

RESOLUCION N° 0146 - DGC – 2022

SAN JUAN, 22 de Abril de 2022.

VISTO:

La Ley N° 26.994 que aprueba el Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley 305-C y el Decreto 2378-OP-1958; y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley citada en primer término deroga la Ley N°13.512 antecedente legislativo en la materia donde se regulaba el Régimen de Propiedad Horizontal. Dicha ley no definía la institución, solo hacía alusión a los derechos de dominio y condominio.

Que el C.C. y C. de la Nación amplía el concepto de unidad funcional y ha incorporado lo ya resuelto por la doctrina y la jurisprudencia mayoritaria a través del tiempo, manteniendo así toda la fortaleza que dichos estudios aportaron. Se incorpora, de esta manera a la Propiedad horizontal como un derecho real autónomo regulada en el Libro Cuarto Título V del C.C. y C. de la Nación con sus caracteres propios, y teniendo como finalidad dar respuesta a las necesidades del mercado inmobiliario otorgando mayor seguridad jurídica.

Que, atento a lo expuesto la Dirección de Geodesia y Catastro conforme las facultades contenidas en la Ley N° 305-C debe adecuar la normativa legal a las previsiones del citado Código, estableciendo pautas claras a fin de incorporar a sus registros, el documento gráfico que sirva de base a la constitución de Consorcios y Sub-consorcios.

Que a tal fin debe dictarse la norma legal prevista dentro del marco regulatorio del C.C. y C. de la Nación y la Ley N° 305-C.

Que han intervenido Departamento de Actos de Levantamiento Territorial, Dpto. Físico, Jefatura Técnica y Asesoría Letrada de esta Repartición.

POR ELLO;

**EL DIRECTOR DE LA DIRECCION DE GEODESIA Y CATASTRO
RESUELVE:**

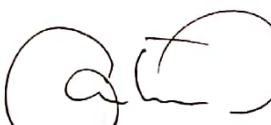
ARTICULO 1°.- Se aprueba el instructivo para la confección de Mensuras de Propiedad Horizontal el que, como Anexo I forma parte integrante de la presente.

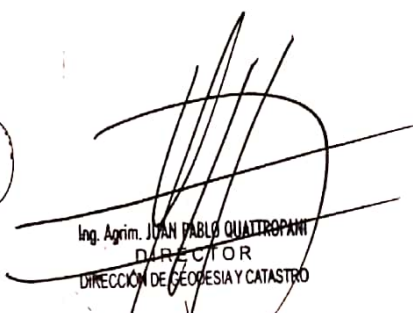
ARTICULO 2°.- Se deja sin efecto en todas sus partes toda otra Norma en contrario, por los motivos expuestos en los considerandos.-

ARTICULO 3°.- Se dispone la entrada de vigencia de la presente Norma a partir del primer día hábil del mes de Mayo del año 2022.-

ARTICULO 4°.- Téngase por Resolución de esta Dirección. Comuníquese a quienes corresponda, dese al Boletín Oficial para su publicación. Fecho, Archívese.-

DIRECCION DE GEODESIA Y CATASTRO	
RECEBIÓ	
AL	92


SILVANA CARINA LÓPEZ
A/C Dpto. Administrativo
DIRECCION DE GEODESIA Y CATASTRO


Ing. Agrim. **JUAN PABLO QUATTROPANI**
DIRECTOR
DIRECCION DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022:

Instructivo de mensuras para constituir Propiedad Horizontal

I - GENERALIDADES Y DEFINICIONES

Artículo 1º: Alcance de la norma

Los planos de mensura y subdivisión conforme al régimen de Propiedad Horizontal establecido en el C.C.yC., Libro CUARTO Título V, deberán ajustarse a la presente normativa y contener toda la información necesaria para:

- a) Determinar las partes del inmueble de dominio exclusivo y común, a los fines de la redacción del Reglamento de Propiedad Horizontal en lo relativo a lo especificado en el artículo 2056 del C.C.yC.
- b) Posibilitar la constitución y transferencia de derechos reales sobre los mismos.

Artículo 2º: Partes del inmueble

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

a) Partes de propiedad exclusiva

Son las partes de un edificio que, teniendo salida directa, o por espacio 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 humana o jurídica. Dichas partes conforman unidades funcionales con sus complementarias.

b) 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.

c) 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 forzosamente ser objeto de propiedad exclusiva de personas que integren el consorcio de copropietarios del edificio.

d) Polígono

Se entiende por polígono a los fines de la presente, a la superficie determinada geométricamente 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:

d.1) Superficies cubiertas

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

d.2) Superficies semicubiertas

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

d.3) Superficies descubiertas

Se llamarán superficies descubiertas todas aquellas que carezcan de techo.

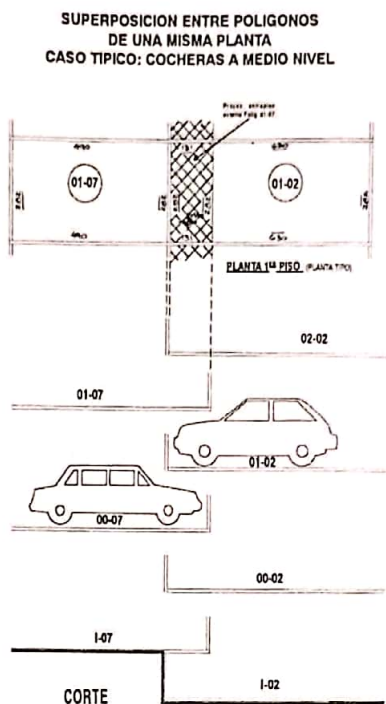
d.4) Superficies superpuestas

Cuando dos polígonos contiguos, susceptibles de dominio distintos, se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel diferente al del piso de su planta, la proyección horizontal del polígono superior en la zona de penetración, se llamará superficie


Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCION DE GEOMESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

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, bauleras, entrepisos, etc.



e) 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**.

f) Patios exteriores

Se denominarán así los patios que queden sobre la línea del frente del terreno.

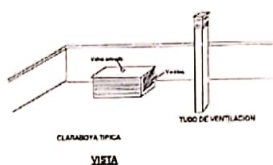
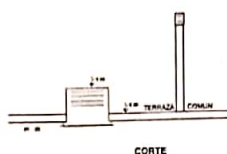
g) Tubos y pozos

Los conductos y aberturas con salida 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.

Ing. Agrón. **JUAN PABLO QUATTROPANI**
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

REPRESENTACION DE CLARABOYAS Y TUBOS



h) Partes de propiedad común

Las partes comunes del inmueble se clasifican en:

h.1) De propiedad común forzosa

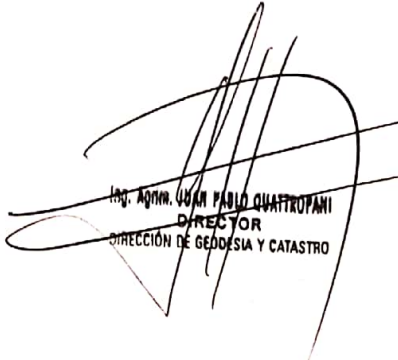
Son de propiedad común forzosa el terreno y todas las partes del edificio que por su naturaleza o destino sean de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad, de acuerdo con lo prescripto en Título V – Capítulo I- art. 2041 del C.C.yC.

h.2) De propiedad común optativa

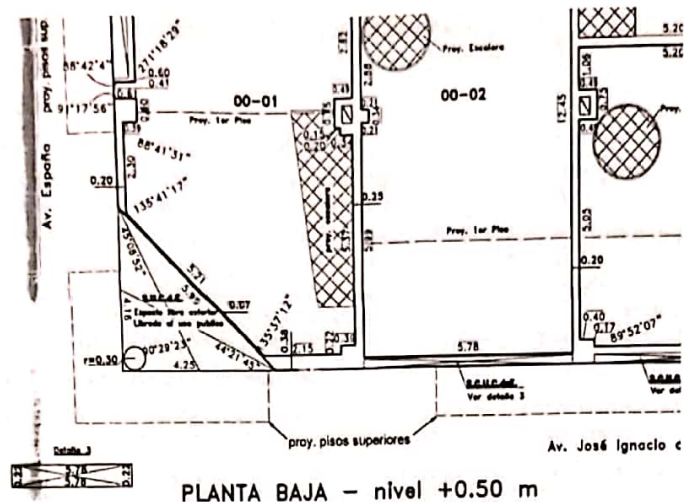
Serán de propiedad común optativa las partes del edificio que, sin serlo forzosamente, se destinen para ello, de acuerdo a lo establecido en el Título V – Capítulo I - art. 2042 del C.C.yC.

i) Espacios libres exteriores y Patios Exteriores

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 casos. Las ochavas no cedidas al uso público, serán consideradas Espacio Libre Exterior.


ING. AGNIN. GUAR PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODÉSIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022



Artículo 3°: Polígonos comunes, 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 y complementarias (si las tuviere) que lo integren.

Se establecerá en forma separada para cada una de las unidades funcionales y complementarias del edificio, la proporción en las partes comunes.

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 dominio exclusivo y común, 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:

- Proyecto** cuando se refiere a un edificio en construcción y/o a construir.
- Definitivo** cuando se refiera a un edificio construido.

Artículo 6°: Edificios parcial o totalmente construidos

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

Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

II - CONFECCIÓN DE PLANOS: REQUISITOS

INSTRUCCIONES GENERALES

Artículo 7º: 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 registrados, la suspensión de su vigencia. Todo ello sin perjuicio de la intervención que se dé al Colegio Profesional competente.

Artículo 8º: Independencia y funcionalidad

Sólo será posible la subdivisión de un inmueble que satisfaga los requisitos de independencia y funcionalidad de todas las partes de dominio exclusivo 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 de la Dirección de Placamiento y Desarrollo Urbano (DPDU) surjan su destino y dimensiones.

A los efectos precedentemente expuestos, la Dirección de Geodesia y Catastro requerirá la intervención de la Dirección de Placamiento y Desarrollo Urbano, quien, plasmado en un Plano de Final de Obra y Certificado de Factibilidad Urbana de División, juzgará la independencia y funcionalidad de las unidades proyectadas, teniendo éste carácter informativo. La Dirección de Geodesia y Catastro tendrá la facultad de reconsiderar sobre aquella.

Se **descarta** la posibilidad de subdivisión de edificios con unidades funcionales cuyo **acceso principal** se practique por pasillos de un **ancho inferior a 1 m** de luz libre de previsiones de muros.

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

Artículo 9º: Mensura del terreno

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 superficies.

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 de Geodesia y Catastro podrá rechazar la mensura presentada, cuando considere que se encuentran comprometidas disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 10º: Elementos a determinar en la mensura y subdivisión del inmueble

La mensura deberá ejecutarse de tal modo que en ella queden determinadas:

- a) Todas y cada una de las unidades funcionales y complementarias y las partes de dominio común que en conjunto integren el edificio.
- b) Las medidas lineales, angulares y superficiales de cada polígono y de cada parte de dominio común aislada.



Ing. Agrim. JOAN PABLO GUATIRUPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

c) 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 inciso a).

d) 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.

e) 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

Los ángulos se determinarán en grados, minutos sexagesimales, excepto aquellos que correspondieren al polígono de mensura, los que se adecuarán a lo establecido por el Decreto N°2378/OP/58.

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 de Geodesia y Catastro, Resolución 63-DPC-76.

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.



Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTRONE
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODÉSIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

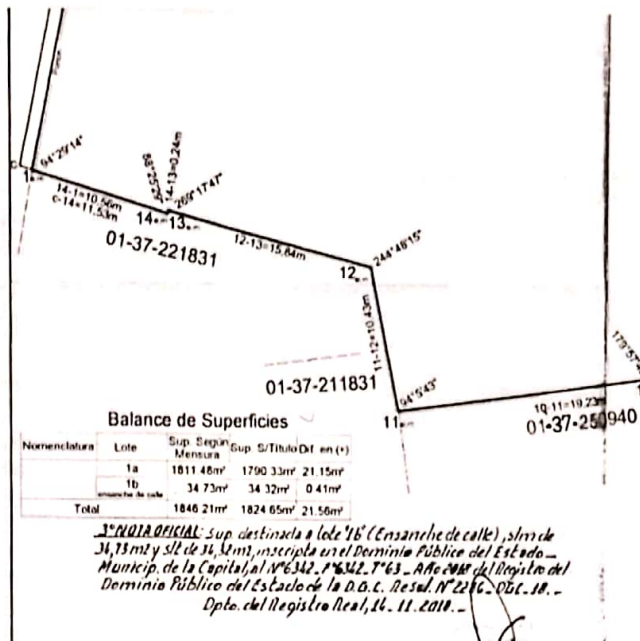
Artículo 19º: Cálculo de la subdivisión

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 20º: Adecuación de la parcela a la nueva línea de cerco

Si la parcela objeto de la división se encontrare afectada a un cambio de línea de cerco de acuerdo al Acta de Línea que, para estos casos en particular se debe adjuntar a la documentación, se deberá marcar el polígono en un solo cuerpo, el cual podrá ser donado, a fin de proceder con lo establecido en el Art. 1º de la Ley N°176-P e inscripto al Dominio Público del Estado, previo a la registración del Plano. El Acta de Línea será otorgada por el organismo oficial que correspondiere.



Artículo 21º: Medianeras desplazadas

Quando 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 sólo 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

Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPAN
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

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 con medianeras del espesor normal de un ladrillo, se podrán prever las mismas donde faltaren, reservando para tal fin las superficies comunes necesarias en anchos de 15cm 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 alcanzara al medio ladrillo, se deberá formar la reserva pertinente de superficie común en previsión de un muro que ocupe un espesor de 15cm a lo largo de la línea divisoria.

Artículo 23°: Espesor de los muros

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

Artículo 24°: Salientes en los muros

En el perímetro de los polígonos se podrán dar por no existentes los salientes, cuando 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.

Artículo 25°: Salientes horizontales

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

Artículo 26°: Elementos estructurales interiores

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

Artículo 27°: Cuerpos avanzados y balcones

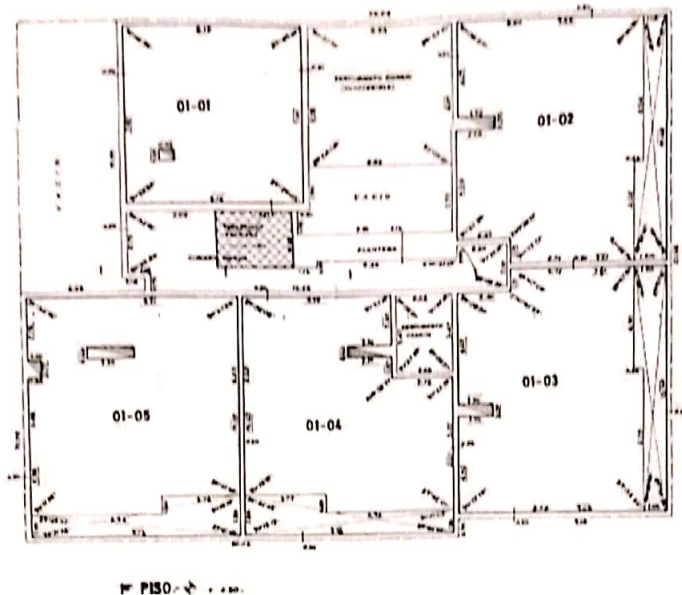
La subdivisión del edificio deberá comprender a los cuerpos de edificios avanzados y los balcones.

Consecuentemente, estos últimos deberán quedar incorporados a los respectivos polígonos de propiedad común o exclusiva a los que pertenezcan.



Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO 1 – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022



Artículo 28º: 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 29º: 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.

a) Desniveles superiores a 0,50m

En caso de diferencias de nivel superiores a 0,50m en una misma planta, se deberán determinar las partes de distinto nivel y sus respectivas cotas.

b) Pisos de nivel variables

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 30º: Vinculación de polígonos separados

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

Artículo 31º: Plantas entrepisos

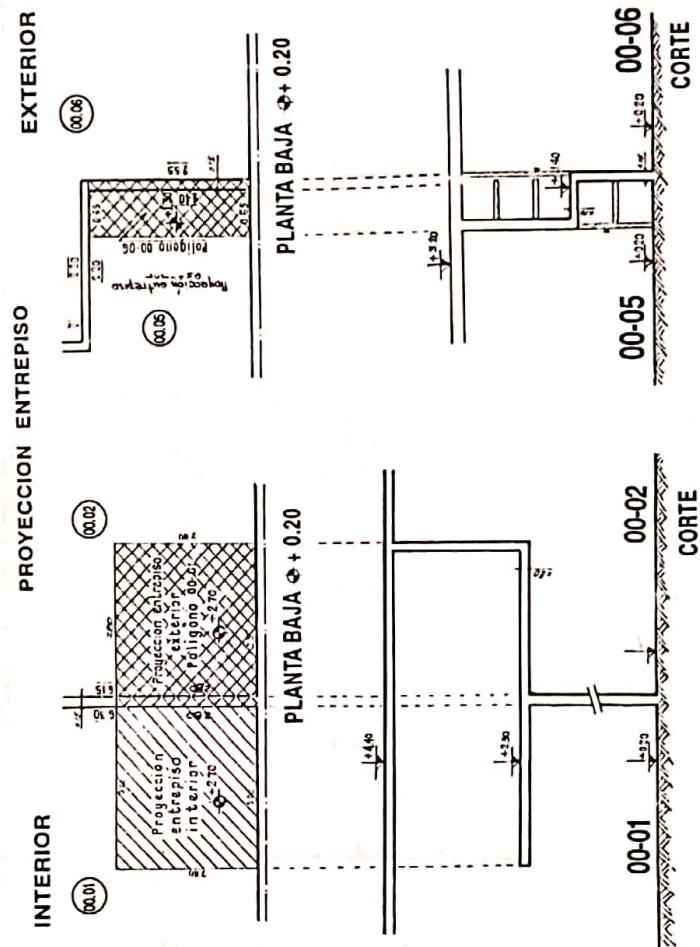
Entiéndese por plantas entrepisos a aquéllas que se desarrollen sobre una cota intermedia entre dos plantas de un edificio.


Ing. Agrim. Juan Pablo Quattrone
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

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.



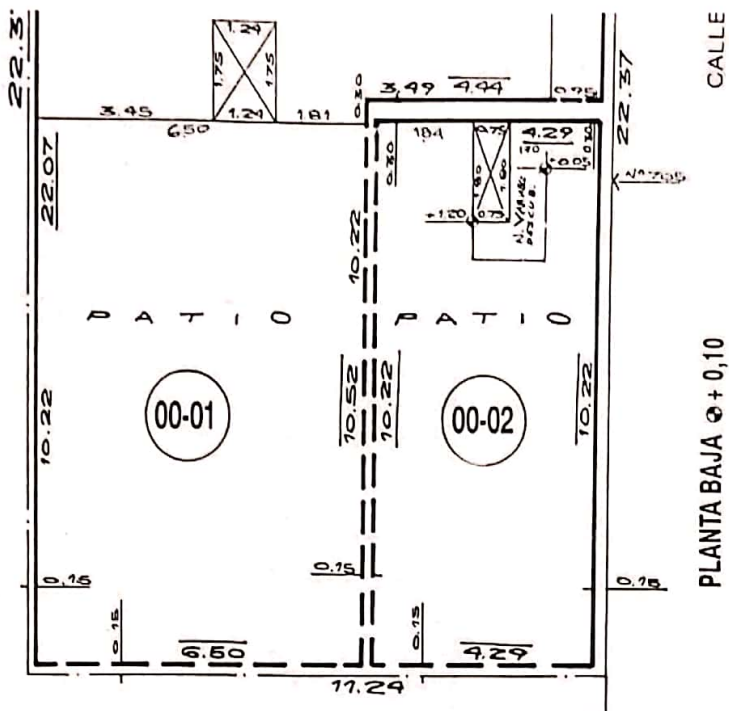
~~Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI~~
~~DIRECTOR~~
~~DIRECCIÓN DE GEODÉSIA Y CATASTRO~~

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

Artículo 32º: 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.

Quando lo creyera oportuno la Dirección de Geodesia y Catastro podrá requerir a los profesionales actuantes, la certificación por parte de la DPDU mediante la cual dé su conformidad a dichas paredes previstas, o la de que su construcción no infringe las ordenanzas vigentes en la materia.



Artículo 33º: Azoteas y terrazas

Las azoteas y terrazas accesibles y transitables deberán ser determinadas en la subdivisión del edificio.

III - REDACCIÓN DE PLANOS: NORMAS

Artículo 34º: Planos definitivos

Destinados a llevar la constancia de su registraci3n y ser la firme expresi3n de la subdivisi3n del edificio, ser3n dibujados en l3minas film-poli3ster, o materiales que fueran oportunamente autorizados.

Ing. Agrim. JUAN YABO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

Artículo 35º: Dibujo

Los planos deberán ser generados en formato digital con programas de diseño asistido por computadora CAD. Además de los planos presentados según artículo 34, deberán ser enviados en archivos de extensión .dxf, de acuerdo a lo que la DGC establezca oportunamente.

Aquellos planos en los que todas las leyendas y acotaciones no sean fácilmente legibles, tanto en el original como en las copias, serán rechazados.

No se admitirán errores de escala. Salvo los muros que se podrán representar exagerando un tanto su espesor, a los efectos de una mejor visualización.

Artículo 36º: 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 láminas, cuyas dimensiones máximas serán de 0.94 m x 0,96 m.

En tal caso, la carátula deberá insertarse en la primera lámina, con el agregado en su ángulo superior derecho de una nueva franja, requerido en el Artículo 37, inciso a. 1., indicando el "Total de láminas y lámina N°1".

Las restantes láminas, en el ángulo inferior derecho, un recuadro donde los tres primeros rectángulos serán idénticos a los que constan en la carátula (Número de Plano, Expediente), y el tercero inferior, se indicará "Total de Láminas..." "Lámina N°..."

Por otra parte, deberán consignarse en todas las láminas los datos y firma del profesional actuante.

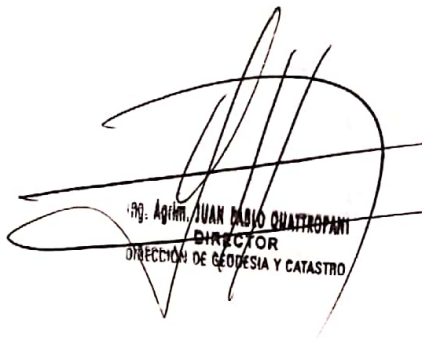
PLANO N°		
PH 04	15062	2019
Expediente N° 709E0249519		
NOMENCLATURA CATASTRAL DE ORIGEN		
0434/219597		
PACRON DE PREGO		
No tiene		
Total de láminas: 3; lámina 1		

PLANO N°		
PH 04	15062	2019
Expediente N° 709E0249519		
Total de láminas: 3; lámina 1		

Artículo 37º: Contenidos de los planos

Los planos deberán contener los siguientes elementos:

- Carátula.
- Mensura del predio.
- Representación de la subdivisión del inmueble.
- Planillas.


Agim, JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

a) Carátula

a.1) Distribución y contenido

La portada tendrá las dimensiones y características indicadas en las Normas para la presentación de planos de mensura, Decreto N°2378-OP-58 -Sección 2 – Capítulo III – Punto 2.3.5.0. y Comunicación Técnica N°01/2012.

En el lugar indicado con la palabra Objeto, se colocará la siguiente leyenda: **Mensura de subdivisión para someter al Régimen de Propiedad Horizontal**. Además, en su ángulo superior derecho, en el lugar destinado para la numeración del plano, se antepondrá a ésta las letras PH.

En Notas, en forma consecutiva, se indicarán las siguientes:

**** Destino de las unidades, de acuerdo a lo estipulado en certificado de factibilidad urbana, expedido por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.**

****Unidades construidas: se indicarán sus denominaciones.**

****Porcentaje remanente, según lo estipulado en Artículo 40.b.**

Cuando el plano sea más de una lámina, se tendrá en cuenta lo estipulado en el Artículo 36.

El cuadro N°2 se destinará para croquis de título o interpretación pericial de título; croquis de ubicación; mensura del predio; balance de superficies.

El croquis de título 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 lineares, superficiales y los linderos.

Las distancias a esquinas, referidas a las respectivas líneas de edificación; los nombres de las calles que circundan a la manzana; el Norte; la leyenda correspondiente: Croquis según título y Croquis de Ubicación. Cuando el croquis de título sea según plano, se deberá indicar su número.

En este cuadro deberá dejarse al pie y con una altura de 8 cm, un cuadro en blanco destinado para anotaciones oficiales.

<p>Forma de Título</p> <p>Forma de Subdivisión</p> <p>Características Cálculo Área</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Unidad</th> <th>Superficie</th> <th>Porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>32</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>33</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>34</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>36</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>37</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>38</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>39</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>42</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>43</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>44</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>45</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>47</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>49</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>51</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>52</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>53</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>54</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>55</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>56</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>57</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>59</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>61</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>62</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>63</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>64</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>65</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>66</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>67</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>68</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>71</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>72</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>73</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>74</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>75</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>76</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>77</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>78</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>79</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>80</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>81</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>82</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>83</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>84</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>85</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>86</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>87</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>88</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>89</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>91</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>92</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>93</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>94</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>95</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>96</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>97</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>98</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>99</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>100.00</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table>	Unidad	Superficie	Porcentaje	1	100.00	100.00	2	100.00	100.00	3	100.00	100.00	4	100.00	100.00	5	100.00	100.00	6	100.00	100.00	7	100.00	100.00	8	100.00	100.00	9	100.00	100.00	10	100.00	100.00	11	100.00	100.00	12	100.00	100.00	13	100.00	100.00	14	100.00	100.00	15	100.00	100.00	16	100.00	100.00	17	100.00	100.00	18	100.00	100.00	19	100.00	100.00	20	100.00	100.00	21	100.00	100.00	22	100.00	100.00	23	100.00	100.00	24	100.00	100.00	25	100.00	100.00	26	100.00	100.00	27	100.00	100.00	28	100.00	100.00	29	100.00	100.00	30	100.00	100.00	31	100.00	100.00	32	100.00	100.00	33	100.00	100.00	34	100.00	100.00	35	100.00	100.00	36	100.00	100.00	37	100.00	100.00	38	100.00	100.00	39	100.00	100.00	40	100.00	100.00	41	100.00	100.00	42	100.00	100.00	43	100.00	100.00	44	100.00	100.00	45	100.00	100.00	46	100.00	100.00	47	100.00	100.00	48	100.00	100.00	49	100.00	100.00	50	100.00	100.00	51	100.00	100.00	52	100.00	100.00	53	100.00	100.00	54	100.00	100.00	55	100.00	100.00	56	100.00	100.00	57	100.00	100.00	58	100.00	100.00	59	100.00	100.00	60	100.00	100.00	61	100.00	100.00	62	100.00	100.00	63	100.00	100.00	64	100.00	100.00	65	100.00	100.00	66	100.00	100.00	67	100.00	100.00	68	100.00	100.00	69	100.00	100.00	70	100.00	100.00	71	100.00	100.00	72	100.00	100.00	73	100.00	100.00	74	100.00	100.00	75	100.00	100.00	76	100.00	100.00	77	100.00	100.00	78	100.00	100.00	79	100.00	100.00	80	100.00	100.00	81	100.00	100.00	82	100.00	100.00	83	100.00	100.00	84	100.00	100.00	85	100.00	100.00	86	100.00	100.00	87	100.00	100.00	88	100.00	100.00	89	100.00	100.00	90	100.00	100.00	91	100.00	100.00	92	100.00	100.00	93	100.00	100.00	94	100.00	100.00	95	100.00	100.00	96	100.00	100.00	97	100.00	100.00	98	100.00	100.00	99	100.00	100.00	100	100.00	100.00	<p>PROVINCIA DE SAN JUAN DEPARTAMENTO DE SAN JUAN LUGAR: In Pasa Moravia de San Juan 148 m OBJETO: Mensura de Subdivisión para someter al Régimen de Propiedad Horizontal</p> <p>PROPIETARIO: PAEZ, David Alejandro Domicilio: San Juan de los Rios, San Juan, 148 m</p> <p>Notas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 2. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 3. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 4. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 5. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 6. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 7. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 8. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 9. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 10. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 11. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 12. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 13. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 14. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 15. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 16. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 17. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 18. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 19. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 20. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 21. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 22. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 23. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 24. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 25. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 26. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 27. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 28. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 29. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 30. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 31. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 32. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 33. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 34. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 35. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 36. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 37. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 38. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 39. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 40. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 41. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 42. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 43. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 44. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 45. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 46. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 47. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 48. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 49. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 50. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 51. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 52. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 53. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 54. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 55. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 56. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 57. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 58. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 59. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 60. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 61. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 62. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 63. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 64. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 65. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 66. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 67. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 68. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 69. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 70. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 71. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 72. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 73. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 74. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 75. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 76. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 77. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 78. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 79. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 80. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 81. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 82. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 83. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 84. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 85. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 86. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 87. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 88. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 89. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 90. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 91. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 92. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 93. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 94. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 95. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 96. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 97. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 98. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 99. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. 100. El presente plano se elabora en base a los datos suministrados por el propietario. <p>Fecha de Elaboración: 14 de Mayo de 2022 Por: [Firma] Ing. Agrón. JUAN PABLO QUATTROPANI DIRECCIÓN DE GEODÉSIA Y CATASTRO</p>
Unidad	Superficie	Porcentaje																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
1	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
2	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
3	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
4	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
5	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
6	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
7	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
8	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
9	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
10	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
11	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
13	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
14	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
15	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
16	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
17	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
18	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
19	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
20	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
21	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
22	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
23	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
24	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
25	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
26	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
27	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
28	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
29	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
30	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
31	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
32	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
33	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
34	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
35	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
36	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
37	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
38	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
39	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
40	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
41	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
42	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
43	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
44	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
45	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
46	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
47	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
48	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
49	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
50	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
51	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
52	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
53	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
54	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
55	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
56	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
57	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
58	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
59	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
60	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
61	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
62	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
63	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
64	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
65	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
66	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
67	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
68	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
69	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
70	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
71	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
72	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
73	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
74	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
75	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
76	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
77	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
78	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
79	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
80	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
81	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
82	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
83	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
84	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
85	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
86	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
87	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
88	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
89	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
90	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
91	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
92	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
93	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
94	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
95	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
96	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
97	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
98	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
99	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
100	100.00	100.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																														


 Ing. Agrón. **JUAN PABLO QUATTROPANI**
DIRECCIÓN DE GEODÉSIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

a.2) Características de los caracteres

Las distintas leyendas de la carátula se harán con caracteres claros y fácilmente legibles, utilizando un mismo tipo de letra, pudiendo variar su altura y estilo. Considerando altura mínima 2mm.

b) Plano de mensura del terreno

Este plano se insertará a la izquierda de la carátula y lindando con ella.

Deberá llevar un encabezamiento que dirá: **Mensura del terreno**. 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 Superficies** según título y según mensura deberá figurar dentro del recuadro.

c) Representación de la subdivisión del inmueble

c.1) Orden de las plantas

Para cumplimentar lo establecido en el artículo 1 la subdivisión 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 ubicarán las entradas al edificio desde la vía pública y se indicarán los números municipales.

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 el norte 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 propio norte.

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.

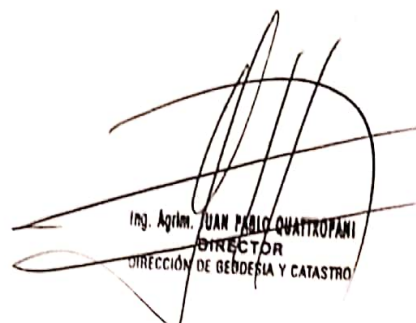
c.4) Detalles

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

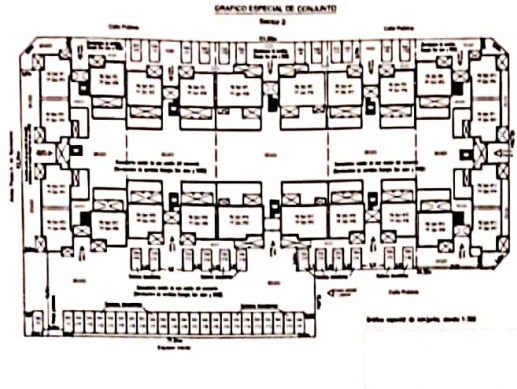
c.5) Cuerpos de edificio aislados

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 escala 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 acompañado en el plano de una "Planilla de distribución de superficies" integrando la total del predio resultante de la mensura del mismo.


Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022



c.6) Límites de la parcela de afectación

Los límites con las calles (frentes) se representarán por líneas de trazo continuo; los límites con los predios linderos (costados y contrafrentes), por líneas de trazo y punto.

c.7) Representación de las unidades, polígonos, etc.

Las unidades funcionales y complementarias, los polígonos, espacios 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.

c.8) Dominio exclusivo y común

El contorno de los polígonos delimitativos de superficies de dominio exclusivo o común optativo, se dibujará en trazo grueso, 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 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.

c.9) Muros

Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, los muros, paredes y tabiques que separan a los polígonos tanto de dominio común como exclusivo quedarán, en general, representados por una línea doble, cada una con trazo grueso o fino, según corresponda, teniendo para ello, el dominio del polígono que ella limita.

c.10) Muros de poco espesor

Como excepción a lo establecido en el punto anterior, los muros, paredes, tabiques y otros elementos de separación de espesor menor de 10cm, su representación podrá hacerse 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


Ing. Agdm. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

separación entre los polígonos de los cuales por lo menos uno sea de dominio exclusivo o común optativo.

Esta consideración no aplica a los archivos digitales que deban ser presentados.

c.11) Distribución Interior

No se indicarán en el plano la distribución interior ni las aberturas de comunicación de los polígonos de dominio exclusivo o común. Sólo deberán ser representadas las líneas de separación entre las superficies cubiertas, semicubiertas y 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 37.c.20.

c.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 (medianeras o muros divisorios que no limiten superficies cubiertas) no incluidos en el plano de obra, serán representadas por líneas de trazos discontinuos.

c.13) Cotas de altura

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

c.14) Leyenda 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.

c.15) 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.

En caso de servidumbres administrativas, las mismas deberán constar en el plano, adecuándose a las leyes y normativas establecidas por el organismo correspondiente.

c.16) Acotaciones

Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a los respectivos segmentos. Éstas se expresarán en metros hasta la segunda cifra decimal en todos los casos.

No se admitirá acotaciones entre flechas. El uso de éstas, queda reservado sólo 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.



Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

Las medidas de los ángulos se expresarán en grados y minutos sexagesimales.

c.17) Acotaciones de los polígonos

Las medidas totales de los perímetros de los polígonos de dominio exclusivo, 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.

c.18) Medidas consignadas

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

c.19) Designación de polígonos y unidades

Los polígonos de dominio exclusivo llevarán una designación compuesta de dos pares de cifras.

El primer par servirá para identificar el piso: cero cero (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 y de izquierda a derecha. Por pisos, primero serán numeradas las unidades funcionales y a continuación, las complementarias.

Los subsuelos y entrepisos se consignarán sustituyendo las dos primeras cifras (primer par) por las letras S o E respectivamente, con un número indicativo de la planta que le corresponde, en los casos de subsuelos se enumerarán en forma creciente de planta baja hacia abajo.

Las unidades funcionales se distinguirán por números correlativos en todo el edificio, comenzando por la unidad y guardando un orden que está en relación a su distribución. Para casos de remodelación, deberá pedirse instrucciones a efectos de la numeración a designar.

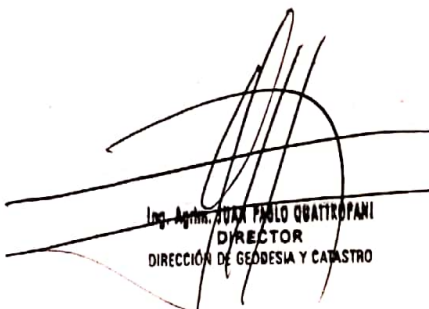
Las unidades complementarias se designarán con letras mayúsculas simples siguiendo el orden alfabético y, si el número de estas no alcanzare, se utilizarán sus combinaciones binarias. Se agregará una sub-columna numérica que acompañe a esta designación, al sólo efecto de posibilitar su incorporación en el Registro Inmobiliario. Esta última llevará números correlativos a partir del último asignado a las unidades funcionales.

Los polígonos de dominio común forzoso llevarán designación especial, según lo estipulado en Artículo 37.c.27, y leyenda aclaratoria de su destino. Por ejemplo "Patio común", "Circulación común", "Escaleras", etc.

c.20) Superficies superpuestas

Serán representadas dentro de la planta de la que forman parte, mediante:

- a) Su contorno deberá ser acotado y llenado por un rayado fino oblicuo cruzado.
- b) Una leyenda indicará su naturaleza, la unidad a la que pertenece y su cota, por ejemplo: Proyección Entrepiso polígono 01-07, cota + 2.20m



Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

c.21) Tubos y elementos de conducción

Los tubos y elementos de conducción apoyados sobre los muros y tabiques delimitativos de polígonos o alojado en el interior de ellos, serán representados, y consecuentemente computados, como parte 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 aquellos 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.

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.

c.22) Tanques de agua sobre elevados

No serán representados.

c.23) Proyecciones, entrepisos o altillos

Se consideran Altillos aquellos entrepisos cuya altura no permite un tránsito normal (2.40 metros), no cuentan con parapetos de seguridad ni accesos permanentes. Estos no serán representados.

Cuando la proyección horizontal del entrepiso cae dentro del perímetro del polígono al que pertenece, es decir, cuando el entrepiso es interior, se dibujará y se acotará el contorno de su proyección horizontal, se llenará su interior con un rayado fino inclinado y se insertará la leyenda **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 distinto dominio, y por lo tanto, es exterior al contorno del polígono del que forma parte, la representación será igual en cuanto al contorno y acotaciones, con la sola diferencia del rayado que será cruzado oblicuo, 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.

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.


Ing. Agripino Juan Pablo Cuatrecasas
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

c.24) 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.

Su ubicación dentro del polígono deberá ser referida a vértices de la parcela.

c.25) Iluminación y/o ventilación de sótanos y subsuelos

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 medidas 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 correspondieren:

Iluminación horizontal, Iluminación vertical, Ventilación horizontal, Ventilación vertical, etc., todas ellas seguidas del vocablo sótano y de su designación en el plano.

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.

c.26) 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 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 escalera, rampa, etc., según corresponda.

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.

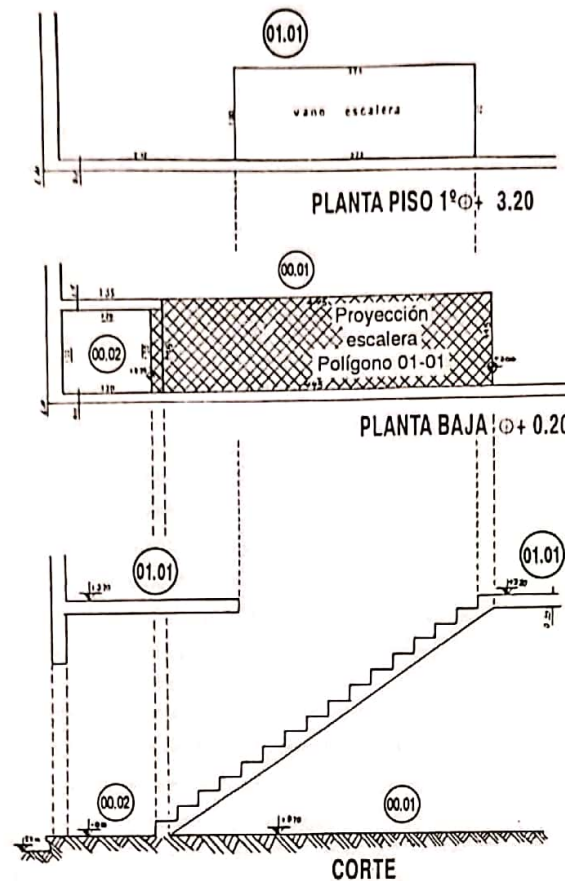
Cuando las escaleras y rampas se apoyen sobre partes del edificio no accesibles ni aprovechables, ellas -las escaleras y rampas- deberán ser representadas como pisos de nivel variable.

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.

Ing. Agrim. 
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

CASO TÍPICO : PROYECCION ESCALERA



c.27) Referencias

Se agregará el cuadro de referencias con las denominaciones usadas en el plano.

CCUCE - Cubierto común de uso común del edificio

SCUCE - Semicubierto común de uso común del edificio

DCUCE - Descubierta común de uso común del edificio

DCUCC - Descubierta común de uso común del consorcio

Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODÉSIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

CCUO - Cubierto común de uso optativo

SCUO - Semicubierto común de uso optativo

DCUO - Descubierta común de uso optativo

En el caso de las superficies comunes optativas, llevarán junto a la referencia, leyenda que indique las unidades funcionales a quienes sirve. Ejemplo: CCUO UF 21 a 27.

d) Planillas

d.1) Consideraciones generales

Las unidades funcionales y complementarias y los polígonos deberán ser determinados en su forma, dimensiones y superficie en el plano de subdivisión.

Se deberá 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.

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 Propiedad Horizontal y serán tratadas igual que las de dominio exclusivo en el plano de subdivisión.

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.

d.2) Tipos de Planillas

En el plano se insertarán las siguientes planillas:

Planilla de unidades funcionales y complementarias.

Planillas de superficies comunes – del consorcio y del edificio

En el caso del Artículo 37.c.5., se agregará también la Planilla de Distribución de la Superficies del predio.

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

d.2.1) Planilla de Unidades funcionales y complementarias

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

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.

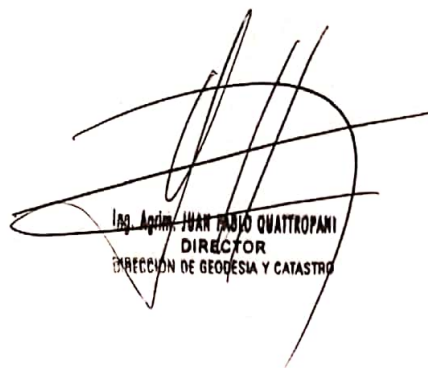
A este respecto, se deberá tener presente, que las superficies superpuestas sólo forman parte de las unidades a que pertenecen, pero no de los polígonos sobre los cuales se proyectan. Ver consideraciones expuestas en Artículo 37.c.23.

Denominación de las unidades, de acuerdo a lo establecido en Artículo 37.c.19.

Constarán en la planilla, primeramente, los polígonos que configuran las unidades funcionales. En segundo lugar, se consignarán las unidades complementarias.

Columna de Superficies, la que a su vez se dividirán en superficie cubierta, semicubierta, entresijos y descubierta.

Superficie total de polígono.



Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODÉSIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

Superficie equivalente total de la Unidad Funcional o Complementaria que se consignará en término de superficie cubierta, considerándose 100% de cubierta, más 50% de semicubierta, más 30% de entrepisos, más 10% de descubierta.

Columna de superficies cubiertas que se subdivide en propia, común, común optativa (si existiera) y total. En la primera irán las superficies equivalentes de cada unidad funcional o complementaria. En la común, irá el prorateo del total de superficie común, que se obtenga en la planilla correspondiente, distribuida proporcionalmente a la superficie cubierta propia. En la columna de común optativa (cuando hubiere) se prorrateará el total de la misma proporcionalmente a las propias de las **unidades funcionales** que correspondan. La superficie total es la que resulta de la suma de las tres columnas anteriores.

Columna porcentual.

Columna de Nomenclatura Catastral subdividida en parcela y subparcela. La subparcela contará con dos dígitos para el piso y, separadas por guión, tres cifras para completar la nomenclatura. Sólo corresponde para unidades funcionales. El sector de planillas correspondiente a las unidades complementarias no llevará esta columna.

Llevará junto a esta planilla, y dentro del recuadro, una nota que rezará: “**Las Unidades Complementarias detalladas en esta planilla sólo podrán ser objeto de dominio exclusivo por titulares de alguna de las Unidades Funcionales del edificio. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal y ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio**”.

Al final de la planilla se consignarán las sumas totales de cada una de las columnas.

d.2.2) Planilla de superficies comunes

En esta planilla se hará la discriminación por cada planta, de las superficies comunes. Se distinguirán en: superficie común del edificio y superficie del consorcio, surgiendo esta última cuando existiera más de un cuerpo de edificio.

La superficie común del edificio se consignará en la planilla a tal efecto. Se computará por planta. La planilla constará de una columna con indicación de la planta y luego y en este orden: cubierta, semicubierta, descubierta, muros y tubos. Todo esto se expresará en término de superficie cubierta, bajo el nombre de superficie común equivalente.

A esta planilla se agregará una columna de superficie común del consorcio, donde se consignará la que se obtuviere de prorratear el total de la superficie común equivalente del consorcio en el total de superficie común equivalente de cada edificio.

El total de superficie común del edificio, más lo proporcional de superficie común del consorcio, se distribuirá proporcionalmente a las superficies cubiertas propias de cada unidad de dominio exclusivo.

Las superficies **comunes optativas**, cuando existieran, figurarán en planilla aparte semejantes a las superficies comunes y serán prorrateadas proporcionalmente a las de superficies equivalentes de las Unidades Funcionales que correspondan.

En las planillas descriptas deberán consignarse los totales por columnas.

Se confeccionarán de acuerdo a modelo adjunto y constarán de las siguientes columnas:



136 Juan Pablo Quattropani
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES DEL CONSORCIO

Planta	SUPERFICIES m²				Sup. común equivalente del consorcio m²
	Cubierta	Semicu	Descub	Muros y tubos	
Planta Baja					

PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES EDIFICIO N° 1

Planta	SUPERFICIES m²				Total común equiv del edificio m²	Sup. Común equiv del consorcio m²	Total Común m²
	Cubierta	Semicu	Descub	Muros y tubos			
Sub-suelo							
Planta Baja							
Piso 1							
Piso 2							
Total Edif. 1							

PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES EDIFICIO N° 2

Planta	SUPERFICIES m²				Total común equiv del edificio m²	Sup. Común equiv del consorcio m²	Total Común m²
	Cubierta	Semicu	Descub	Muros y tubos			
Sub-suelo							
Planta Baja							
Piso 1							
Piso 2							
Total Edif. 2							
Total Gral.							

PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES OPTATIVAS

U.F	Sup. Equiv U.F.	SUPERFICIES OPTATIVAS m²			Sup. común equivalente optativa m²
		Cubierta	Semicu	Descub	
18					
27					
Total					


 Ing. Agrim. **JUAN PABLO QUATTRONE**
 DIRECTOR
 DIRECCIÓN DE GEOMESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

PLANOS DE UNIDADES FUNCIONALES Y COMPLEMENTARIAS (m²)														
Unidad	Departamento	Módulo	Código	Superficie				Total por Módulo	Superficie	Proyecto	Código	Cant. de	Total	Superficie
				Unidad	Proyecto	Proyecto	Proyecto							
UNIDAD 1	DEPARTAMENTO 1	1	001-01	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
	DEPARTAMENTO 2	2	001-02	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
	DEPARTAMENTO 3	3	001-03	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
	DEPARTAMENTO 4	4	001-04	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
	DEPARTAMENTO 5	5	001-05	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
	DEPARTAMENTO 6	6	001-06	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
	DEPARTAMENTO 7	7	001-07	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
UNIDAD 2	DEPARTAMENTO 8	8	002-01	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
	DEPARTAMENTO 9	9	002-02	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
	DEPARTAMENTO 10	10	002-03	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
	DEPARTAMENTO 11	11	002-04	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
	DEPARTAMENTO 12	12	002-05	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
	DEPARTAMENTO 13	13	002-06	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
	DEPARTAMENTO 14	14	002-07	11.71				11.71	11.71	11.71	11.71	1	11.71	11.71
TOTAL UNIDADES				148.74				148.74	148.74	148.74	148.74	14	148.74	148.74

Tener en cuenta que deberá prorratearse el total de la superficie común del edificio, tanto en la las Unidades Funcionales como en las Unidades Complementarias.

IV - TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN

Artículo 38º: Trámite

La Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia de San Juan acordará la registración a los planos de subdivisión presentados en las condiciones concordes con las normas precedentes y dará su visación de conformidad a lo ya establecido en el Decreto N°2378-OP-1958.

En el trámite de subdivisión de un edificio para someterlo al régimen de Propiedad Horizontal previsto en el C.CyC., en lo que a los planos se refiere, deberá presentarse:

a) Orden de Trabajo

Mandato de mensura, firmado tanto por el profesional como por el comitente, según Resolución N°1452-DGC-15.

b) Memoria de trabajo

c) Acta de Mensura, División y Amojonamiento

d) Relación de Títulos

e) Citación de colindantes

f) Acta de Línea Ver consideraciones en Artículo 20.

g) Libre Deuda

Deberá adjuntarse a la documentación certificando de Libre Deuda, actualizado, expedido por la Dirección General de Rentas, en el que conste que el inmueble no adeuda obligación fiscal alguna.

h) Intervención de otros organismos

i) Plano conforme a obra


 Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI
 DIRECTOR
 DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

Serán válidos para el trámite de registración de los planos de subdivisión, C.C.yC. Propiedad Horizontal, aquellos Planos Conforme a Obra y Certificado de Factibilidad Urbana de división otorgada por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

No serán válidos aquellos planos de obra en los que existe expresa constancia de que están sujetas a demolición, en plazo perentorio, o partes del edificio que la Dirección de Geodesia y Catastro 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 final de obra y el edificio objeto de la subdivisión, el profesional actuante deberá presentar nuevo plano conforme a obra actualizado.

Deberá llevar leyenda certificatoria 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”**. En caso de láminas múltiples, debe ir consignada en cada una de ellas.

Si se hubiera encontrado alguna diferencia entre las medidas consignadas en este último y las de 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.

j) Plano de subdivisión

En primera instancia, a fines de revisión, presentar dos copias en papel de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.

j.1) Plano corregido

Para la presentación de plano corregido deberá adjuntarse nueva copia correspondiente a la lámina que contenga observaciones, hasta obtener el definitivo sin correcciones.

j.2) Intervención Consejo Profesional

Copia del plano visado por el Consejo Profesional.

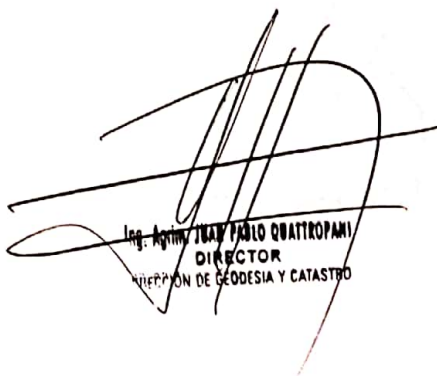
j.3) Plano de subdivisión definitivo

Original en film poliéster; copias simples 3 como mínimo; de acuerdo con el artículo 34.

j.4) Archivo digital

Deberá enviarse archivo formato digital, de acuerdo a los requerimientos solicitados por la repartición para su control.

Archivo en formato .dxf georreferenciado, debiendo contener, tanto el terreno mensurado y todos los polígonos integrantes de la PH (utilizando polilíneas cerradas), discriminadas en layers por piso.



Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

Artículo 39º: 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 40º: 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 registración 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:

- a) Se individualizarán en Notas Oficiales las unidades que se encuentran aptas para transferir, y el porcentaje remanente a cargo del titular de dominio originario, tal como se aclara en Artículo 40 b.
- b) El estado constructivo de las Unidades Funcionales con sus complementarias y la proporción en que cada unidad concurrirá al dominio de las cosas comunes, deberá constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se establezca antes de la terminación definitiva del edificio.

Los coeficientes de proporcionalidad se calcularán teniendo en cuenta a la totalidad de las unidades previstas en el plano de mensura de subdivisión.

De la sumatoria de los porcentajes de las unidades "en construcción" y "a construir" surgirá el porcentaje que quedará a cargo del titular de dominio originario.

En notas oficiales, se debe dejar aclarado el porcentaje remanente.

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 de Geodesia y Catastro para obtener su aprobación definitiva.

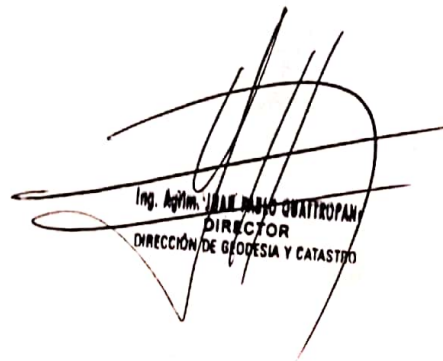
Si ya estuviese inscripto el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la construcción se hubiesen alterado las dimensiones y superficies previstas para las unidades terminadas, la nueva registración a tal plano, no adquirirá su plena vigencia hasta que las modificaciones o rectificaciones de dicho Reglamento no haya sido inscripto en el Registro de la Propiedad.

Artículo 41º: Modificación de cualquier tipo en los planos anteriormente registrados

a) Iniciación del trámite Modificación

Se efectúa mediante la presentación de una nota de estilo, dirigida al Director de Geodesia y Catastro, suscripta por el Administrador con mandato de Asamblea, presentando copia certificada por Escribano del Acta asentada en Libro rubricado; o con la firma de todos los condóminos, acompañado de Informes de Dominio que acrediten su condición.

En su texto deberá identificarse al inmueble mediante su nomenclatura catastral, inscripción de dominio, ubicación, constancia de la inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal, número y fecha de la registración del plano anterior, Acta de la Asamblea del Consorcio, en la cual se autoriza la modificación propuesta y la designación al profesional que quede autorizado para efectuar el trámite.



Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTRAPAN
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

Siendo aceptada la solicitud de modificación por parte de la Dirección de Geodesia y Catastro, se procederá a suspender la vigencia del plano.

b) Nuevas presentaciones

Para la gestión del plano se deberá presentar: Memoria; Plano conforme a obra y Certificado Final de Obra de las Unidades Funcionales y Complementarias que se pretendan habilitar, si correspondiera; Plano de subdivisión; Intervención del Colegio Profesional, todo ello de acuerdo a lo establecido en los artículos anteriores.

Si las modificaciones a efectuar y el estado de conservación del original transparente lo permiten, el mismo podrá ser utilizado en el trámite de Modificación. Caso contrario deberá presentarse nuevo original de acuerdo a lo establecido en el artículo 34.

Cuando los cambios a realizar no impliquen la desactualización del plano de obra utilizado en la aprobación primitiva, no se requerirá su nueva presentación.

c) Modificación

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

Deberá agregarse la siguiente nota: “El profesional actuante se hace responsable por los cambios enunciados precedentemente”.

En caso de presentar nueva tela, debe agregarse además, la siguiente nota: “Se confecciona nueva tela, copia fiel del original, exceptuando los cambios autorizados en Nota....”.

En Notas Oficiales: “Plano apto únicamente para modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal y posterior transferencia de las Unidades Funcionales”.

d) Registración del trámite

Cumplidos los requisitos fijados por los artículos anteriores, la Dirección de Geodesia y Catastro le otorgará una nueva registración al plano. Dicha registración no implicará el levantamiento de la suspensión de la vigencia del mismo, ello se logrará únicamente cuando la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal, inscripto en el Registro Inmobiliario, refleje los cambios efectuados en el plano.

Si la modificación sólo implicare variación en la configuración de unidades funcionales determinadas, sin la alteración de las proporciones en la copropiedad, será suficiente que el otorgamiento del documento modificatorio se efectúe con la intervención de los titulares de las unidades comprendidas.

Artículo 42º: Desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal

La desafectación del derecho de propiedad horizontal opera como consecuencia de la extinción del sistema.

Cualquiera fuera la causa, se presentará plano con el objeto expresado en Artículo 42.a. Deberán indicarse todas las nomenclaturas catastrales de las unidades de dominio exclusivo o unidades



Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTRAPAN
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

funcionales; sus inscripciones dominiales; titulares; nomenclatura de origen y número de plano inmediatos anteriores.

a) Objeto

El objeto del plano será: **Mensura para Integración por Desafectación de la Propiedad Horizontal.**

b) Notas Oficiales

En Notas Oficiales: **“Plano apto únicamente para desafectación del Reglamento de Propiedad Horizontal”.**

c) Registración del trámite

Cumplidos los requisitos fijados por los artículos anteriores, la Dirección de Geodesia y Catastro le otorgará una nueva registración al plano. Dicha registración no implicará la desafectación del inmueble al régimen hasta tanto no se culmine el trámite en el Registro Inmobiliario.

Artículo 43º: Cocheras ubicadas en parcela distinta al edificio

Se tratará en este articulado aquellos casos particulares de edificios que pretenden ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, pero las cocheras que deban servirle se encuentren emplazadas en un terreno distinto.

Llamaremos A al inmueble principal y B, al segundo donde se dispongan las cocheras, del total de ellas o sólo algunas.

El objetivo es dar garantías que dichas cocheras no puedan ser transferidas a terceros ajenos a la PH A, tal como lo establece la DPDU.

Habría dos escenarios posibles:

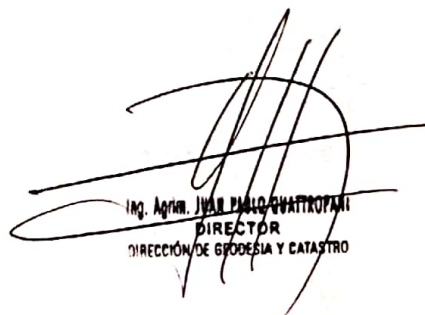
- a) Que el inmueble B sólo sea destinado a cocheras que sirvan al inmueble A.
- b) Que en el inmueble B se emplace o emplazará otra PH, y las cocheras requeridas por la DPDU para el inmueble A, formen parte de esta.

a) Caso a)

Las cocheras emplazadas en B serán unidades funcionales pero con el condicionamiento, que deberá rezar tanto en el plano, como en el reglamento de propiedad horizontal y en las escrituras traslativas de dominio, que las mismas sólo podrán ser propiedad de los consorcistas de la PH de A.

Tanto para el inmueble A como para el B deberán realizarse sendos planos de mensura para subdivisión para someter a Propiedad Horizontal. Ambos planos deberán tramitarse y registrarse en forma independiente pero simultáneos y llevarán notas recíprocas donde se enuncie su interdependencia enunciada por la DPDU.

NOTA en A: De acuerdo a Factibilidad de la DPDU N° ____, n cocheras serán emplazadas en parcela nomenclatura catastral __B__, plano N° __B__. Las mismas están exclusivamente destinadas a servir a las unidades funcionales del presente plano de mensura y subdivisión y sólo podrán ser objetos de dominio exclusivo por los titulares de alguna de las unidades funcionales de la PH A. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio.


Ing. Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

NOTA en B: De acuerdo a Factibilidad de la DPDU N° ____, las UF destinadas a cocheras del presente plano de mensura y subdivisión están exclusivamente destinadas a servir a las unidades funcionales de parcela nomenclatura catastral ____A____, plano N° ____A____ y sólo podrán ser objetos de dominio exclusivo por los titulares de alguna de las unidades funcionales de la PH A. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal y ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio.

a.1) Si las parcelas A y B son colindantes deberán ser integradas previamente de acuerdo a lo establecido en Resolución N°5-DGC-94, artículo 2 o 3, según corresponda.

b) Caso b) En la parcela B puede ya existir edificación bajo régimen de PH o a constituirse. Por tanto, las cocheras destinadas a servir a PH A, formarán parte de la PH B, y por ende, sus titulares serán consorcistas de esta última también.

Al igual que en el caso anterior se constituirán como unidades funcionales, con idéntica nota en A, indicada a 43.a).

NOTA en B: De acuerdo a Factibilidad de la DPDU N° ____, las UF (enumerar todas y cada una por su denominación) destinadas a cocheras del presente plano de mensura y subdivisión están exclusivamente destinadas a servir a las unidades funcionales de parcela nomenclatura catastral ____A____, plano N° ____A____ y sólo podrán ser objetos de dominio exclusivo por los titulares de alguna de las unidades funcionales de la PH A. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal y ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio.

c) Generalidades

El titular de una unidad funcional de A no podrá transmitirla sin hacer lo propio con la unidad correspondiente de cochera en B, a menos que, previamente transmita esta última a otro titular de una unidad funcional de la misma PH A.

La unidad correspondiente de cochera en B no puede transmitirse en forma independiente de la unidad funcional a la que sirve en A, excepto para convertirse en anexa de otra unidad funcional de la PH A.

La unidad correspondiente de cochera en B, no puede hipotecarse en forma independiente de la unidad funcional en A.

d) Desafectación de alguna de las Propiedades Horizontales

d.1) si se desafectara del régimen de PH a A (ya sea por confusión o desafectación voluntaria por acuerdo de copropietarios), se mantendrá el condicionamiento de cocheras en B en tanto y en cuanto dure la vida útil del edificio emplazado en A.

d.2) si se desafectara del régimen de PH a A por destrucción o vetustez, la propiedad del total de las cocheras pasa al condominio de A, quien las incorporará a su acervo y posteriormente decidirá su destino y titularidad, pero ya sin la restricción que gravaba sobre ellas.

d.3) No será posible desafectar sólo la PH B, hasta tanto no se brinde una solución de igual índole a la que había establecido la DPDU.


Ing. Agr. JUAN PAOLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ANEXO I – RESOLUCIÓN N°146-DGC-2022

En situaciones especiales, y no habiendo sido contempladas en la presente normativa, la Dirección de Geodesia y Catastro podrá requerir el pertinente análisis y asesoramiento de aquellas áreas de la Administración Pública con directa vinculación al tema, y tendrá la potestad de resolver y disponer los pasos a seguir en el tema. Deberá informar al profesional por escrito a través del expediente en curso e incorporar las nuevas definiciones y procedimientos a la presente norma, para su aplicación generalizada.



Ing. Arq. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO