprobado el plano provisorio se presentará la documentación final consistente en:
- 4.4.1. Plano de subdivisión:
Original en tela transparente.-
Copias en número reglamentario, una de ellas con el sellado de actuación.
- 4.4.2. Plano de obra:
Dos copias, una con sellado de actuación y todas con aprobación municipal y la certificación del profesional relativa a la concordancia del edificio con el plano.-
- 4.4.3. Certificado final de obra: Expedido por el Consejo de Reconstrucción y/o certificado de habilitación consignando el destino para el que fue habilitado.-
- 4.5.0. Enmiendas, raspaduras, etc.: No se admitirán enmiendas, raspaduras, tachas y agregados salvados con la firma del profesional, salvo en los casos que, expresamente faculte la Dirección Provincial del Catastro.-
- 4.6.0. Proyecto de subdivisión de edificios en construcción o a construir.- La tramitación será igual a la de la subdivisión de edificios construidos y la aprobación tendrá carácter de proyecto.-
- 4.7.0. Subdivisión de edificios parcialmente construidos y parcialmente en construcción o a construir: También en este caso la tramitación será igual que en el de edificios construidos, pero la aprobación solo tendrá el carácter de proyecto para las unidades en construcción o a construir.-
Estos planos deberán llevar una nota en la cual:
- 4.7.1. Se individualizarán por separados las unidades que se encuentren construidas y las a construir o en construcción.-
- 4.7.2. Se destacará el requisito de que los reglamentos de copropiedad y administración que se establezcan antes de la terminación definitiva del edificio deberán contener la constancia de tal situación y de que ella ha sido tomada en cuenta a los efectos de fijar la proporción en que cada unidad de dominio exclusivo concurrirá al dominio de las cosas comunes y de los gastos durante los dos periodos que cabe distinguir en el funcionamiento del edificio: el primero, transitorio, que durará hasta la terminación de todas las unidades previstas; el segundo, definitivo, que comenzará al quedar finalizada la construcción de las unidades faltantes.-
- 4.8.0. Subdivisión definitiva de edificios subdivididos total o parcialmente con carácter de proyecto: Terminada la construcción el plano de subdivisión -proyecto, después de corregido y modificado en concordancia con el estado final del edificio, deberá ser sometido a un nuevo examen de la Dirección Provincial del Catastro para obtener su aprobación definitiva.-
Si ya estuviese inscripto el reglamento de copropiedad y administración -sin haberse establecido en él de una manera terminante cuál será para el edificio totalmente construido el régimen de participación en el dominio de las partes comunes o en la construcción se hubiesen alterado las dimensiones y superficies previstas para las unidades terminadas, o no se hubiesen fijado en él dichas dimensiones y superficies, la aprobación que se acuerde a tales plano no adquirirá su plena vigencia hasta que ese reglamento no haya sido rectificado y modificado por el consorcio en consonancia con lo expresado y consignado en ello.-
Tal situación será puesta en evidencia mediante un sello que se pondrá en el original y las copias que se expidan.-

4.9.0. Aranceles: Facultase al Consejo Profesional de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de San Juan para que confeccionen los aranceles correspondientes.-

Todas las presentaciones a la Dirección Provincial del Catastro deberán ir acompañadas de las boletas de depósitos de los honorarios.-

Artículo 4º.- Los propietarios de edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal quedan obligados a solicitar de la Dirección Provincial del Catastro un certificado de "Valuación especial", en los formularios que esta Repartición provea.-

Este certificado será oportunamente presentado a la Dirección General de Rentas, en base al cual esta Repartición efectuará el Avalúo Fiscal, para el pago del Impuesto Inmobiliario.-

Artículo 5º.- La Dirección General de Rentas no efectuará certificación alguna mientras no se haya cumplido lo dispuesto en el artículo precedente.-

Artículo 6º.- Apruébase las "Normas para la Tasación" de inmuebles divididos en "Propiedad Horizontal", preparadas por la Dirección Provincial del Catastro, cuyo cuerpo forma parte del presente Decreto y cuyo texto es el siguiente:

C A P I T U L O I

- 1.1.0. Explicaciones previas: Los inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal son los compuestos de dos o más departamentos, locales de negocio, escritorios, etc. independientes entre sí y que pueden pertenecer a distintos propietarios, siempre que se ajusten a las disposiciones de la Ley Nº 13512. Estos inmuebles se componen de unidades de propiedad exclusiva y espacios comunes o de propiedad común a todos los condóminos.- Los espacios comunes en algunos casos pueden ser de uso exclusivo de alguna unidad de propiedad exclusiva, cuando son partes de superficie no cubierta.-
- 1.1.1. Unidades de propiedad exclusiva: Pueden ser aquellos departamentos, pisos, locales de negocio, escritorios, consultorios, etc., que son independientes y tienen salida a la vía pública en forma directa o por pasaje común.
- 1.1.2. Espacios comunes: Son los cimientos, muros maestros (de frente, fondo y a patios), balcones salientes, porches, entradas, vestíbulos, escaleras, agencios, locales e instalaciones de servicios centrales.- Portería y alojamiento de portero.- Tabiques y muros divisorios entre unidades de propiedad exclusiva.- Patios, jardines, azoteas, terrazas descubiertas y demás locales y espacios que se establezcan de común acuerdo entre los condóminos.- Es así que también pueden ser de propiedad común, algunas unidades independientes tales como locales de negocio, escritorios, etc. que los copropietarios alquilan para sufragar gastos de mantenimiento del inmueble.-
- 1.1.3. Espacios comunes de uso exclusivo: Son aquellas partes comunes de superficie no cubierta, tales como balcones salientes, terrazas, patios, etc., cuyo usufructo lo tiene solamente alguna unidad de propiedad exclusiva y cuyo acceso generalmente es solo posible desde esa unidad.-
- 1.1.4. Superficie propia: La superficie perteneciente a cada unidad de propiedad exclusiva, llamada superficie propia, es la que queda comprendida entre el paramento interno de los muros o tabiques que la delimitan.- En caso de haber galerías o terrazas cubiertas, o balcones entrantes con respecto al filo de la fachada, cuyas superficies se considera también superficies propias, el límite de la superficie propia de la unidad se considerará entonces hasta el borde de la proyección del techo de estos locales.- Cuando las unidades de propiedad exclusiva son casas construidas independientes una de otras en un mismo terreno, se mantiene el mismo criterio con respecto a la superficie propia y espacios comunes.- Un ejemplo de esto, es que los muros perimetrados de cada casa deberán considerarse espacios comunes, de la misma manera que si fueran departamento de un mismo inmueble.-
- 1.1.5. Superficie propia total: Es la suma de las superficies propias de las unidades de propiedad exclusiva.-
- 1.1.6. Superficie total: Es la superficie cubierta del inmueble tomada entre ejes medianeros. En este cómputo, no deberá incluirse las superficies no cubiertas comunes de uso exclusivo ni los balcones salientes.-

- 1.1.7. La superficie total de cada unidad de propiedad exclusiva: es la que resulta de la suma de su superficie propia y de su superficie proporcional de espacios comunes.-
La suma de las superficies totales de las unidades de propiedad exclusiva coincide con la superficie total del inmueble.-
- 1.1.8. Superficie común: La superficie común total de un inmueble es la que se obtiene por diferencia entre la superficie total y la superficie propia total.- La superficie común de cada unidad de propiedad exclusiva es la que resulta de prorratear la superficie propia de cada unidad.-

C A P I T U L O I I

Tasación de un inmueble dividido en Prop. Horizontal

- 2.1.0. Elementos necesarios: Para poder efectuar el avalúo de un inmueble dividido en Propiedad Horizontal es necesario disponer de los siguientes elementos.-
- 2.1.1. Copia del plano de obra, aprobado por Reconstrucción, coloreado y enumerado en la forma indicada en las "normas para la ejecución de mensura y redacción de planos".-
- 2.1.2. Planilla de superficies:
Planilla tipo "A", en la que se consignarán, de cada unidad de propiedad exclusiva:
La superficie propia.
La superficie proporcional a ésta de los espacios comunes.-
La superficie total, suma de las dos anteriores.-
La superficie de los espacios comunes de uso exclusivo que le corresponda.
Al pie de la planilla se consignará los totales de cada columna.-
- 2.2.0. Consideraciones generales para las tasaciones: El valor de cada unidad de propiedad exclusiva es la suma de los valores de su superficie propia, de su parte proporcional de espacios comunes y de su parte proporcional de terreno.- Según el Art. 3º) de la Ley 13512 los espacios comunes y el terreno se deberán prorratear entre las unidades de propiedad exclusiva en forma proporcional al Valor de cada una de ellas.- Ahora bien, ese valor es justamente lo que se desconoce y se desea hallar por lo que surge un círculo vicioso del cual hay que salir mediante soluciones que interpreten lo mejor posible el espíritu de la Ley.-
- 2.3.0. Procedimiento a emplear: El procedimiento general que se seguirá para hallar el valor de las unidades de propiedad exclusiva y que se considera el más exacto y de más fácil aplicación es el de tasar previamente el conjunto del inmueble, terreno y edificio y repartir luego ese valor total proporcionalmente entre las unidades.- Para ello se hará una distribución previa en base a las superficies propias de las unidades.- Los valores previos así obtenidos se ajustarán luego teniendo en cuenta las ubicaciones relativas de las unidades dentro del inmueble y sus demás características.-
Este método tiene algunas variantes según los tipos de edificios, pues cuando hay unidades de propiedad exclusiva de menos valor unitario de construcción que otras, como por ejemplo locales de negocio o parte existente con respecto a departamentos a construir, la división previa del valor total en base a las superficies propias resulta poco equitativa pues favorece a unos a expensas de otros.-
- 2.3.1. Clasificación de los inmuebles: Para facilitar la comprensión de estas variantes del procedimiento se han agrupado los inmuebles en dos grupos:
- 2.3.1.1. Inmuebles homogéneos: Aquellos cuyas unidades de propiedad exclusiva son en su totalidad de valor de construcción uniforme. Pueden tener de propiedad común locales y construcciones de menos valor.-
- 2.3.1.2. Inmuebles heterogéneos: Aquellos que tienen algunas unidades de propiedad exclusiva de menos valor unitario de construcción.-
- 2.3.2. Procedimiento para inmuebles homogéneos: Constituyen la mayoría de los casos y son los que ofrecen menores dificultades para la división del avalúo.- Son siempre casas de departamentos de propiedad exclusiva; pueden o no tener garages o locales de negocios de propiedad común.-
El procedimiento a seguir es el siguiente:

El valor total del inmueble se calcula en base a su valor intrínseco, por precio unitario, de acuerdo al costo de materiales en plaza y teniendo en cuenta las variaciones de la mano de obra.- Este valor total es el que se deberá dividir entre las unidades de propiedad exclusiva.-

En la planilla "A" se consignarán las superficies propias de cada unidad, sus respectivas superficies proporcionales de espacios comunes y superficies totales.-

También se consignarán las superficies no cubiertas de espacios comunes de uso exclusivo.-

En la Planilla "B" es donde se hará la división del valor total del inmueble. Esta división deberá hacerse en forma tal que los valores que correspondan a cada unidad de propiedad exclusiva estén en relación con los futuros valores venales o de plaza que tendrán esas unidades. Esto significa que además de tenerlas en cuenta, las superficies propias de las unidades, el prorrateo deberá hacerse considerando sus demás características, es decir, sus ubicaciones, relativas en el inmueble, frente, fondo, piso, orientación, usos exclusivos y distribución.-

Con ese fin se comenzará por hacer una división provisoria del valor total en base a las superficies propias de las unidades, consignadas en la columna (4). Dividiendo el valor total del inmueble por la superficie propia total (suma columna 4) se obtiene un coeficiente que aplicado a la superficie propia de cada unidad permite obtener un valor previo, columna (6), que incluya automáticamente las partes proporcionales de espacios comunes y de terreno. La columna (5) se empleará en los casos que se detallan para los edificios heterogéneos. Luego se procederá a reajustar estos valores previos con porcentaje de aumento o disminución que responden a las características propias de cada unidad. Estos porcentajes se ubicarán en las columnas (7) a (10) y en la (11) se hará la suma aritmética de ellos, aplicando este porcentaje resultante al valor previo, lo modificará transformándolo en el valor definitivo de la unidad, que se colocará en la columna (12).-

Los porcentajes de la columna (7) se aplicarán para el uso exclusivo de espacios comunes tales como patios, balcones, terrazas, etc., y su magnitud variará con la superficie e importancia de estos espacios. La columna (8) llevará los porcentajes de variación por ubicación de la unidad en la planta (fondo, frente, centro, orientación, vista, etc.).- La columna (9), los porcentajes por ubicación en el piso, variables de planta baja a últimos pisos. La columna (10) consignará los porcentajes de desvalorización de las unidades que tengan mala distribución.- Estos porcentajes tendrán importancia distinta según las zonas de la provincia y según los inmuebles, por lo que sus magnitudes se dejan libradas al criterio del o de los que intervengan en el avalúo.-

Se deberá tener en cuenta al aplicarlos que, en el común de los casos, el valor definitivo total del inmueble que resulta, deberá ser sensiblemente igual al valor total calculado previamente, para lo cual los porcentajes que aumentan el valor de algunas unidades tendrán que comenzarse con porcentajes que disminuyan los demás. Solo se deberá admitir que el valor total final sea menor que el previo en los casos que las características deficientes de un inmueble lo justifiquen, como por ejemplo algunas unidades con mala distribución, edificios con tres o más pisos sin ascensor y demás causas que justifiquen la desvalorización del valor final.

El alquiler mensual que se consignará en la columna (15) será el correspondiente a la renta bruta calculada y servirá de control del valor final de las unidades.-

2.3.3. Procedimiento para inmuebles heterogéneos: Son, en su mayoría edificios de departamentos que tienen grandes locales de negocios, garages, construcciones existentes, etc. que integran el inmueble también como unidad de propiedad exclusiva.-

Estas unidades son de menor valor unitario de construcción que los departamentos, por lo que no es posible dividir el avalúo total del inmueble partiendo de las superficies propias reales de todas las unidades pues al ser el coeficiente de distribución el mismo, le correspondería un valor previo que no estaría de acuerdo con su valor de construcción.- Por ello es necesario previamente homogeneizar las superficies propias o sea disponer que todas las superficies propias tengan un valor uniforme.- Esto se logra reduciendo las superficies propias de las unidades de menor valor unitario de construcción en una cantidad proporcional a ese valor, es decir una cantidad que representa la diferencia de valor unitario entre los dos tipos de construcción.-

Estas superficies así reducidas se pueden homologar en cuanto a valores con las demás superficies propias.-

Las superficies propias así modificadas y las de las demás unidades se consignarán en estos casos en la columna (5) de superficies propias modifica-

das, cuya suma total servirá en estos casos para calcular el coeficiente del valor por metro cuadrado de superficie propia que dividirá el avalúo total del inmueble, asignando valores previos que estarán en relación con sus respectivos valores de construcción.-

El avalúo se continúa luego en la misma forma ya explicada para los edificios homogéneos, aplicando los porcentajes de valorización o desvalorización que permitirán hallar los valores definitivos.-

Con respecto a los locales de negocio, antes de reducir sus superficies propias por ser de menor valor de construcción, deberá consignarse su posible futuro valor venal, pues si la ubicación del inmueble es una calle de mucho valor comercial el valor de venta del local negocio puede ser muy superior a su valor de construcción.- En estos casos pueden llegar a hacerse necesario no reducir la superficie propia o tal vez aumentarla a fin de obtener una división de avalúo más acorde con los valores venales de las unidades.-

En cuanto a las construcciones existentes que pueda haber en los terrenos a edificar, si ellas impiden el buen aprovechamiento del terreno o el desarrollo de un buen proyecto se lo deberá tener en cuenta en el avalúo de la tierra desvalorizándolo todo lo que se estime necesario.- Se hace ~~notar~~ **notar** que en todos los casos el avalúo que se divide entre las unidades de propiedad exclusiva es el total del inmueble, es decir la suma del terreno más el edificio existente el edificio a construir.-

Artículo 7º.- Derógase toda otra disposición que se oponga al presente.-

Artículo 8º.- Comuníquese a los Colegios de Escribanos y Agrimensores, al Registro de la Propiedad y Dirección Provincial del Catastro, comuníquese, publíquese y dése al Boletín Oficial.-

Fdo.: AMERICO GARCIA; Gobernador

ELIO NOE SALCEDO; Ministro de O.P., R.R. y M.

JORGE MONCUNILL; Ministro de Gobierno, Inst. Pública, A.Social

CARLOS MISCOVICH SALINAS; Ministro de Hacienda y Economía.-

M.E.C.