

Derogada por [Disposición 2.389/93 DPCT](#)
Ver [Anexo Normas](#)

La Plata, 16 de junio de 1982.

Visto la necesidad de adecuar y actualizar las normas que reglan el trámite de aprobación y las exigencias correspondientes para la confección de planos de mensura, para someter edificios al régimen de la [Ley 13.512](#) de Propiedad Horizontal y [Ley 19.724](#) de Pre-Horizontalidad, y

CONSIDERANDO:

Que el tiempo transcurrido desde la vigencia de la [Disposición 75/58](#) de la ex-Dirección General Inmobiliaria, hoy Dirección Provincial de Catastro Territorial, por la que se normó el trámite y recaudos a cumplir para la aprobación de planos de Subdivisión de bienes inmuebles sujetos al régimen de la Ley 13.512, de Propiedad Horizontal, ha permitido constatar el acierto en la concepción de las mismas;

Que en otro orden de ideas es oportuno señalar que si bien es responsabilidad del profesional actuante la exactitud de los datos consignados en el plano de Propiedad Horizontal, el Estado -a través de esta Dirección Provincial- no puede y de hecho no debe resignar su misión de controlar y verificar la fidelidad de los mismos, teniendo en cuenta que una de sus actividades esenciales es la de proteger los intereses de la comunidad toda, evitando el surgimiento de conflictos que la afecten;

Que en sus considerandos preveía la incorporación de observaciones y experiencias que se fueran recogiendo por aplicación de las mismas;

Que los distintos órganos de esta Dirección Provincial de Catastro Territorial, con la colaboración de ex-funcionarios de la misma, han propuesto las adecuaciones que contemplan la actual situación en el tráfico inmobiliario, de edificios a someter al régimen de la Ley 13.512 y 19.724;

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL
DISPONE:**

Artículo 1º: Aprobar las normas para la confección de planos de subdivisión para someter al régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y los proyectos de subdivisión de la Ley 19.724 de Pre-Horizontalidad, cuyo cuerpo forma parte de la presente Disposición.

Artículo 2º: La vigencia de esta norma operará a partir del 2 de julio del corriente, sin perjuicio de facultar a los profesionales a aplicar sus exigencias con anterioridad a esa fecha.

Artículo 3º: Agradecer a los Agrimensores Silvio Rodríguez Bertrán y Emilio Panisse, por su participación y aporte.

Artículo 4º: Comunicar lo dispuesto a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, a los Colegios de Escribanos y al Centro de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires; hecho circúlese y archívese.

Agrim. Lorenzo M. ALBINA
Director
Dirección Provincial de Catastro Territorial

ANEXO - Disposición 314/82 DPCT

Derogada por [Disposición 2.389/93](#)

NORMAS PARA LA EJECUCIÓN DE PLANOS PARA SOMETER EDIFICIOS AL REGIMEN DE LA LEY NACIONAL 13.512 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

I. GENERALIDADES Y DEFINICIONES

1º) Los planos de subdivisión conforme al régimen de la Ley Nacional 13.512, a los que se refiere el artículo 4º) del Decreto Nacional 18.734/49, Decreto Provincial 2.489/63 y los proyectos de subdivisión estipulados en el inciso d. del artículo 3º) de la Ley Nacional 19.724, deberán contener toda la información necesaria para:

1. a) Determinar las partes del edificio de propiedad exclusiva y común, para la redacción del Reglamento de Copropiedad y Administración, conforme a lo especificado en los puntos 1 y 3 del Artículo 3º) del Decreto Nacional 18.734/49.

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

2º) A los efectos de lo precedentemente indicado se establecen las siguientes definiciones:

2.a) Partes de propiedad exclusiva:

Son las partes de un edificio que, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 1º) de la Ley Nacional 13.512, pueden ser propiedad de una persona real o jurídica; y se integran por unidades funcionales o complementarias.

2.a. 1. Unidad Funcional:

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

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

2.a. 2. Unidad Complementaria:

Es el ambiente o conjunto de ambientes, y/o sectores, y/o dependencias que por su naturaleza no constituyen unidades funcionales, pero que es voluntad que su uso deba complementar alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio. Por ello deberá ser objeto de dominio exclusivo por personas que sean titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio.

2.b) Partes de propiedad común:

Las partes de edificios de propiedad común se distinguirán en:

2.b.1. De propiedad común forzosa:

Son de propiedad común forzosa las partes del edificio que por su naturaleza o destino lo sean de acuerdo con lo establecido en el artículo 2º) de la ley 13.512.

2.b.2. De propiedad común optativa.

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

2.c) Polígono:

Son superficies geométricamente delimitadas en una planta, las que en caso de estar constituidas por más de un ambiente deberán estar comunicadas entre sí, y podrán estar compuestas por una o más de los siguientes tipos:

2.c.1. Superficies cubiertas:

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

2.c.2. Superficies semicubiertas:

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

2.c.3. Superficies descubiertas:

Se llaman superficies descubiertas todas aquellas que carezcan de techo.-

2.c.4. Superficies superpuestas:

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

2.c.5. Espacios libres exteriores:

Si el frente del edificio, por razones de composición arquitectónica o de un defectuoso

emplazamiento, no coincidiera total o parcialmente con la línea limítrofe del terreno sobre la calle, la superficie existente entre ambos se denominará espacio libre exterior. Dicha superficie será de dominio común forzoso.

2.c.6. Tubos:

Los conductos y aberturas con salida al exterior por los techos, azoteas y terrazas se llamarán tubos cuando tengan remate superior de protección.

3º) Los polígonos que integran las unidades funcionales o complementarias deberán ser determinados en el plano de subdivisión. Correlativamente el Reglamento de Copropiedad y Administración, deberá establecer en forma separada, para cada una de las unidades funcionales y complementarias del edificio, la proporción de su derecho en las partes comunes. De tal modo las partes de propiedad exclusiva quedarán definidas en las respectivas escrituras traslativas de dominio por medio de las unidades funcionales y complementarias que las integran.

4º) A los efectos de la subdivisión del edificio se adopta el sistema de representación por plantas; quedando sobreentendido que, salvo las excepciones que se producen cuando existen superficies superpuestas, sobre las distintas unidades que se representen en cada planta se originarán dominios comunes o exclusivos que se extenderán verticalmente desde el nivel del piso inferior hasta el superior de dicha planta.

5º) La subdivisión del edificio tendrá el carácter de:

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

6º) Tratándose de edificios parcialmente construidos y parcialmente a construir o en construcción, se podrá subdividir con carácter definitivo la parte ya construida y con el de proyecto la otra.-

II. REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA SUBDIVISIÓN

INSTRUCCIONES GENERALES

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; incluyendo para los planos que ya estuvieran aprobados, la suspensión de su vigencia. Todo ello sin perjuicio de la intervención que se dé al Consejo Profesional de la Ingeniería.

8º) Independencia y funcionalidad: Solo será posible la subdivisión del edificio que satisfaga los requisitos de independencia y funcionalidad de todas las partes de propiedad exclusiva que en ellas se crean.

A los efectos precedentemente expuestos, la aprobación municipal acordada a los planos de obra solo tendrá el carácter definitivo, reservándose la Dirección Provincial de Catastro Territorial la facultad de juzgar sobre la independencia y funcionalidad de las unidades proyectadas.

Desde ya se descarta la posibilidad de subdivisión de edificios con:

- a) Construcciones de carácter precario. Se entiende por construcciones de carácter precario, aquellas que en función de sus características constructivas, no reúnan las condiciones de aptitud necesarias para el cumplimiento del destino previsto.
- b) Formación de unidades funcionales cuyo acceso principal se practique por pasillos de un ancho interior a 0,80 m de luz libre de previsiones de muros.

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

9º) Mensura del Predio: Se deberá ejecutar la mensura completa del predio, totalmente de acuerdo con las normas vigentes para mensuras y efectuar el correspondientes balance de las superficies. En aquellos casos en los que el inmueble, objeto de la afectación al régimen de la Ley 3512, ocupe más de una parcela, deberá realizarse la unificación mediante la confección de un plano de mensura y unificación, aprobado por autoridad competente.

10º) Elementos a determinar en la subdivisión del edificio: Deberá practicarse de tal modo que en ellas queden determinadas:

- a) Las unidades funcionales, complementarias y las partes de propiedad común del edificio.
- b) Las medidas lineales, angulares y el área de cada polígono y de cada parte de dominio común.
- c) Las medidas lineales, angulares y el área de las superficies citadas en el artículo 2º) incisos

- c.1 a c.6. comprendidas dentro de cada uno de los polígonos.
- d) Iguales medidas para los muros comunes que cercan el predio y los que separan entre sí a distintos polígonos. Es en consecuencia, innecesario determinar similares medidas a los muros que, siendo comunes por imperio de la Ley, se encuentran en el interior de los polígonos.
- e) Las separaciones de dominio inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que existan entre las unidades ubicadas en distintas o una misma planta.

11º) Medidas: Las medidas que corresponda determinar para el cumplimiento del artículo anterior y artículo 1º) inciso 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 determinadas individualmente para cada planta.

12º) 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, deberá, 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 previa verificación en terreno.

13º) 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 del terreno a que alude el artículo 9º.

14º) Medición final de los edificios a construir y/o construidos: Una vez construido el edificio, para el cual se hubiera aprobado la subdivisión en carácter de proyecto, se deberá practicar la medición de todos sus elementos en la forma indicada para los edificios construidos.

15º) Medición lineal: Todas las longitudes y distancias se determinarán al centímetro con la tolerancia que más adelante se establece.

16º) Medición angular: Dentro de las normas de una sana técnica queda librado al criterio del profesional, el procedimiento a seguir para la determinación de los ángulos.

17º) Tolerancia de Mediciones lineales: Para la asimilación de las medidas lineales de la parcela a las que citen los respectivos títulos, se utilizarán las tolerancias en vigencia en la Dirección Provincial de Catastro Territorial, dadas por las siguientes fórmulas:

- a) Mediciones en los frentes de las manzanas: $T_1 = 0,01 (0,3 L + 0,0005 L^2)^{1/2}$
- b) Mediciones en el interior de las manzanas: $T_2 = 0,03 (0,3 L + 0,0005 L^2)^{1/2}$

en la que L es la longitud expresada en metros.

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

Encontrándose, las medidas citadas en tolerancia, se deberán adoptar en el plano las que citen los títulos; caso contrario deberá confeccionarse un plano de mensura de la parcela.

18º) 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 adoptarán como definitivas las medidas compensadas, teniendo en cuenta para ello lo restablecido en el artículo 17º).

19º) Cálculo de la subdivisión: La subdivisión deberá ser calculada con las medidas compensadas de acuerdo al artículo 18º). Las superficies deberán ser redondeadas al decímetro cuadrado. Estos cálculos transcriptos y graficados en forma claramente inteligibles deberán acompañar el plano en su primera presentación.

INSTRUCCIONES ESPECIALES

20º) Invasión de edificios a la vía pública: En el plano de obra deberá certificar la Municipalidad que está en conocimiento de la invasión del edificio a la vía pública, citando el rumbo y la superficie que corresponda, y acepta esta situación mientras dure la vida útil del edificio.

21º) Medianeras desplazadas: Si de la mensura del predio, se ubicaran sus divisorias fuera de coincidencia con los ejes de los relativos muros divisorios, como consecuencia de un defectuoso o erróneo emplazamiento de estas últimas, tal ubicación desplazada deberá quedar confirmada, no solo por las medidas propias del terreno, sino también por lo que al respecto demuestre el estudio de las correspondientes medidas según título, y de los antecedentes del trazado de todos los lotes que eventualmente quedar afectados y su comparación con la situación de hecho existente en el terreno. Todo ello, debidamente documentado y reflejado en el plano de subdivisión del edificio. Será aceptado en caso de concordancia entre las distancias a ambas esquinas, según mensura y según título, si el desplazamiento máximo, no excede de la coincidencia entre el deslinde de la parcela y la cara interna o externa del muro divisorio, según corresponda.

22º) Previsión de medianeras: Cuando el predio no se encuentre cercado con muros del espesor de 0,15 m, se deberán prever los mismos donde faltaren, reservando para tal fin las superficies comunes necesarias en ancho de 0,15 m, a lo largo de las líneas límites del terreno. Si por efecto del desplazamiento de un muro dentro del predio el espesor del mismo existente no alcanzara los 0,15 m, se deberá formar la reserva pertinente de superficie común en previsión de un muro que ocupe el

espesor citado, a lo largo de la línea divisoria.

23º) Espesor de los Muros: En todas las medianeras los muros deberán tomarse libres de zócalos y revestimientos.

24º) 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 semicubierta, y siempre y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad e independencia. Cuando lo creyere oportuno, la Dirección Provincial de Catastro Territorial podrá requerir a los profesionales actuantes la certificación municipal, de que la materialización de las paredes previstas no infringen las ordenanzas vigentes.

25º) Salientes a los muros: En el perímetro de los polígonos se podrá 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.

26º) Salientes horizontales: Cuando los muros tengan salientes horizontales que no sobresalgan del paramento más de 0,30 m, no serán tomados en cuenta a los efectos de computar o determinar superficies semicubiertas.

27º) Cuerpos avanzados y balcones: La subdivisión del edificio deberá comprender a los cuerpos de edificio avanzados y los balcones. Consecuentemente, estos últimos deberán quedar incorporados a los respectivos polígonos de propiedad común o exclusiva a los que pertenezcan.

28º) Elementos estructurales interiores: Los elementos estructurales ubicados en el interior de polígonos de propiedad exclusiva y separados de su contorno, serán de determinación optativa.

29º) 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.

30º) Pisos a distinto nivel: Cuando dentro de una misma planta existan pisos a distinto nivel, sin que la diferencia máxima supere a 0,50 m, se considerará como nivel de la planta al de su parte principal. En casos de diferencias de nivel superiores a 0,50 m, en una misma planta, se deberán determinar las partes de distinto nivel y sus respectivas cotas. Existiendo pisos en pendientes con desniveles superiores a 0,50 m, se indicarán las cotas máximas y se aclarará con una leyenda que dirá "Nivel Variable".

31º) Entrepisos y altillos: Cuando en un edificio existen entrepisos o altillos con accesibilidad propia y permanente, ellos deberán ser tomados y determinados como polígonos independientes.

32º) Azoteas y terrazas: Las azoteas y terrazas accesibles y transitables deberán ser determinadas en la subdivisión del edificio.

33º) Vinculación de polígonos separados: Toda parte de edificio que deba ser tomada como polígono separado será vinculada, en su ubicación, de modo cierto a las líneas límites del predio.

III. NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE PLANOS

GENERALIDADES

34º) Clasificación: Se distinguirán dos categorías de planos:

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

35º) Planos Provisorios: Destinados a las etapas de trámite de la subdivisión del edificio, podrán dibujarse en papel transparente y a lápiz, debiendo sus copias tener claridad de lectura e interpretación.

36º) Planos definitivos: Destinados a llevar la constancia de su aprobación y ser la expresión firme de la subdivisión del edificio, serán dibujados en tela transparente.

37º) Número de láminas: Cuando el tamaño del inmueble y el número de plantas o de cuerpos de edificios hagan que el plano resulte excesivamente grande y de difícil manejo, se lo podrá ejecutar en varias hojas o láminas, cuyas dimensiones máximas serán de 1,20 x 0,80 m.

38º) Dibujo: Los planos deberán ser dibujados con claridad y nitidez; todas las leyendas y acotaciones ser fácilmente legibles, no solo en el original, sino también en las copias. Unos y otras serán rechazados de no cumplirse este requisito. En cuanto a la precisión del dibujo, no se admitirán errores de escala que importen una alteración de las medidas en más de uno por ciento (1%). No obstante ello, los muros se podrán representar exagerando un tanto su espesor a los efectos de una mejor visualización.

39º) Contenidos de los planos: Los planos deberán contener los siguientes elementos:

- a) Carátula
- b) Mensura del predio

- c) Representación de la Subdivisión del edificio
- d) Planillas.

39.a) Carátula

31.a.1. Distribución y contenido: La carátula tendrá las dimensiones de 17 x 30cm en su recuadro y estará situada en el ángulo inferior derecho del plano. Se dividirá horizontalmente en dos campos, el superior de 14 cm y el inferior de 16 cm de altura.

Se consignarán en el superior las leyendas que a continuación se indican en el orden que deberán sucederse:

- PROVINCIA DE BUENOS AIRES
- Nombre del Partido en cuya jurisdicción se encuentra el bien;
- Lugar: ciudad -pueblo-paraje y nombres de las calles y números de la casa;
- Nombre de los titulares de dominio de acuerdo a las constancias vigentes en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad. Optativamente se podrá indicar el nombre de un titular con el agregado "y otros", en los casos de pluralidad de propietarios.
- Designación del inmueble, según título o plano, como corresponda, con la indicación del número característico de este último.
- Número de inscripción en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad.
- Una leyenda que dirá: "Objeto: Mensura de subdivisión para someter al régimen de la Ley 13512 (Propiedad Horizontal) el edificio", con el agregado de "Construido", "En Construcción", "A Construir", según corresponda.

- Además en su ángulo superior derecho contendrá un cuadro de 5,5 cm x 4,5 cm divididos en tres fajas y reservado para:
 - La característica numérica del plano.
 - La nomenclatura catastral de la parcela.
 - El número de partida del Impuesto Inmobiliario.

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

"TOTAL DE LAMINAS.....LAMINA Nº....."

El campo inferior se dividirá verticalmente por una línea situada a 7 cm del borde derecho. La parte izquierda se dividirá horizontalmente en dos cuadros, de los cuales el superior será destinado para los datos según título, o plano, y el inferior para notas. La división entre ambos podrá desplazarse según las necesidades hacia arriba o abajo, con la sola limitación de que el cuadro para croquis no podrá tener menos de 9 cm de altura y el de notas menos de 3 cm.

La parte derecha del campo inferior se dividirá horizontalmente en cuatro cuadros.

- Uno superior de 1,5 cm destinado a consignar la fecha de la mensura.
- Un segundo cuadro de 3,5 cm destinado para la firma del profesional, su aclaración y los siguientes datos: Título, número de matrícula profesional (Registro Ley 4048 y 5140), domicilio, etc.
- Un tercer cuadro de 2 cm de altura destinado a la nomenclatura catastral que corresponda al inmueble como consecuencia de la operación.
- Finalmente un cuadro de 9 cm de alto destinado para los sellos de aprobación.

CROQUIS DE DATOS S/TÍTULO O PLANO: Este croquis se dibujará de modo que la meridiana quede orientada hacia el campo superior de la carátula, es decir con el Norte hacia arriba. En él se deberá consignar fielmente expresado:

- a) Las medidas lineales, angulares, de áreas y linderos citados en el asiento de dominio o plano, según corresponda.
- b) Las distancias a las esquinas en los casos de datos según plano, así como también si estuviesen consignadas en el título.
- c) Los nombres de las calles que circundan a la manzana.
- d) La meridiana.
- e) La leyenda correspondiente: "Datos s/.....", en caso de ser croquis según plano, se deberá indicar su número característico.

39.a.2. Ampliación de la carátula: Cuando el espacio para notas resulte insuficiente, se podrá habilitar un espacio suplementario, abajo a la izquierda de la misma.

Cuando el número de titulares no pueda ser transcrito en la carátula, se podrá ampliarla, llevándola al tamaño doble oficio, sin perder la estructura establecida.

39.a.3. Cuando el plano se haga en más de una lámina, la carátula deberá ir en la primera. Las restantes contendrán en el ángulo superior derecho un recuadro de 5,5 cm por 2 cm de alto con las leyendas:

"TOTAL DE LAMINAS....."LAMINA Nº.....", además del número característico del plano. Por otra parte deberán consignarse en todas las láminas los datos del profesional actuante.

39.a.4. Dimensiones de los caracteres: Las distintas leyendas de la carátula se harán con caracteres claros y fácilmente legibles y deberán ajustarse con las siguientes medidas:

- NOMBRE DEL PARTIDO: altura mínima 1 cm altura máxima 1,5 cm.
- Nombres y apellidos de los titulares de dominio: altura mínima 0,5 cm.
- Para todas las demás leyendas y anotaciones: altura mínima 2 mm.

39.b) Plano de mensura del predio: Este plano se insertará a la izquierda de la carátula y lindando con ella. Se encerrará en un recuadro que en general, tendrá un ancho de 18 cm por 22 cm de altura, dejando hacia abajo otro de 18 cm por 7 cm que se reservará para notas y anotaciones correspondientes a ulteriores trámites. Deberá llevar un encabezamiento que dirá: "MENSURA DEL TERRENO".

En lo que hace a la representación y a la escala, este plano deberá ajustarse estrictamente a las normas vigentes en materia de mensuras comunes y dándose cumplimiento a los términos de la Disposición Conjunta, 737/92 y Técnico Registral 8/92, de las Direcciones Provinciales de Catastro Territorial y Registro de la Propiedad.

El balance de la superficie según título y según mensura deberá figurar dentro del recuadro." (Texto modificado por **Disposición 975/92**)

39.c) Representación de la subdivisión del edificio:

39.c.1. Orden de las plantas: Para cumplimentar lo establecido en el artículo 4º la subdivisión deberá ser representada en cada una de las plantas del edificio. A tal fin ellas serán reproducidas en el plano en el orden en que 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 plata baja se indicarán los números municipales.

39.c.2. Orientación: Se orientarán las plantas con el Norte hacia arriba. Si la orientación resulta igual a la del croquis de la carátula no será necesario dibujar la meridiana en la representación de la subdivisión. En caso contrario plantas y croquis orientados de distintos modo pero siempre con el Norte hacia arriba, la representación de las plantas llevará dibujada su propia meridiana.

39.c.3. Escala: Como norma general se usará la escala 1:100 la que deberá quedar registrada en el plano en caracteres bien visibles, en su ángulo inferior izquierdo.

39.c.4. Detalles: Si la claridad del plano lo hicieran necesario se podrá representar aparte, en una escala mayor, algún detalle especial. En tal caso el detalle deberá ser perfectamente correlacionado con la representación general de la planta.

39.c.5. Cuerpos de edificio aislados: En los casos de varios cuerpos de edificio enclavados en predios gran extensión, se podrá dar la ubicación de los edificios dentro del predio en gráfico especial de conjunto, a escala reducida, y realizar por separado la representación de cada edificio.

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

39.c.6. Límites del predio: Los límites con las calles (frente) se representarán por líneas de trazo continuo; los límites con los predios linderos (costados y contrafrentes), por líneas de ejes (puntos y rayas).

39.c.7. Representación de las unidades, polígonos, etc.: Las unidades funcionales y complementarias, los polígonos comunes o los muros se representarán por las poligonales o la poligonal que se obtenga de acuerdo a lo establecido en el artículo 11º), aún en el caso de que sus límites fueran inclinados y no verticales.

39.c.8. Dominio exclusivo y común: El contorno de los polígonos delimitativos de superficies de dominio exclusivo se dibujarán en trazos gruesos, netamente destacados de modo que resulte claramente visible el estado de la subdivisión de la planta sin confusión ni duda con respecto a cuales son los límites de los distintos dominios.

Por contraposición, el contorno interior de los polígonos de dominio común se dibujara con línea fina.

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

39.c.9. Muros: Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, los muros, paredes y tabiques que separan a los polígonos tanto de dominio común como exclusivo, quedarán en general, representados por una línea doble cada uno de cuyos trazos será grueso o fino según corresponda, teniendo para ello en cuenta el dominio del polígono que ella limita.

39.c.10. Muros de poco espesor: Como excepción a lo establecido precedentemente en el caso de muros, paredes, tabiques y otros elementos de separación de espesor menor a 0,10 m, su representación podrá indicarse mediante una línea simple, la que deberá llevar la acotación del espesor del elemento por ella representado y se dibujará con trazo grueso cuando sirva de separación entre los polígonos de los cuales por lo menos uno, sea de dominio exclusivo.

39.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. Solo deberán ser representadas las líneas de separación entre las superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas. Todas ellas con trazo fino.

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

identificadas por exclusión al no llevar signo distintivo alguno, y las superficies superpuestas se representarán e identificarán en la forma establecida en el artículo 39.c.21.

39.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 trazos continuos, grueso o fino según corresponda. Las previsiones de muros no incluidos en el plano de obra, serán representados por líneas de trazos discontinuos.

39.c.13. Medianeras: Por contrario de lo indicado en el artículo anterior, las medianeras que no limiten superficies cubiertas, sino que respondan únicamente a la obligación del cercamiento del predio, se representarán siempre de acuerdo con el estado en que se encuentren a la fecha de la confección del plano, es decir como existentes o como previstas.

39.c.14. Cotas de altura: En cada planta se anotará en lugar y forma visible su cota. En caso de variaciones de nivel superiores a 0,50m en una misma planta se dibujará la línea de separación ubicándola a escala solamente, es decir, sin acotar sus distancias a otros hechos representados en el plano. Además, se anotarán a ambos lados las cotas de nivel que correspondan.

39.c.15. 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.

39.c.16. Servidumbres: La existencia en unidades de propiedad exclusiva de servidumbres especiales de acceso, ocasionados por artefactos o instalaciones de propiedad común, así como las servidumbres de iluminación y/o ventilación deberán ser aclaradas mediante la inserción de notas que hagan referencia a ellas y a su destino.

39.c.17. Acotaciones: Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias.

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

No se admitirán 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.

39.c.18. Acotaciones de los polígonos: Las medidas totales de los perímetros de los polígonos de dominio común o exclusivo, se destacarán por medio de una raya paralela a la acotación, que se pondrá debajo o encima de 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.

39.c.19. Todas las medidas consignadas en el plano de subdivisión, deberán ser el resultado de la compensación previa de las poligonales representadas.

39.c.20. Designación de polígonos y unidades: Los polígonos de propiedad exclusiva llevarán una designación compuesta de dos pares de cifras. El primer par servirá para identificar el piso: cero cero (00) para la planta baja; cero uno (01) para el primer piso, etc. El segundo par, separado del primero por un guión, servirá para determinar al polígono dentro de su planta y se formará siguiendo un orden correlativo, comenzando de cero uno (01) en el frente del edificio y avanzando hacia su interior en forma progresiva.

Los subsuelos se identificarán por medio de números romanos que crecerán de arriba hacia abajo: I para el primer subsuelo, II para el segundo, etc. Los polígonos ubicados en ellos se distinguirán por el número romano correspondiente al subsuelo, seguido del par de números determinantes del polígono en su planta, separado por un guión y formado de la misma manera que en el caso anterior.

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

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

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

39.c.21. 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, y
- b) Una leyenda indicará su naturaleza, la unidad a la que pertenece y su cota, por ejemplo: "Proyección entre piso polígono 00-04, cota + 2.20 "

39.c.22. Tubos y elementos de conducción: Los tubos y elementos de conducción serán representados, y consecuentemente computados, siguiendo el criterio empleado para las salientes en los muros, artículo 25º. 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.

39.c.23. Balcones: Los balcones serán representados por el contorno acotado de la superficie aprovechable de los mismos, limitados hasta el exterior por un muro común representado de acuerdo a lo establecido y una leyenda que dirá "Balcón".

39.c.24. Tanques de agua sobre elevados: No serán representados.

39.c.25. Entrepisos: Cuando la proyección horizontal del entrepiso cae dentro del polígono al que pertenece, es decir, cuando el entrepiso es interior, se dibujará y se acotará el contorno de su proyección horizontal, se llenará su interior con un rayado fino inclinado y se insertará la leyenda Proyección entrepiso interior, seguida de su cota.

Si la proyección horizontal cae fuera, es decir, que el entrepiso se encuentra por encima de una unidad de 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 distinto al de las unidades de dominio distinto al de las unidades linderas, deberá ser presentado por separado en la forma establecida para la representación de las plantas, e incluido por separado también, en la planilla de superficies que corresponda. En este caso la nomenclatura a consignar será la correspondiente a la planta inmediata inferior seguida de la designación que le corresponda dentro de dicha planta.

39.c.26. Representación de los sótanos y subsuelos: En general se representarán en la misma forma que las demás plantas del edificio, pero cuando no sea posible medir en forma directa o indirecta el espesor de sus muros perimetrales, este se tomará directamente del plano de obra.

39.c.27. Iluminación y/o ventilación de sótanos y subsuelos:

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

39.c.28. Representación de escaleras y rampas: Cuando una escalera o rampa sirva de elemento de separación entre dos unidades de distinto dominio -ubicadas una en una sola planta y la otra, parte en esa misma y parte en otra- se hará la siguiente representación:

- a) En la planta inferior dentro de la unidad cuyo límite en altura sea la escalera o rampa, se dibujará y se acotará el contorno de la proyección horizontal del elemento de separación; se llenará su interior con rayado fino, cruzado e inclinado y se insertará la leyenda "Proyección de", escalera, rampa, etc.
- b) En la planta superior se marcará y acotará el contorno del vano correspondiente al elemento representado en la planta de abajo con la leyenda: "Vano.....", escalera, rampa, etc. Cuando las escaleras y rampas se apoyen sobre partes del edificio no accesible ni aprovechables, ellas -las escaleras y rampas- deberán ser representadas como pisos de nivel variable.
Sin invalidar lo anteriormente establecido, las escaleras y rampas no serán objeto de representación alguna como tales cuando se trate de elementos de circulación vertical común del edificio, o cuando se encuentren totalmente en el interior de una misma unidad funcional o complementaria que tenga partes ubicadas en distintas plantas.

39.c.29. Invasión de edificios a la vía pública: Deberá quedar graficado en el croquis del terreno el sector del edificio que invade a la vía pública, y mediante un detalle a escala mayor, se consignarán sus medidas lineales, angulares y de superficie. En el dibujo de las respectivas plantas y sus correspondientes cálculos se considerará el sector invadido de la vía pública como parte integrante de la parcela.

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

"En el Reglamento de Copropiedad y Administración y escrituras traslativas de dominio deberá constar que a los efectos del régimen de la Ley Nacional 13.512 a que se someterá el presente inmueble no se computará en el condominio del terreno con justo título, la superficie de dominio público ocupado por la edificación y que los derechos de los copropietarios sobre las partes materiales del edificio, en dicho sector de ocupación, son solamente a los efectos del funcionamiento del sistema de propiedad que se implantará y mientras persista el emplazamiento y configuración en conocimiento de la Municipalidad, de la actual edificación; obligándose los copropietarios a emplazar la edificación dentro de los límites del predio, si la Municipalidad así lo exigiera en el momento de la reconstrucción del edificio".

39.d. Planillas

39.d.1.

En el plano se insertarán las siguientes planillas:

- Planillas de unidades funcionales
- Planillas de unidades complementarias
- Planillas de superficies comunes
- En el caso del artículo 39.c.5. Se agregará también la planilla de distribución de la superficie del predio.

39.d.2. Planillas de Unidades Funcionales: Tiene por objeto mostrar la composición y superficie de las mismas.

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

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

Las columnas (1) a (6) y (17) y (18), deberán figurar en todos los casos.

De las columnas (7) a (16) sólo se insertarán aquellas que correspondan a las categorías de superficies superpuestas que existen en el edificio y la (16).

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

39.d.3. Planillas de unidades complementarias: Tendrá idéntica estructura y composición que la de unidades funcionales, y valen para ella todas las indicaciones relativas a las columnas y datos que deban figurar, con la diferencia del encabezamiento. Además, deberá llevar abajo dentro del recuadro, una nota que rezará:

“Las unidades complementarias detalladas en esta planilla, solo podrán ser objeto de propiedad exclusiva, por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio.

Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio.”

39.d.4. Planilla de superficies comunes: En esta planilla se hará la discriminación de las superficies de propiedad común, existentes en cada planta.

Deberán figurar todas las columnas salvo la (6), que solo se insertará en el caso de haber espacios libres exteriores. De existir superficies superpuestas de propiedad común, se insertarán las columnas que sean necesarias, en la misma forma que en las planillas de unidades funcionales y complementarias. En las tres planillas descriptas deberán consignarse los totales por columnas.

TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN

40°) Trámite: El trámite de subdivisión de un edificio para someterlo al régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal, en lo que a los planos se refiere, comprenderá dos etapas:

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

40.a) Presentación provisoria: (optativa) Se integrará con los siguientes elementos:

40.a.1. Solicitud de aprobación: En un todo de acuerdo con lo normado en la Ley de Procedimiento Administrativo.

40 a.2. Duplicado del documento valuatorio

40.a.3. Plano de obra: Copia con la constancia de su aprobación municipal. En caso de existir discrepancias entre lo reflejado en el plano de obra y el edificio objeto de la subdivisión, el profesional actuante deberá indicar claramente esa situación, con la nota inserta en el plano. Ante tal circunstancia, será la Dirección Provincial de Catastro Territorial, la que indicará el procedimiento a seguir en cada caso.

40.a.4. Memorias técnicas: Por duplicado, de acuerdo con el molde que elaborará la Dirección Provincial de Catastro Territorial.

40.a.5. Plano de subdivisión: Dos copias en papel de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35°.

40.a.6. Planilla de cálculo: De la mensura del predio de acuerdo con las normas vigentes para esta clase de operaciones.

40.a.4. Plano corregido; La presentación del plano corregido deberá hacerse nuevamente en dos copias, acompañando la copia observada.

40.b) Presentación definitiva. Documentación: Estimando el profesional que hechas las correcciones, que obedezcan a observaciones fundadas en la presentación anterior, no hay lugar a nuevas observaciones, podrá presentarse la documentación final compuesta por:

40.b.1. Planos de subdivisión: Original en tela transparente: tres copias enteradas; copias simples 6 como mínimo, 20 como máximo; de acuerdo con el artículo 36º

40.b.2. Plano de obra: Dos copias simples, con la constancia de la aprobación municipal.

40.b.3. Constancia de control arancelario: Copia del plano visado por la Comisión Mixta del Consejo Profesional de la Ingeniería y la Caja de Previsión Social para Profesionales de la Ingeniería.

40.b.4. Certificado de final de obra: Expedido por la respectiva Municipalidad y/o certificado municipal de habilitación, consignando el destino para el que fue habilitado.

La presentación de este certificado no es obligatoria a los efectos de la aprobación del plano. En caso de no ser agregado a la documentación, la condición de construido del edificio quedará certificada por el profesional actuante, bajo su entera responsabilidad, por la sola inclusión del término "Construido" en la carátula del plano de subdivisión.

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

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

41º) 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.

42º) Proyecto de subdivisión de edificios en construcción y/o a construir: La tramitación será igual a la de la subdivisión de edificios construidos, y la aprobación que se acuerde a los respectivos planos no tendrá el carácter definitivo, sino de proyecto. Estos estados constructivos hacen que no puedan constituirse derechos reales sobre las unidades proyectadas salvo en el caso de excepción prevista en el artículo 6º del Decreto Provincial 2.489/63.

43º) Subdivisión de edificios parcialmente construidos o parcialmente a construir: También en este caso la tramitación será igual que en la de edificios construidos, pero la aprobación será definitiva para las unidades construidas y sólo tendrá el carácter de proyecto para las unidades en construcción o a construir.

Estos planos deberán llevar una nota en la cual:

43.a) Se individualizarán por separado las unidades que se encuentren construidas o en construcción y/o a construir. Se dejará constancia, que sobre las unidades no concluidas o a construir sólo podrán constituirse derechos reales sobre las unidades de dominio exclusivo de acuerdo a lo previsto en el artículo 6º) del [Decreto 2.489/63](#).

43.b) Se destacará el requisito de que el Reglamento de Copropiedad y Administración que se establezca antes de la terminación definitiva del edificio deberá contener la constancia de tal situación y de que ella ha sido tenida en cuenta, a los efectos de fijar la proporción en que cada unidad de propiedad exclusiva concurrirá al dominio de las cosas comunes y de los gastos durante los dos períodos que cabe distinguir en el funcionamiento del edificio; el primero, transitorio, que durará hasta la terminación de todas las unidades previstas; el segundo, definitivo, que comenzará al quedar finalizada la construcción de las unidades faltantes.

44º) Aprobación definitiva de los planos de subdivisión de edificios subdivididos total o parcialmente con carácter de proyecto: Terminada la construcción, el plano de subdivisión proyecto, después de corregido y modificado en concordancia con el estado final del edificio, deberá ser sometido a un nuevo examen de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, para obtener su aprobación definitiva.

44.a) Presentación provisoria: La documentación necesaria para ese trámite será:

- Nota solicitud
- Duplicado del documento valuatorio, correspondiente a la edificación terminada.
- Plano de subdivisión original en tela transparente, que podrá ser el mismo que el utilizado anteriormente si las modificaciones no afectan su claridad ni la de las copias. El mismo número de copias enteladas y simples que el requerido en otras presentaciones finales.
- Plano de obra: Dos copias con las constancias requeridas para las aprobaciones definitivas.
- La presentación del plano corregido deberá hacerse nuevamente en dos copias, acompañando la copia observada.

44.b) Presentación final. Documentación: Autorizado el plano provisorio se presentará la documentación final consistente en:

- Plano de Subdivisión: original en tela transparente, tres copias enteladas, copias simples seis como mínimo, veinte como máximo.
- Plano de Obra: dos copias simples, todas ellas con la constancia de la aprobación municipal.
- Constancia de control arancelario: Copia del plano visado por la Comisión Mixta del Consejo Profesional de la Ingeniería y la Caja de Previsión Social para Profesionales de la Ingeniería.
- Certificado de final de obra: Expedido por la respectiva Municipalidad y/o certificado municipal de habilitación, consignando el destino para el que fue habilitado.

La presentación de este certificado no es obligatoria a los efectos de la aprobación del plano. En caso de no ser agregado a la documentación, la condición de construido del edificio quedará certificada por el profesional actuante, bajo su entera responsabilidad, por la sola inclusión del término "Construido" en la carátula del plano de subdivisión.

45º) Estimando el profesional que, hechas las correcciones que obedezcan a observaciones fundadas en la presentación anterior no hay lugar a nuevas observaciones, podrá presentar la documentación final. Asimismo, la documentación final podrá ser presentada directamente sin hacer la presentación provisoria.

En ambos supuestos, la existencia de observaciones que hagan necesario modificar y/o corregir el plano de subdivisión, tendrá como consecuencia la renovación de todas sus copias.