



Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

00065

2645

DECRETO Nº

SANTA FE,

24 AGO 1992

VISTO:

El expediente Nº 00301-0021565-3 del registro del Sistema de Información de Expedientes, por el cual la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía eleva a consideración del Poder Ejecutivo un anteproyecto, modificatorio del vigente según Decreto Nº 2.274/73, de "NORMAS PARA LA PRESENTACION DE PLANOS DE MENSURA PARA SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" - Ley Nacional 13.512 - Ley Provincial Nº 4.194 y de Prehorizontalidad según Ley Nacional Nº 19.724 - Decreto Provincial Nº 497/73; y

CONSIDERANDO:

Que resulta imprescindible modificar el Decreto Nº 2.274 de fecha 11 de diciembre de 1973, actualmente vigente, que aprueba las normas mencionadas, en virtud de la desactualización sufrida con el transcurso del tiempo;

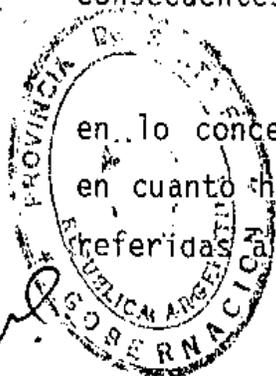
Que el proyecto elaborado por el respectivo organismo técnico toma en consideración las pautas aconsejadas al respecto en reuniones y encuentros de especialistas, a los fines de regular con mayor precisión los requerimientos atinentes a los planos de mensura dentro del régimen de propiedad horizontal;

Que en fecha reciente fue sancionada y promulgada la Ley Nº 10.547, modificatoria de la similar Nº 2.996 de Evaluación y Catastro de la propiedad raíz, siendo propósito del Poder Ejecutivo dictar las normas consecuentes para una completa adecuación del sistema vigente en la materia;

Que dicha iniciativa tiende a satisfacer una sentida necesidad en lo concerniente al ordenamiento inmobiliario administrativo, así como, en cuanto hace a la claridad y seguridad para las relaciones contractuales referidas a las transacciones con bienes inmuebles;

Que por lo expuesto, se estima conveniente implementar las

Imprenta Oficial



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



60086

Provincia de Santa Fe

Poder Ejecutivo

normas proyectadas a través del dictado del correspondiente acto administrativo;

POR ELLO:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA
D E C R E T A :

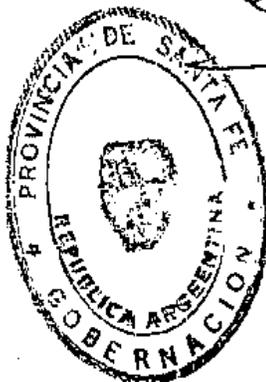
ARTICULO 1º - Apruébanse las "NORMAS PARA LA PRESENTACION DE PLANOS DE MENSURA PARA SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Ley Nacional Nº 13.512 - Ley Provincial Nº 4.194 y de Prehorizontalidad según Ley Nacional Nº 19.724 - Decreto Provincial Nº 497/73, conforme los Anexos I y II, que forman parte del presente.

ARTICULO 2º - Las presentes normas entrarán en vigencia a partir de los sesenta (60) días de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTICULO 3º - Derógase el Decreto Nº 2.274/73 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

ARTICULO 4º - Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

DR. JUAN CARLOS MERCIER



CARLOS ALBERTO REUTEMANN

Imprenta Oficial



v. l. 87

Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

ANEXO I

10 2645

NORMAS PARA LA PRESENTACION DE PLANOS DE MENSURA PARA SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL -

I) Generalidades y Definiciones

1) Generalidades

2) Definiciones

2a) Propiedad exclusiva

2a. 1) Unidad Funcional

2a. 2) Unidad Principal

2a. 3) Unidad Complementaria

2b) Partes de Propiedad común

2b. 1) De propiedad común de uso común forzosa

2b. 2) De propiedad común ~~y~~ uso exclusivo ~~de~~

2b. 3) De propiedad común de uso exclusivo de algunas unidades

3) Polígonos

3a) Superficies cubiertas.

3b) Superficies semicubiertas

3c) Superficies descubiertas

3d) Superficies de entrepiso

3e) Superficies superpuestas

3f) Muros de fachada perimetrales y medianeras

3g) Muro divisorio

3h) Tubos

3i) Muros de carga y columnas

4) Formas de división del edificio

4a) Prehorizontalidad

4b) Propiedad horizontal parcial

4c) Propiedad horizontal

II) Requisitos a tener en cuenta en la división

4d) Independencia y funcionalidad





00008

Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

- 2 -

- 2) Mensura del terreno
- 3) Elementos a determinar en la división del edificio
- 4) Medidas (donde se mide)
- 5) Determinación medidas edificios a construir
- 6) Determinación medidas de edificios construídas
- 7) Cálculo y compensación de la medición
- 8) Cálculo de las superficies
- 9) Medición lineal
- 10) Tolerancias
- 11) Previsión de medianeras
- 12) Previsión de paredes
- 13) Salientes los muros ó aleros
- 14) Elementos estructurales interiores.
- 15) Cotas de nivel
- 16) Escaleras y rampas
- 17) Vinculación de polígonos separados

III) Forma de presentación de los Planos

- 18) Materiales
- 19) Elementos que deben contener
- 20) Carátula
- 21) Mensura del terreno
- 22) Representación de las plantas y cortes
- 23) Elementos que debe consignar el plano
- 24) Polígonos a indicar
- 25) Referencias
- 26) Ochavas y recovas
- 27) Empresas de servicios públicos
- 28) Servidumbres especiales
- 29) Entrepisos
 - a) Entrepiso interior
 - b) Entrepiso exterior





2000

Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

- 29 c) Entrepiso dado por boulevares ó depósitos
- 30) Superpuestas
- 30 a) Superpuesta edificio cocheras
- 30 b) Escaleras y rampas
- 31) Azoteas y terrazas
- 32) Azoteas ó patios
- 33) Certificado final de obras
- 34) Tipo de edificaciones no autorizadas a ser sometidas
- 35) Responsabilidad de los profesionales
- 36) Planilla de superficies
- 37) Dibujo

REGIMEN DE PREHORIZONTALIDAD

- 38) Características del plano
- 39) Proyecto aprobado

MODIFICACION DE UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- 40) Condiciones y características, representación.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE UNIDADES

- 41) Objeto
- 42) Características y representación.





NORMAS DE PRESENTACIÓN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

I. GENERALIDADES Y DEFINICIONES

1º) Los planos de mensura y división conforme al régimen de la ley Nacional Nº 13.512, a los que se refiere el Artículo 4º) del Decreto Nacional Nº 18.734/49, Artículo 4º) Ley Provincial Nº 4194/51 y los proyectos de subdivisión estipulados en el inciso d. del Artículo 3º) de la Ley Nacional Nº 19.724 confeccionados por Agrimensor ó profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura, 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, 2 y 3 del Artículo 3º) de la Ley Provincial Nº 4194/51.

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 Nº 13.512, pueden ser propiedad de una persona real ó jurídica; a tal efecto deberán estar integradas por unidades funcionales.

2.a.1) Unidad Funcional: Puede estar compuesto de uno ó varios polígonos comunicados entre sí directa ó indirectamente. La unidad funcional está constituida por una Unidad Principal y Unidades Complementarias.

(Anexo 1).

2.a.2) Unidad Principal: Es el ambiente ó 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 para el que ha sido construido el edificio y que se halla





comprendido en uno ó más polígonos de límites.

2.a.3) Unidad Complementaria: Es la superficie y/o conjunto de superficie cubiertas y/o semicubiertas, y/o descubiertas directamente comunicadas entre sí en un mismo terreno, que por su naturaleza intrínseca no pueden constituir una unidad funcional y estando destinadas a servirla, deben unirse a una unidad principal para formar una unidad funcional (Bauleras, Tendederos, Cocheras separadas del polígono de la Unidad Principal, Depósitos) Podrán constituir unidades Principales, cocheras y bauleras si el destino del edificio así lo indica.

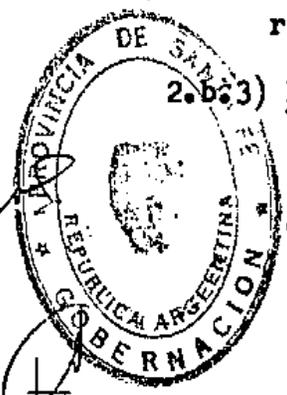
2.b) Partes de propiedad común: Son las partes del edificio que de acuerdo a lo preceptuado en el Artículo 2º) de la Ley Nacional Nº 13.512, son de propiedad común de los copropietarios del mismo y que se hallan comprendidos en un polígono de límites.

Las partes de edificios de propiedad común se distinguirán en:

2.b.1) De propiedad Común; de uso común forzosa: Son de propiedad común forzosa las partes de edificio que por su naturaleza ó destino, lo sean de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2º) de la Ley Nacional Nº 13.512.

2.b.2) De propiedad común y uso exclusivo: Se considerarán bajo este Dominio y uso a aquellas superficies descubiertas con acceso a un solo dominio exclusivo o con acceso solamente a partes común y/o vía pública, cuando se prevea que dichas superficies fueran así previstas en el destino para el que fueran proyectadas. Podrán estar comprendidos en ellos los balcones, patios exteriores, tendederos, terrazas, azoteas, etc. denominado de uso exclusivo.

2.b.3) De propiedad común de uso exclusivo de algunas unidades: Serán de propiedad común de uso exclusivo de algunas unidades las partes del edificio que se destinen para ello según proyecto. Podrán estar comprendidos: ingresos, palieres, patios, jardines, etc.





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

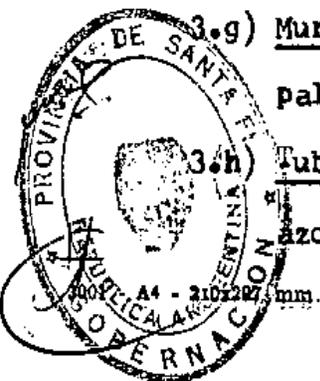
Respecto a lo dispuesto en el Artículo 2° "In Fine" Ley 13.512, para los Zótanos y Azoteas, la convención en contrario implica que podrán convertirse en propiedad exclusiva de no mediar un uso forzosamente común.

Sólo podrán ser enajenados independientemente cuando sobre los mismos se halle constituida la Unidad Funcional (Ej. cocheras), caso contrario constituyen una superficie complementaria.

3°) Polígonos:

Delimitan las superficies continuas de la Unidad Principal y/o complementaria y podrán estar compuesta por una o más de los siguientes tipos:

- 3.a) Superficies Cubiertas: Son las que estando techadas, tienen cerramiento en todo su contorno.
- 3.b) Superficies semi-cubiertas: Son las que estando techadas, tienen su contorno parcialmente cerrado.
- 3.c) Superficies descubiertas: Se llamarán superficies descubiertas todas aquellas que carezcan de cerramiento superior.
- 3.d) Superficies de entrepiso: Son las superficies generadas por ambientes cuyos niveles de piso son intermedios a los de piso o techo de su planta correspondiente.
- 3.e) Superficies superpuestas: Cuando dos unidades contiguas se penetran mutuamente en niveles distintos a los de techo y piso originando superposiciones de dominio en la representación horizontal de los polígonos, la misma se llamará superficie superpuesta, Esta situación dá lugar a una limitación de dominio en un nivel especial intermedio entre los niveles superior e inferior, como sucede en el caso de escaleras, rampas, placards, guardabañles, entrepisos, etc.
- 3.f) Muro de fachada perimetrales y medianeras: Comprende los paramentos que delimitan el exterior del edificio.
- 3.g) Muro divisorio: Comprende los muros separativos entre unidades principales ó complementarias y bienes comunes.
- 3.h) Tubos: Los conductos y aberturas con salida al exterior por los techos, azoteas y terrazas, se llamarán tubos.





vi 0053

Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

3.i) Muros de cargas y columnas: Comprenden todos los elementos portantes del edificio, excluidos los muros perimetrales y de fachadas.

4º) Formas de división:

La división de un edificio tendrá caracter de:

4.a) Prehorizontalidad: Cuando se refiere a un edificio a construir para aplicación de la ley Nacional Nº 19.724, Decreto Nacional Nº 20.326 y Decreto Provincial Nº 497/73.

4.b) Propiedad Horizontal parcial: En el caso de los edificios parcialmente construidos que cuentan con algunas unidades terminadas, y sus respectivos bienes comunes que las hacen susceptibles de constituir derechos reales sobre las mismas, se incluyen también las modificaciones parciales a introducir en inmuebles ya sometidos al régimen.

4.c) Propiedad Horizontal: Cuando los edificios están totalmente terminados.

II. REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA DIVISION

INSTRUCCIONES GENERALES

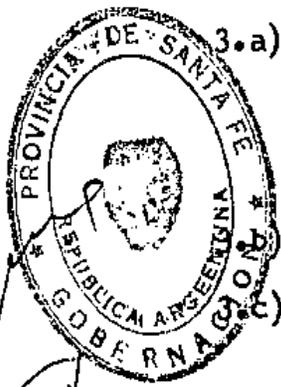
1º) Independencia y funcionalidad: Solo será posible la división del edificio que satisfaga los requisitos de independencia y funcionalidad de todas y de cada una de las unidades que se crean.

2º) Mensura del terreno: Se deberá ejecutar la mensura del terreno, totalmente de acuerdo con las normas vigentes para mensura y efectuar el correspondiente balance de las superficies. La Mensura del terreno forma parte indisoluble del plano de propiedad horizontal.

3º) Elementos a determinar en la división del edificio: Deberá practicarse de tal modo que en ella queden determinadas:

3.a) Las unidades funcionales, principales y complementarias, las partes de propiedad común que integran el edificio, las partes comunes de uso exclusivo, o las comunes de uso exclusivo de algunas unidades. Las medidas lineales, angulares y el area de cada polígono.

3.b) Idem para los muros comunes que cercan el predio y los que separan entre sí a distintos polígonos.





00004

Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

- 8 -

- 3.d) Las separaciones de dominio inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que existan entre las unidades ubicadas en distintas o en una misma planta.
- 4°) Medidas: Las medidas que corresponda determinar para el cumplimiento del artículo anterior, serán las de la poligonal de proyección sobre un plano horizontal de las intersecciones del piso, con los correspondientes paramento de los muros divisorios. Aunque exista una planta tipo para distintos pisos de un edificio, ellas deberán ser determinadas y representadas una por una.
- 5°) Determinación de las medidas de los edificios a construir: Cuando se trata de un edificio a construir, cuya división se practique con carácter de prehorizontalidad, las medidas se deducirán del plano de obra ajustados a los resultados de la mensura del terreno a que alude el artículo 2°.-
- 6°) Determinación de las medidas de los edificios construidos: En los edificios total ó parcialmente construidos, todas las medidas lineales del edificio ó en su caso, de la parte ya construida, deberán ser determinadas en forma directa en el lugar,-
- 7°) Cálculo y compensación de la medición: Se deberá realizar el control de cierre de todas las poligonales que resulten en la división, a fin de verificar si se ajustan ó no a las tolerancias. En caso afirmativo se procederá a la compensación de su cierre y se adoptará como definitivas las medidas compensadas.
- 8°) Cálculo de las superficies: Las superficies deberán ser calculadas con las medidas compensadas de acuerdo con el artículo 7° y serán redondeados al decímetro cuadrado. Estos cálculos transcriptos y graficados en forma claramente intelegibles deberán acompañar el plano en su primera presentación.
- Medición lineal: Todas las longitudes y distancias se determinarán al centímetro con la tolerancia que más adelante se establece.





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

10°) Tolerancia de mediciones lineales: Para la comparación de las medidas lineales y angulares del polígono a las que citen los respectivos títulos, se utilizarán las tolerancias en vigencias en la Dirección Provincial de Catastro dadas por las siguientes fórmulas:

Para el polígono de mensura del terreno:

$$Tl = 0,01 \sqrt{0,3L + 0,0005L^2} \text{ y } T\alpha = 60 \text{ " } \sqrt{n}$$

En cuanto a los polígonos de mensura que conforman la unidad:

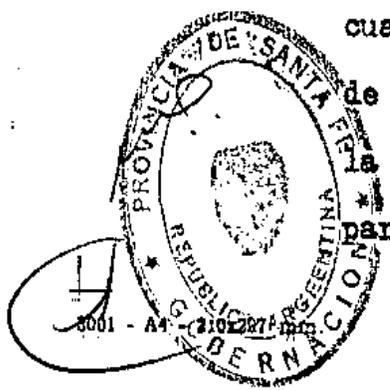
$$Tl = 0,03 \sqrt{0,3L + 0,0005L^2} \text{ y } T\alpha = 90 \text{ " } \sqrt{n}$$

en la que L es la longitud expresada en metros y n el número de ángulos..

11°) Previsión de medianeras en bienes comunes: Cuando el predio no se encuentra cercados con muros del espesor de 0,15 m., se podrán 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 efectos del desplazamiento de un muro dentro del predio el espesor del mismo existente no alcanzará los 0,15 m., se podrá formar la reserva pertinente de superficie común en previsión de un muro que ocupe el espesor citado, a lo largo de la línea divisoria.

12°) Previsión de paredes: A los efectos de la división podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obras, siempre y cuando no alteren ó destruyan la funcionalidad e independencia de las unidades. Requiriéndose a los profesionales actuantes la certificación municipal, de que la materialización de las paredes previstas no infrigen las ordenanzas vigentes.





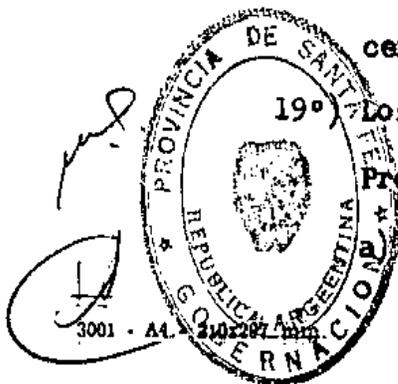
- 13°) Salientes de los muros ó aleros: En el perímetro de los polígonos se podrán dar por no computables las salientes, cuando la dimensión normal al muro no sobrepase los 50 cm., independientemente de su longitud,
- 14°) Elementos estructurales interiores: Los elementos estructurales ubicados en el interior de polígonos de propiedad exclusiva serán de consignación obligatoria.
Las columnas ocultas se marcarán de acuerdo al plano de obra ó documentación, haciendo constar esta circunstancia.
- 15°) Cota de Nivel: Para cada planta del edificio se deberá determinar e indicar la cota de nivel de su piso, tomando como origen ó cota cero el cordón de la vereda en la entrada principal, Si existiere pisos con pendientes, se indicarán las cotas máximas y mínimas, agregando una leyenda que dirá "Nivel variable"..
- 16°) Escaleras y rampas: Son superficies inclinadas de acceso entre pisos y plantas a distintos niveles que tienen igual ó distintos dominios.
- 17°) Vinculación de polígonos separados: Toda parte de edificio que debe ser tomada como polígono separado será vinculada, en su ubicación, de modo cierto a las líneas límites del predio.

III. FORMAS DE PRESENTACION DE PLANOS

- 18°) Materiales para la presentación de planos: Los planos de mensura y división para el sometimiento a régimen de Propiedad Horizontal deberán ser inscriptos en la Dirección Provincial de Catastro, se presentarán en tela transparente u otro material similar, en un todo de acuerdo a las instrucciones que se establecen en la presente reglamentación y a las demás normas vigentes.

- 19°) Los planos de mensura y división para sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal contendrán:

a) Carátula





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

- b) Mensura del terreno .
- c) Representación de la mensura y división del edificio en planos Horizontales y verticales.
- d) Representación gráfica del título.
- e) Representación de la fachada del edificio indicando materiales y color .
- f) Planilla de superficies y porcentajes según valor.

En caso de planos para someter a Régimen de Pre-Horizontalidad, modificación de Propiedad Horizontal y Pre-Horizontal y Propiedad Horizontal con certificado Final parcial, ver fs. 2 - ANE-

XO II.

- g) Referencias.

20°) Carátula: Distribución y contenido (ver anexo Hoja).

La carátula tendrá una dimensión de 32 cm. de altura por 18 cm. de ancho con un recuadro interior de 30 cm. x 16 cm. de altura y estará en el ángulo inferior derecho del plano.

Se dividirá en tres campos, el superior de 9 cm., el medio de 8 cm. y el inferior de 13 cm. de altura por 16 cm. de ancho.

I) En el campo superior se consignarán las siguientes leyendas, a continuación se indicarán el orden en que deberán sucederse:

- a) Provincia de Santa Fe.
- b) Nombre del Departamento.
- c) Distrito
- d) Lugar, ciudad, pueblo.
- e) Nombre/s de calle/s y número/s oficiales otorgados por el ente Municipal y Comunal. Se podrá agregar nombre particular que el/los propietarios hayan asignado al edificio.

Nomenclatura catastral Municipal.

g) Objeto: Mensura y división, Régimen de Propiedad Horizontal

Ley Nacional N° 13.512 y Ley Provincial N° 4.194. Se deberá agregar a este título, las leyes, decretos, etc. que a juicio





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

cio de la Dirección Provincial de Catastro se considere conveniente.

h) Propietario: Nombres de todos los titulares de dominio de acuerdo a las constancias vigentes en el Registro de Propiedad de la Provincia de Santa Fe.

i) Inmueble; Designación según título y según plano de mensura que cite el título. Si es parte de un título, indicar el plano de mensura con número y año.

j) Dominio: Llevará la nota de inscripción del Registro de la Propiedad con tomo, folio y número y año de inscripción. En el ángulo superior derecho del campo superior llevará un cuadro de 5 cm. x 1 cm. de altura con la leyenda "PLANO N°..V" debajo de este irá otro cuadro de 5 cm. x 3 cm. de altura en el que se indicarán: LAMINA, cuando fuera más de una, se indicará número de la misma, cantidad de las mismas y contenido de las mismas. (Ej: Mensura de terreno, corte, planta 00). Debajo de este irá otro cuadro de 5 cm. x 1 cm., de altura con el número de partida de impuesto inmobiliario.

II) El campo medio irá dividido verticalmente en dos cuadros iguales. El cuadro izquierdo llevará la ubicación del inmueble de la siguiente manera:

a) Norte, hacia el cuadrante superior o superior derecho, en ningún caso se aceptarán planos en que el Norte esté dirigido hacia el cuadrante inferior.

b) Distancia a las esquinas, nombres de calles que circunden la manzana, medidas de frente y fondo del lote según mensura. El cuadro derecho se dejará en blanco para sellos municipales comunales.

III) El campo inferior se dividirá horizontalmente en cuatro partes: La primera de 16 cm. x 3 cm. de altura, llevará a la izquierda





v. 0039

Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

quierda la firma del/los propietario/s, aclarando nombre, apellido y número de documento; en el caso de tener los propietarios apoderados, deberán colocar bajo la firma el origen de tal mandato con Tomo y Folio; y debajo, lugar y fecha de mensura. A la derecha llevará escrito nombre y apellido del profesional habilitado, su firma con su número de matrícula, dirección y título.

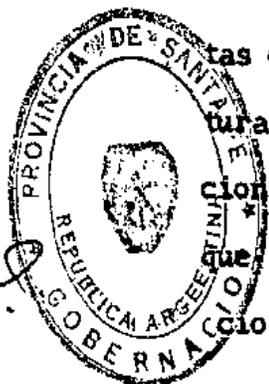
b) La segunda parte de 16 cm. x 1 cm. de altura se dividirá verticalmente en dos cuadros iguales, a la izquierda se colocará el los número/s y fecha/s de permiso/s de edificación y a la derecha se colocará fecha/s certificado/s final de obra.

c) La tercera parte de 16 cm. x 4 cm. de altura se reservará para las observaciones en donde se colocarán todas las leyendas que se necesiten para aclarar algunos datos, modificaciones, reemplazos, abreviaturas, relación con otros planos y cualquier nota que se crea conveniente.

d) La cuarta parte de 16 cm. x 5 cm. de altura se dividirá en dos cuadros, el izquierdo de 10 cm. de ancho destinado a NOMENCLATURA CATASTRAL PROVINCIAL y que deberá colocarse en código numérico sobre datos de la Dirección Provincial de Catastro.

El derecho de 6 cm. de ancho para sellos y firmas de la Dirección Provincial de Catastro.

Para el caso que existan varios propietarios, inmuebles, notas de dominio, partidas de impuesto inmobiliario, nomenclaturas catastrales, firmas de propietarios, se podrá confeccionar una planilla donde figuren estos datos y algún otro que se crea conveniente colocar ó agregando uno ó más oficios laterales o sobre ella, a la carátula en caso de ser necesario.





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

21°) La mensura del terreno se colocará a la izquierda de la carátula lindando con ella; se encerrará en un recuadro, cuyas medidas serán de 18 cm. de ancho x 32 cm. de altura debiendo llevar un encabezamiento que difa: "Mensura de Terreno". En lo referente a la representación y a escala, este plano deberá ajustarse estrictamente a las normas vigentes en materia de mensura. Si por la escala de mensura, para que sea clara su representación se necesitara ampliar el sector asignado, se usará un recuadro de tantos espacios de tamaño oficio como sean necesarios.

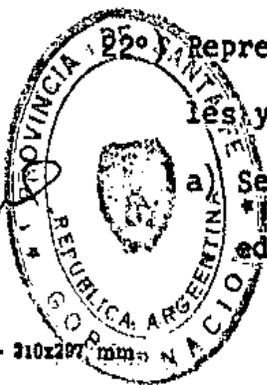
El balance de superficie entre lo expresado por el título y calculado por mensura, su diferencia, si la hubiere y, de ser posible la representación gráfica del título, deberán figurar dentro del mismo recuadro.

Cuando la parcela que se quiere someter al Régimen de Propiedad Horizontal Ley Nacional N° 13.512, esté ubicada en el interior de la manzana se deberá representar e indicar el origen del derecho que le otorga el acceso a vía pública, mencionando la inscripción de dominio y el plano de mensura que corresponda, si lo hubiere.

Para que un inmueble pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal Ley Nacional N° 13.512, en el caso de que el mismo está constituido por más de una parcela, los mismos deberán pertenecer a los mismos titulares de dominio, de acuerdo a lo establecido por el Art. 1° de la Ley Provincial N° 4194/51. No obstante, no será impedimento para la confección del plano, el cual servirá de apoyo para la homogeneización de los títulos.

Representación de la división del edificio en planos horizontales y verticales.

a) Se representarán la totalidad de las plantas que conforman el edificio y las plantas accesorios (del tanque de agua, sala





00101

Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

de máquina, subsuelo, etc.).

- b) Orden de los pisos: Serán reproducidos en los planos en el orden que se suceden, desde el subsuelo hasta la terraza, no excluyéndose ninguno, comenzándose desde su rincón inferior izquierdo y avanzando de izquierda a derecha y/o de abajo hacia arriba, siempre en orden correlativo.
- c) Orientación de los pisos: Salvo razones justificadas a juicio de la Dirección Provincial de Catastro, los pisos se orientarán con el Norte hacia el cuadrado superior coincidente con el Norte de la mensura y del croquis de ubicación.
- d) Escalas: Como mínimo se usará la escala 1 : 100, la que deberá quedar registrada en el plano en caracteres bien visibles. Para los casos que la representación de los pisos en escala 1 : 100 supe las medidas normalizadas de planos de mensura, se podrá utilizar la escala 1 : 200, individualizando cada polígono y representándolo en detalla por separado en escala 1 : 100.
- e) Detalles: Si la claridad del plano lo hiciera necesario, se podrán representarse aparte en una escala mayor, algún detalle especial. En tal caso el detalle deberá ser perfectamente correlacionado con la representación general del piso indicando su escala y numerándolos en forma correlativa.
- f) En planta baja se agregará el/los nombre/s de calle/s que forman el/los frente/s y todos los números oficiales de frente a los respectivos ingresos.
- g) Debajo de la representación de cada planta o piso deberá indicarse a cual se refiere.

23) El plano de mensura y división para sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá consignar por lo menos los siguientes elementos:

- a) Determinación de los polígonos generales y/o parciales correspondientes a la delimitación de propiedad exclusiva y bienes comunes.





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

- 16 -

- T
- b) Los polígonos generales llevarán medidas lineales en caracteres destacados. Los polígonos parciales llevarán sus medidas lineales con caracteres entre paréntesis. Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias y con un trazo paralelo a la medida de modo que ésta quede comprendida entre el trazo y el lado.
- c) Se indicarán todos los ángulos internos de los polígonos, pudiendo ser señalados por medio de anotaciones en letras del Alfabeto griego en planilla aparte. Los ángulos rectos podrán obviarse (aclarando) tal hecho en observaciones.
- d) Todas las medidas consignadas en el plano, deberán ser el resultado de la compensación previa de las poligonales representadas.
- e) Mención de espesores de muros de propiedad común y dimensiones de los muros portantes, columnas, tubo de ventilación y todo otro bien común.
- Los espesores de muros, como así también las dimensiones de columnas y tubos serán expresadas en centímetro, haciendo constar tal hecho en observaciones.
- f) La distribución de los ambientes serán representadas a escala, con líneas finas y tenues, sin mención de medidas ni designación.
- g) Se realizarán tantos cortes como requiera la definición en volumen del edificio, y completar plenamente los pisos. Debiendo estar claramente señalados en todas las plantas. También para mayor entendimiento debe colocarse en las plantas y cortes en forma visible, las cotas de nivel.
- NO se representarán cimientos.
- h) La designación de unidades se hará con la letra "U" colocándole el subíndice respectivo en número arábigos correlativos en todo el edificio guardando un orden por plantas y distribución, como





610103

Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

T///

menzando por la unidad.

Dicha designación obrará en plantas y cortes.

1. Así mismo se consignará el destino de polígono de la unidad.

Ej.: Unidad vivienda, Unidad cochera, Unidad escritorio, Unidad local de negocio.

Los polígonos de dominio exclusivo, llevarán una designación compuesta de dos pares de cifras. El primer par, servirá para identificar el piso "00" (Cero-Cero) para la planta baja; 01 (Cero-Uno) para el primer piso; etc..

Los subsuelos se indicarán por medio de números romanos que crecen de arriba hacia abajo: Ej.: I para el primer subsuelo; II para el segundo subsuelo; etc. Ejemplo: I-01.

Los polígonos de superficies superpuestas se indicarán por medio de la letra "S" mayúscula, con el agregado del número arábigo que determine sobre que piso está. Ejemplo: superpuesta sobre planta baja, debe indicarse S₀. Superpuesta sobre el primer subsuelo debe indicarse S_I.

Los polígonos de entrepisos se indicarán por medio de la Letra "E" mayúscula con el agregado del número arábigo que determine sobre que piso está. Ejemplo: entre-piso sobre planta baja debe indicarse E₀.

El segundo par de números, separados por un guión, servirá para determinar el polígono dentro de su planta y se formará siguiendo un orden correlativo, comenzando de 01 (Cero-Un0) en el frente del edificio y avanzando hacia su interior en forma progresiva.

Los polígonos de dominio común no llevarán designación especial, pero si leyendas aclaratorias de su destino. Por ejemplo, patio, terrazas, jardín, etc.. Además deberá consignarse si es cubierto o descubierto.



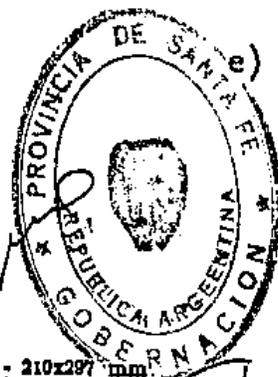


24°) Los polígonos de límites que determinan propiedad ó uso exclusivo se dibujarán con línea de trazo grueso netamente visualizados. Dentro de cada piso se indicarán los polígonos de propiedad exclusiva, bienes comunes de uso exclusivo y de dominio común. Dentro de los cuales se representarán todos los polígonos parciales definidos por conductos y elementos resistentes, superficies semicubiertas, superficie no cubierta, balcones, etc.

25°) Referencias:

- a) La Superficie de propiedad exclusiva y los vacíos en blanco, esta última cruzada con dos líneas en diagonal.
- b) La superficie de propiedad común se indicará con un sistema de cuadrículas que tendrán una inclinación de 45° mientras que las superficies de propiedad común de uso exclusivo, se representarán con un rayado paralelo inclinado de 45°. Las superficies de propiedad común de uso exclusivo de algunas unidades se representarán con un cuadrículado a 45° y en trazos. En todos los casos la separación de rayas ó trazos será de 1 cm.
- c) Los polígonos parciales definidos por elementos resistentes y conductos que estén ubicados dentro de los polígonos de dominio exclusivo, se indicarán con trazos de rayas paralelas en el sentido de menor longitud con todas las medidas lineales y angulares que lo definen. Los que estén comprendidos dentro de polígonos de propiedad común y uso común, no será necesario indicar sus dimensiones.
- d) Los muros divisorios y/o fachadas, se indicarán en trazos llenos, conforme al espesor respectivo.

e) En el caso de que el polígono de dominio exclusivo, no esté totalmente delimitados por muros, el cierre del mismo se indicará con una línea llena gruesa continua, colocando la leyenda "sin materializar".





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

- 19 -

No obstante podrá realizarse la previsión del muro a construir, identificándolo con una leyenda en tal sentido, graficándolo como tal y computándolo.

26°) Ochavas y recovas: Cuando la ochava se encuentra formando parte del título, se constituirá sobre la misma servidumbre de no construir por parte de los titulares en favor de la municipalidad respectiva. A tal efecto se representará como es de práctica para los bienes comunes de uso común.

Las recovas tendrán idéntico tratamiento.

27°) Las cabinas de Empresas prestatarias de servicios públicos, se computarán como bien común de uso común, con sus medidas correspondientes.

Se agregará una nota que dirá "el consorcio de Propietarios cede servidumbre de uso a perpetuidad a favor deSuperficie.....m² y alturam.. Hacer corte.

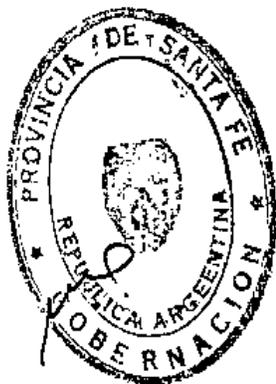
28°) Si sobre la parcela a someter a Propiedad Horizontal existen servidumbre (de iluminación vista, cloacales, etc.) deberán ser aclaradas mediante la inserción de notas en el sector respectivo que hagan referencia a ellos y a su destino, tanto si la servidumbre se realiza con parcelas linderas al Consorcio o entre unidades del mismo.

29°) Entrepisos:

29a) Entrepiso interior: Es el caso en que la proyección horizontal del entrepiso cae dentro del polígono de la unidad a que pertenece.

Se marca la proyección con una línea punteada y leyenda "Proyección entre-piso interior" en la planta inferior y se computa y representa como polígono separado.

29b) Entrepiso exterior: Es el caso en que la proyección horizontal del entrepiso cae fuera del polígono de la unidad a que pertenece, constituyendo una superficie superpuesta,





en la planta inferior se marcará con línea punteada y se representará por separado.

29c) Entrepiso dados por bauleras ó depósitos: Cuando existen bauleras con acceso por puertas trampas, estos casos se considerarán como entrepisos, indicando en planta entrepiso y planta normal, la puerta trampa.

30°) Superpuestas: Para el cómputo de superficies se calculará el total de la superpuesta. Esta superficie será distribuída en una proporción que surgirá de la relación entre los volúmenes que en dicha área le corresponde a cada unidad.

30a) Superpuesta para edificio con cócheras: es el caso de cócheras ubicadas en medio pisos, los que penetran entre sí, superponiéndose pequeñas fracciones.

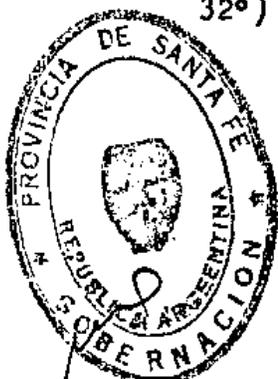
a.1) La primer planta contendrá la del nivel vereda y su piso inmediato superior, se continuará con el mismo criterio hacia pisos inferiores y/o superiores.

a.2) Se indicarán cotas de nivel en todos los pisos tanto en el corte como en plantas.

a.3) Se dibujará en la planta inferior su proyección horizontal y se representará la superficie superpuesta separadamente, siguiendo el orden de la planta.

31°) Azoteas y terrazas: Se computarán aquellas que sean accesibles y deberán ser caracterizadas como Bien Común de Uso Común o Bien Común de Uso Exclusivo de alguna unidad, ó también propiedad exclusiva de una unidad.

32°) Azotea ó patios: Artículo 2° infine y 70°. Para la aplicación de lo expresado en el artículo 2° infine y 7° de la Ley Nacional N° 13512, se podrá dejar una reserva sobre las terrazas o patios para seguir construyendo de acuerdo a los códigos de edificación u otra utilización de la misma. Se colocarán en la representación de la planta terraza ó patios, acotado entre paréntesis.





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

- 21 -

el sector a reservar en blanco con la leyenda "Azotea ó patio" sobre la que los titulares de la Unidadse reservarán el derecho exclusivo de disponer de ella de acuerdo con la convención que establece el Artículo 2 Infine y 7º Ley Nacional Nº 13.512. Superficie =m2.

33º) Para la inscripción de los planos de mensura y división para sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal, será necesario el certificado final y/o parcial de obras expedido por autoridad competente en un todo de acuerdo a las normas establecidas por el Decreto Provincial Nº 563/78, que reglamenta la visación de planos de mensura en general. En los casos de municipalidades y comunas que no otorguen dicho certificado, el profesional actuante, bajo su total responsabilidad deberá certificar que el edificio está terminado. En este último caso el Departamento Topográfico está facultado para realizar la inspección de rigor y verificada cualquier falsedad en los datos consignados en el plano suspenderá de inmediato su inscripción, cumpliendo el procedimiento indicado en el artículo 14º de la ley 2996 y sus modificaciones.

34º) No serán autorizadas divisiones de edificios con:

a) Construcciones de caracter precario: Se entiende por construcciones de caracter precario, aquellas que en función de sus características constructivas, no reúnan las condiciones de aptitud necesarias para el cumplimiento del destino previsto.

El organismo competente extenderá las certificaciones correspondientes.

b) En los casos de edificios que cuenten con antecedentes de edificaciones mayores de 50 años, será preciso obtener de parte del organismo competente, la certificación de habitabilidad del mismo; idéntico criterio se adoptará para los





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

- 22 -

casos que en virtud de una división para Propiedad Horizontal se produzca un deterioro manifiesto de la Propiedad restringiendo o anulando circulaciones, patios, etc.

- c) Formación de unidades funcionales cuyo acceso principal y único se practique por pasillos de un ancho inferior a 0,80 m. de luz libre de previsiones de muros.

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

- 35°) Responsabilidad de los Profesionales: Queda establecido que bajo la absoluta y total responsabilidad de los profesionales actuantes, la exactitud y fidelidad de los datos consignados.

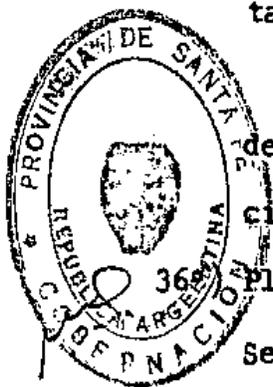
En la oportunidad que se considera conveniente, se practicarán las inspecciones tendientes a verificar la concordancia entre los hechos existentes y el plano de mensura y división en Propiedad Horizontal. En caso de comprobarse discrepancia, se adoptarán todas las medidas conducentes a la rectificación 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 de al ente controlador del ejercicio profesional.

El plano será firmado por el profesional de la agrimensura actuante y por el ó los propietarios en manifestación de plena conformidad. Dichas firmas serán colocadas en presencia del citado profesional de la agrimensura quién avalará su autenticidad

La conformidad de los propietarios implica su aceptación de la división realizada así como de los porcentuales de tasación obrantes en la planilla respectiva.

Planilla de Superficies: (Anexo W)

Se confeccionarán de acuerdo con el modelo que forma parte de





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

esa reglamentación.

Las superficies calculadas serán agrupadas de conformidad a su destino en exclusivas o comunes, y estas a su vez de acuerdo con la forma cerramiento, cubiertas, semicubiertas y descubiertas.

Conjuntamente con el expediente de mensura, el profesional actuante explicará por nota anexa la tasación realizada para el arribo de los porcentuales según valor que expresa la planilla.

37°) Dibujo: Los planos deberán ser dibujados con claridad y precisión, todas las leyendas y acotaciones deberán ser fácilmente legibles, no solo en el original, sino en las copias.

En cuanto a la precisión del dibujo, no se admitirán errores de escala que impliquen modificaciones sensibles de medidas.

Con respecto al tamaño de los caracteres de las leyendas de carátulas, se tratará de respetar las dimensiones del modelo obrante a fojas 1 - ANEXO II.

PLANOS DE MENSURA I DIVISION --- REGIMEN DE PREHORIZONTALIDAD

38°) Los planos de mensura y división bajo el Régimen de Prehorizontalidad, Artículo N° 3° Ley Nacional N° 19.724 - Decreto Provincial N° 497/73 llevará las mismas exigencias establecidas en el presente reglamento con las siguientes modificaciones:

En el artículo 20° - I-g) Objeto: Mensura y División según Régimen de Pre-Horizontalidad, Artículo N° 3 de la Ley Nacional N° 19.724 - Decreto Provincial N° 497/73. Se deberán agregar a este título las leyes, Decretos, etc., que a juicio de la Dirección de Catastro se considere conveniente.

El campo inferior es igual al Artículo 20 - Inciso III, salvo en el apartado b) que se redacta de la siguiente manera:





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

será, de 16 cm. x 1cm: de altura, se dividirá en dos cuadros iguales, a la izquierda se colocará el número y fecha del permiso de edificación y a la derecha si el edificio está "a construir" o en construcción.

EN el Artículo N° 21° - el predio sobre el que se efectuará el plano de Prehorizontalidad deberá poseer mensura inscripta.

La mensura del terreno, formando parte del plano, se colocará a la izquierda de la carátula y lindando con ella, se encerrará en un recuadro cuyas medidas serán de 18 x 32 cm. de altura debiendo llevar un encabezamiento que dirá Mensura del terreno. Se efectuará una mensura de ratificación de lo consignado en la mensura original. Se consigna en tal caso la siguiente leyenda "Los datos de mensura, corresponden a los expresados en el Plano N° y habiendo constatado, son ratificados por el suscripto". En caso de no ratificarse las medidas de terreno obrantes en el Plano anterior, deberá practicarse una nueva mensura.

El balance de superficie entre lo consignado en título y lo calculado por mensura y la representación gráfica del título, de ser posible figurarán dentro del mismo recuadro.

Quando la parcela que se quiere someter al Régimen de Propiedad Horizontal, Ley N° 19.724, se ubique en el interior de la Manzana, se deberá representar y definir el origen del derecho que le otorga la posibilidad de acceso a vía pública mencionando las inscripciones y el plano de mensura que corresponda.

Para la inscripción de los planos sometidos al Régimen de Prehorizontalidad, será necesario la certificación de autoridad competente que acredite que ha sido aprobado el proyecto de edificio a construir.





PLANO DE MODIFICACION DE UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

40°) Cuando las modificaciones que se hubieran introducido en alguna/s unidad/des de un Plano de Propiedad Horizontal no exceda de valores del 10% del total del edificio y/o que a criterio de la Dirección Provincial de Catastro no hicieran variar significativamente el plano original, se admitirán modificaciones parciales de los mismos.

Deberán cumplimentar la misma normativa establecida para Propiedad Horizontal en el presente reglamento con las siguientes modificaciones:

En el Artículo 20 I-g) Objeto: "Mensura y División según régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nacional N°13.512 - Ley Provincial N° 4.194 parcial modificatorio de la Unidad ... (puede ir también bienes comunes) según Plano N° .../... y expediente Municipal N° ... Decreto N°

En el Artículo 20 I-h) Propietarios: Se colocará el nombre / del propietario de la unidad/es que se modifica.

En el Artículo 20 I-i) Inmuebles: En este ítem se colocará "Unidad ... según plano N° .../año ... - Expediente Municipal N°

En el Artículo 20 I-j) Dominio: Se hará constar el que corresponda a la unidad que se modifica. Se confeccionará aparte una planilla que incluya nombre y apellido de todos los copropietarios, dominio, partida de Impuesto Inmobiliario, unidad y porcentual correspondiente, y la firma en expresión de conformidad con cada uno de



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



Unidad	Propietario	Dominio	Part. II.	%	Firma de Conformidad
					**

ellos. La solicitud de inscripción deberá ser firmada por todos los copropietario.

** Cuando en razón de ser numerosos los copropietarios o mediara inconvenientes insalvables para obtener la firma de estos, se aclarará por nota tal hecho y los propietarios de la/s unidad/des a / modificar expresarán en dicha nota su obligatoriedad de cumplimentar lo dispuesto en el Art. 7 "In Fine" de la Ley Nacional N° 13.512.

En el Artículo 21°) Mensura del terreno: Se deberá efectuar / una mensura de ratificación de las dimensiones obrantes en la mensura original. / Se consignarán en tal caso la siguiente leyenda "Los datos de mensura corresponden a los expresados en el Plano N° y habiendo sido constatados son ratificados / por el suscripto". En caso de no ratificar se las medidas de terreno , dentro de las tolerancias, resulta improcedente la confección parcial de Propiedad Horizontal.



En el Artículo 36°) Planilla de superficies: Puede consignarse la totalidad de la planilla rayando a 45° en una línea de trazo discontinua la parte no modificada, o bien solo la parte de la planilla que se modifica. Al pie de la misma se agregará nota aclaratoria que "Los valores de computo consignados para las unidades son transcripción de los /



obrantes en el plano N° ... " o "Para las unidades (las no modificadas) se mantienen los valores superficiales y porcentuales del plano N° A criterio de la Dirección Provincial de Catastro se dibujará solo la unidad modificada o bien / la planta completa que la comprende; en / este caso las unidades no modificadas serán demarcadas con línea de trazo fino / cruzadas a trazos iguales que la planilla y con una nota que diga "Aprobada según / plano N° / año.....".

En todos los casos se ubicará la unidad / modificada con respecto a los límites del terreno o del edificio.

En el Artículo 25°) Referencias: se agrega el rayado a trazos.

En el Artículo 23°g) Cortes: Se harán sobre la parte modificada y algún otro complementario que se considere necesario.

CONSIDERACIONES GENERALES :

I - Cualquier modificación que se introduzca en una Propiedad Horizontal, / aunque no haya variación de medidas o superficies (ej.: cuando son polígonos separados que pasan a ser unidad c/u), deberá ser graficadas como es de práctica dibujando las plantas correspondientes.

II - Solo será procedente la realización de un plano modificadorio parcial de una propiedad Horizontal cuando las dimensiones obtenidas no impliquen / la expresión de que el plano original es erróneo.

III - En el caso de planos realizados con la nomenclatura anterior al Decreto Provincial N° 2247/73 (sin mención de unidades) se mantendrán dichas nomenclaturas.

IV - Las modificaciones de unidades de una propiedad Horizontal, generalmente





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

producen incrementos de sus respectivos valores lo cuál alteraría la relación con las demás unidades integrantes del consorcio. No obstante, si las modificaciones no resultan de tal magnitud que, a juicio de la Dirección Provincial de Catastro, impliquen las modificaciones de porcentuales, podrán mantenerse estas a los efectos de no modificar los títulos.

La firma de solicitud de inscripción y planos por parte de la totalidad de los copropietarios implica la aceptación de las modificaciones introducidas y los porcentuales correspondiente.

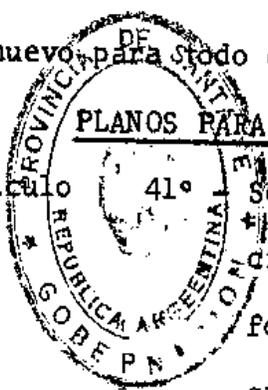
En virtud de tal consentimiento podrá también acordarse la modificación de los porcentuales y por ende de los valores de la planilla.

V - En los casos que la unidad modificada se transforme en dos o más unidades, se mantendrá para una la nomenclatura anterior y para las demás se continuará con la nomenclatura correlativa a la última unidad de la Propiedad Horizontal total. Se colocará debajo de la plantilla y en observaciones una aclaración de la unidad modificada y las unidades creadas a partir de ella.

VI - En los casos de unificación de dos parcelas, se mantendrán la denominación de una unidad y se harán las aclaraciones correspondiente en observaciones como se indica en V.

VII - Para los casos en que haya modificaciones de unidades de plano que por su antigüedad no fueron inscriptos en el Departamento Topográfico se trabajará de la misma manera haciendo referencia al plano anterior adjuntando copia del mismo y detallando la inscripción del Reglamento de Copropiedad, donde se archiva.

El Departamento Topográfico de la Provincia se reserva el derecho de no admitir la modificación parcial si considera que afecta al sistema y pedir plano nuevo para todo el edificio.



PLANOS PARA LA TRANSCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE UNIDADES

Artículo 41° Será factible la confección de planos de mensura para obtención de título supletorio ó adquisición de dominio o para información posesoria de unidades de un edificio sometido al régimen de la Ley 13.512, siempre que no contraríen el régimen



0115

legal ni el espíritu de la Propiedad Horizontal

Artículo 42° -I) Los planos a los que se refiere el Artículo anterior, llevarán las mismas exigencias que las establecidas en el presente reglamento, con las siguientes modificaciones:

Carátula 20 I-g) Mensura para información posesoria o para obtener título supletorio ó para adquisición de dominio.

20 I-h) Poseedor: Los nombres de todas las personas jurídicas que / pretendan adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.

20 I-i) Designación según título y según plano, la denominación de la unidad a prescribir indicando N° de plano y año.

20 I- F) y J) Se dejará en blanco.

III-a) En vez de las firmas de los propietarios, irán las firmas / de los poseedores.

III-c) En observaciones se colocará:

a) Nota de dominio del reglamento de copropiedad.-

b) A nombre de quien está inscripto el dominio con la nota correspondiente.-

c) Porcentaje de dominio.-

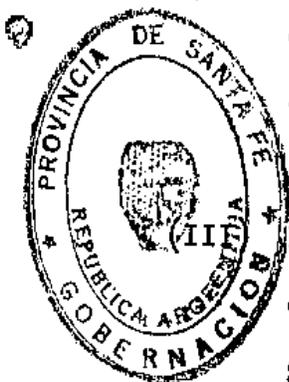
d) A nombre de quién está empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y cualquier otra leyenda que se noce site para aclarar algunos datos que se crea conveniente.

(II) Llevará la transcripción del plano de mensura del terreno / del plano de Propiedad Horizontal que corresponda y se colocará en el encabezamiento "Transcripción de la Mensura del terreno del plano N° / -"

Llevará una planilla similar a la utilizada para la modificación de Propiedad Horizontal.

Se rayará con un rayado discontinuo lo que no se prescribe y se recuadrará la unidad a prescribir con trazados grueso.

Los bienes comunes de uso común serán los del plano de Propiedad Horizontal inscripto.





000116

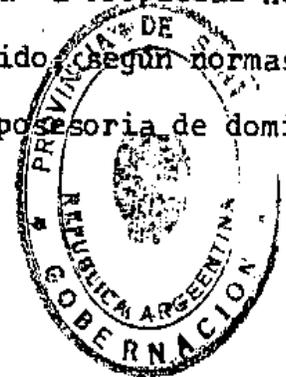
(IV) Seguirá la forma de representación prevista por este reglamento, pero solo se dibujará la unidad a prescribir en escala 1:100, colocandole el nombre del lindero con la unidad entre paréntesis que corresponda.

En escala 1:200 se realizará el dibujo de la planta o piso según plano de mensura y división en Propiedad Horizontal N° .../año..., rayando el trazado discontinuo lo que no se prescribe.

(V) Se realizará el corte de la unidad a prescribir.

(VI) Para obtener la visación del plano de mensura para adquisición de dominio de una unidad ya sometida a Propiedad Horizontal deberá presentarse todo lo exigido según normas vigentes, para mensura para información posesoria de dominio común.

[Firma manuscrita]





Provincia de Santa Fe
Ministerio de Hacienda y Finanzas

000217

No 2645

ANEXO II



1 cm

16 cm

1 cm

1

PROVINCIA DE SANTA FE
 DEPARTAMENTO: LA CAPITAL
 DISTRITO: SANTA FE
 LUGAR: CIUDAD DE SANTA FE
 MANZANA N°: 2231

PLANO N°

LAMINA:
 (INDICAR CONTENIDO)

P.I.I. N°:

5 cm

OBJETO:

MENSURA y DIVISION SEGUN REGIMEN DE
 PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY NAC....)

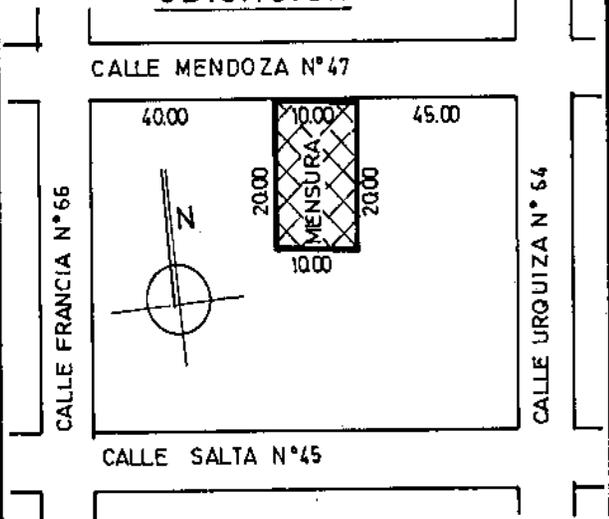
PROPIETARIO:

NESTOR RUBEN FERNANDEZ

INMUEBLE:

DOMINIO:

UBICACION



PADRON MUNICIPAL MECANIZADO N°:
 Nomenclatura Catastral Municipal.

RESERVADO PARA LA MUNICIPALIDAD O COMUNA

8 cm

8 cm

FIRMA DEL PROPIETARIO
 LUGAR y FECHA DE MENSURA

PROFESIONAL
 (TITULO - MATRICULA - DIRECCION)

PERMISO DE EDIFICACION N°:

FINAL DE OBRA:

OBSERVACIONES:

10 cm

6 cm

NOMENCLATURA CATASTRAL:

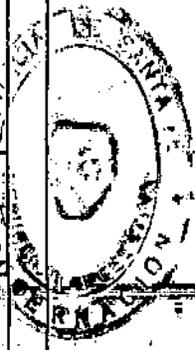
DPTO.	DTO.	SUB. DTD	Z
-------	------	----------	---

RESERVADO PARA CATASTRO PROVINCIAL

SECC.	POLIG.	MANZANA	PARCELA	SUB. PARC.
-------	--------	---------	---------	------------



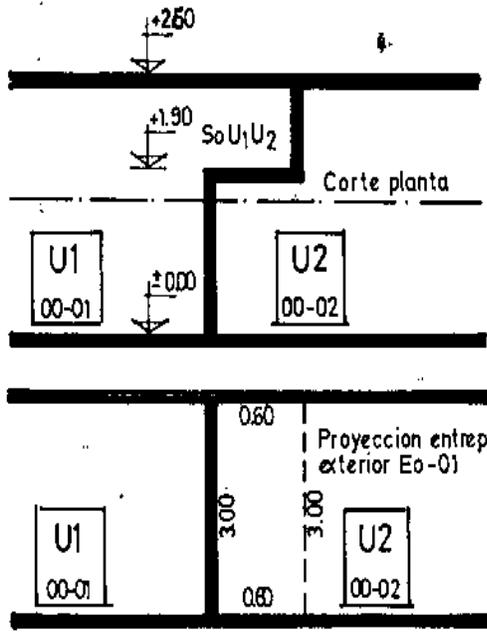
1 cm
1 cm
2 cm
1 cm
6 cm
7 cm
3 cm
1 cm
4 cm
5 cm
1 cm



PLANILLA DE SUPERFICIES (m ²)		PROPIEDAD EXCLUSIVA					PROPIEDAD COMUN					TOTAL SUPERFICIE Y SEMI CUB. DE CADA UNIDAD	PORCENTAJES SEGUN VALOR	
DESIGNACION	UNIDAD PRINCIPAL	UNIDAD COMPLEMENTARIA	TOTAL	DE USO EXCLUSIVO	DE USO COMUN	TOTAL	DE USO EXCLUSIVO	DE USO COMUN	TOTAL					
UNIDAD FUNCIONAL	POLIGONO	PLANTA	CUBIERTA	SEMI CUB.	CUBIERTA	SEMI CUB.	DESCUB.	CUBIERTA	SEMI CUB.	DESCUB.	TOTAL	DE CADA UNIDAD	VALOR	
VIVIENDA	U1	I-01	SUBSUELO											
		OO-01	BAJA											
		EO-01	ENTREPISO											
		01-01	1° PISO											
		S1-01	SUPERFICIE											
TOTAL U1														
		Balcones, Lavaderos, Cocheras, vinculados al poligono de la unidad principal	Bauleras, Garages y Lavaderos, Depositos fos	Cocheras	Azoteas comprendidas en la convencion en contrario de art. 2, ley 13512		Incluye amen de las superficies exclusivas de utilizacion individual, aquellas cuyo uso es de algunas unidades pero no del total. Este hecho sera aclarado en observaciones.			Comprende valores prorrateados de acuerdo a % segun valor				Debera aclararse forma de calculo de los porcentajes.

ENTREPISO EXTERIOR (Placard)

③



CORTE

PLANTAS

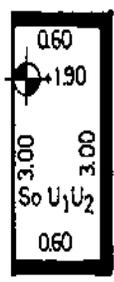
Para el computo de superficies son superpuestas

Para U1 $\frac{2,60-1,90}{2,60} = 26,92\%$

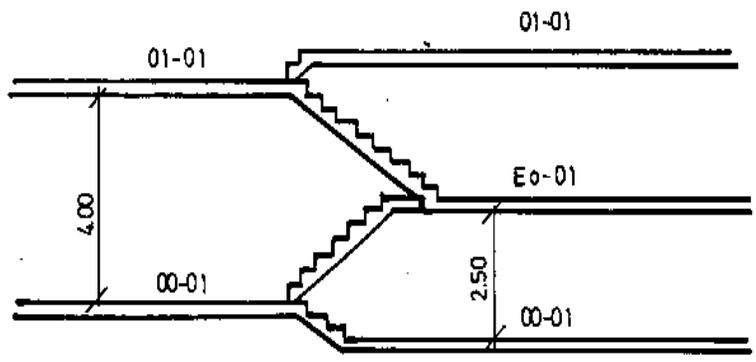
Para U2 $\frac{1,90}{2,60} = 73,08\%$

Para U1 $So_{U_1U_2} = 26,92\% \times 1,80m^2 = 0,48m^2$

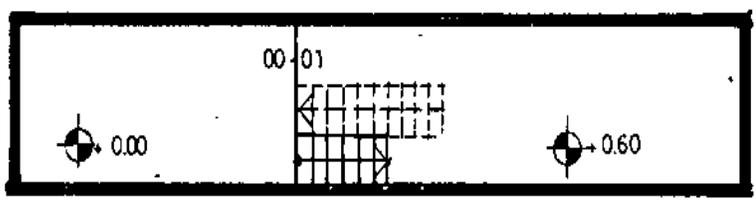
Para U2 $So_{U_1U_2} = 73,08\% \times 1,80m^2 = 1,32m^2$



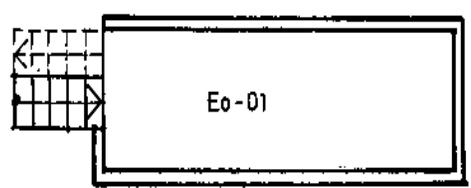
ENTREPISO DADO POR DESNIVELES DE LA CONSTRUCCION



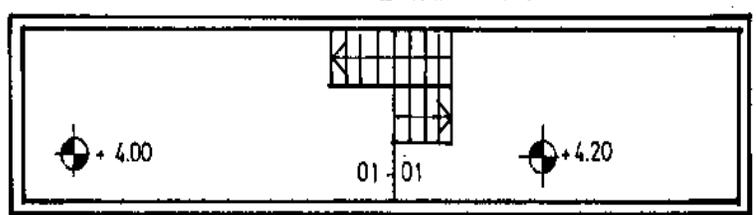
CORTE



PLANTA BAJA



PLANTA ENTREPISO

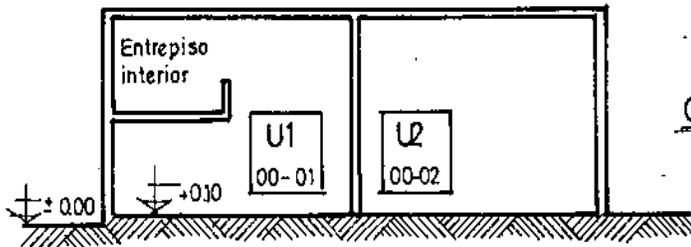


PLANTA 1º PISO

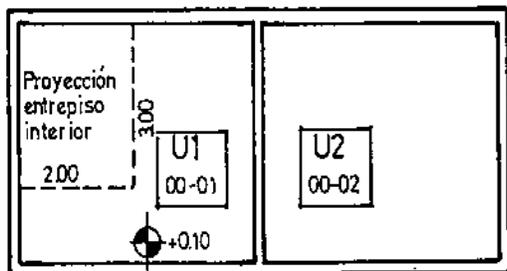


CASO DEL ENTREPISO INTERIOR

4

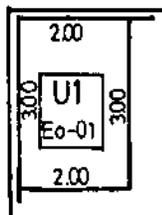


CORTE VERTICAL

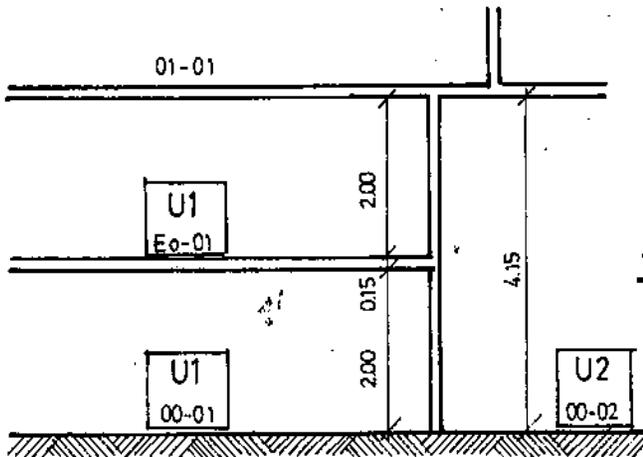


PLANTA

REPRESENTACION EN P.B.

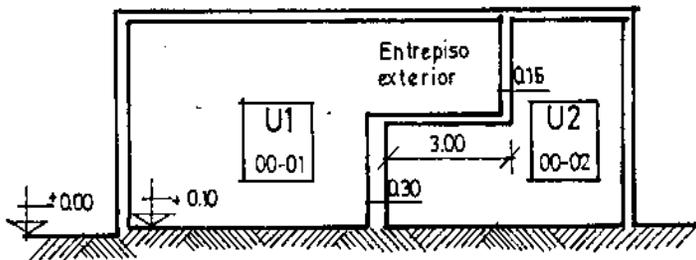


PLANTA ENTREPISO



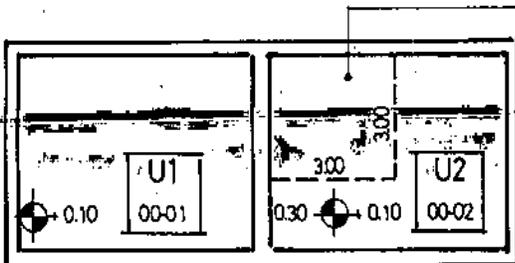
CORTE

CASO DEL ENTREPISO EXTERIOR



CORTE VERTICAL

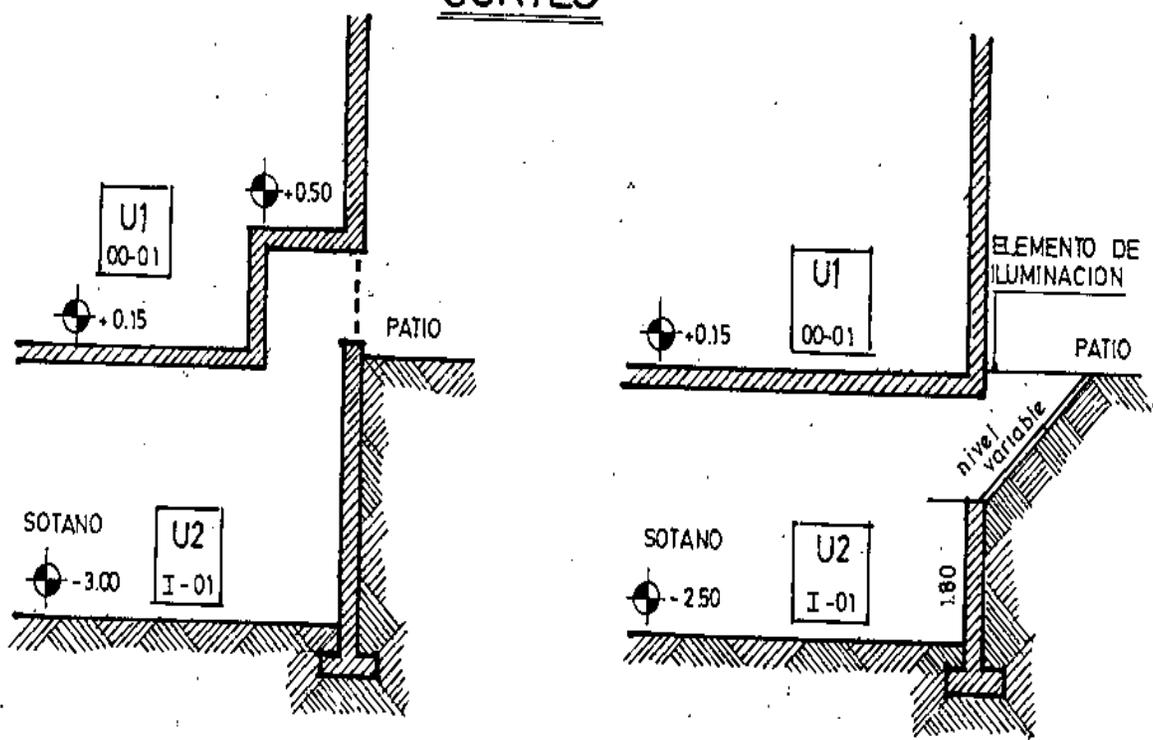
PROYECCION ENTREPISO EXTERIOR
(se computa como superficie superpuesta)



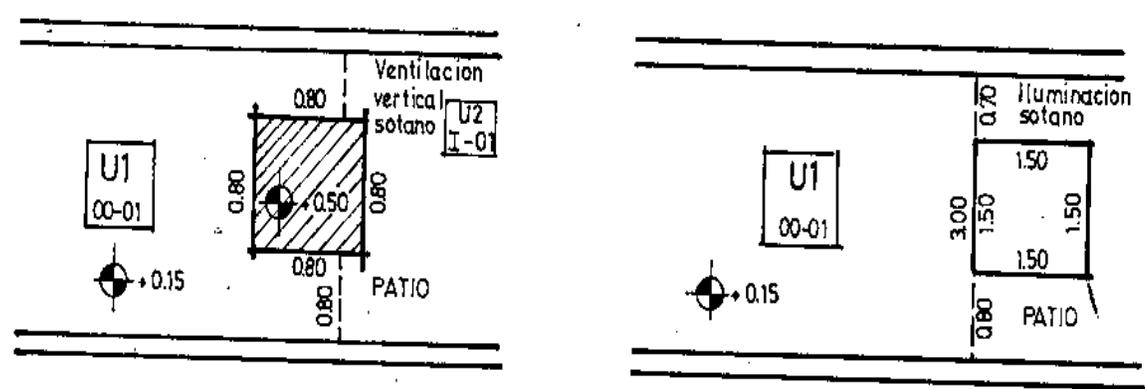
PLANTA

REPRESENTACION EN P.B.

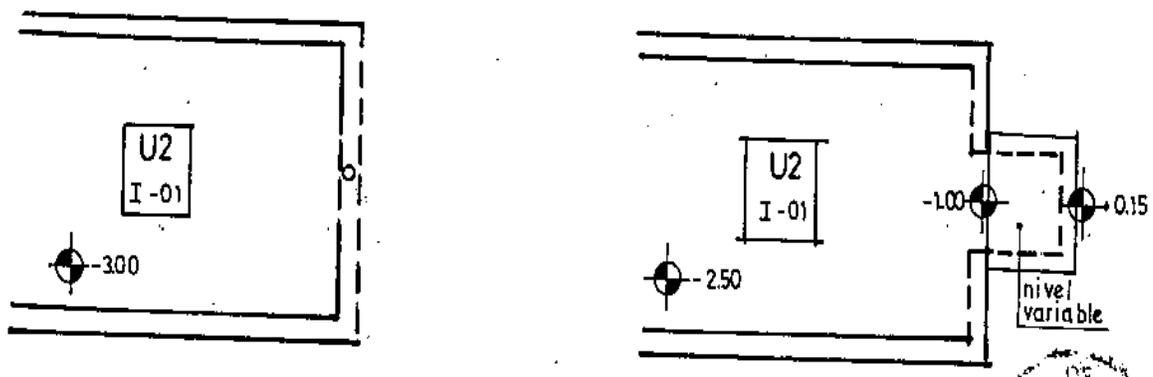
VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES CORTES



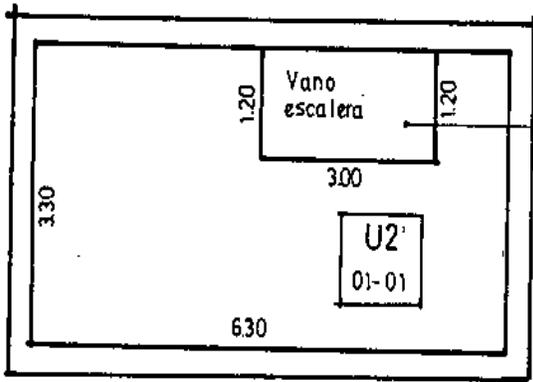
REPRESENTACION EN PLANTA BAJA



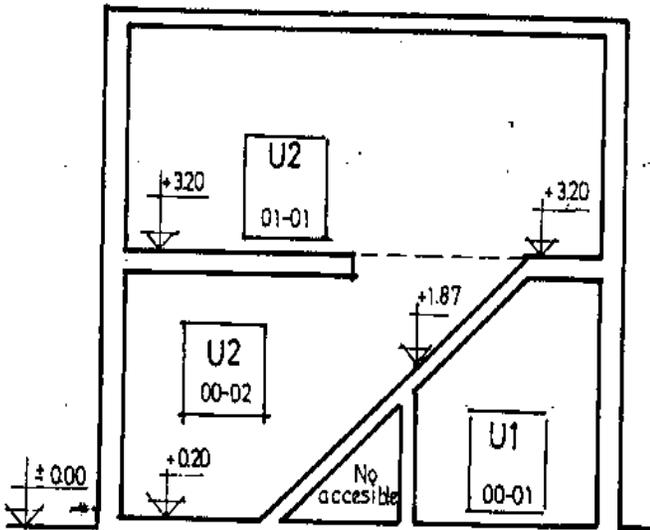
REPRESENTACION EN PLANTA SOTANO



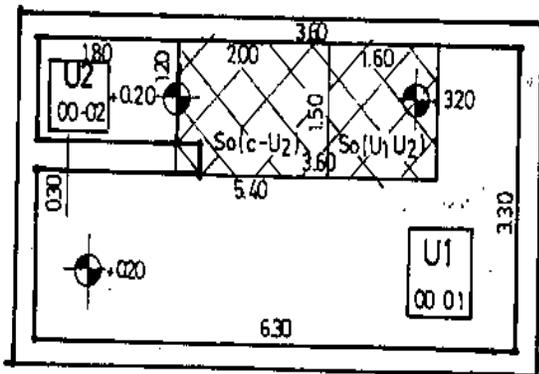
ESCALERAS Y RAMPAS - VANOS



PLANTA SUPERIOR



CORTE VERTICAL



PLANTA BAJA

NO SE DESCUENTA DE LA SUPERFICIE

PARA EL CALCULO DE SUPERFICIES SE TOMARA :

Planta baja:

$$U1-00-01 : 6,30 \times 3,30 - 1,50 \times 5,40 =$$

$$U2-00-02 : 1,80 \times 2,20 =$$

Superpuestas:

$$So (C-U2) = 2,00 \times 1,50 = 3,00$$

$$So (U1 U2) = 1,60 \times 1,50 = 2,40$$

Prorratesos de superpuestas:

$$So (C-U2)$$

$$\text{Común} : 1,67 / 2 = 0,835$$

$$U2 - \frac{3 + 1,33}{2} = 2,165$$

$$\text{Altura total} : 3,00 \text{ m}$$

$$\text{Común} : 0,835 / 3 = 27,83 \%$$

$$U2 - \frac{2,165}{3} = 72,17 \%$$

Por lo tanto:

Para superficies comunes cubiertas se agregan:
 $27,83\% \times 3,00 = 0,83 \text{ m}^2$

c - Común:

Para superpuestas $So(c-U2)$

$$72,17\% \times 3,00 = 2,17 \text{ m}^2$$

$So(U1 U2)$

$$U1 - \frac{1,67 + 3,00}{2,00} = 2,335 \rightarrow 77,83\%$$

$$U2 - \frac{3,00 - 1,67}{2,00} = 0,665 \rightarrow 22,17\%$$

$$U2 - \frac{3,00 - 1,67}{2,00} = 0,665 \rightarrow 22,17\%$$

$$U2 - \frac{3,00 - 1,67}{2,00} = 0,665 \rightarrow 22,17\%$$

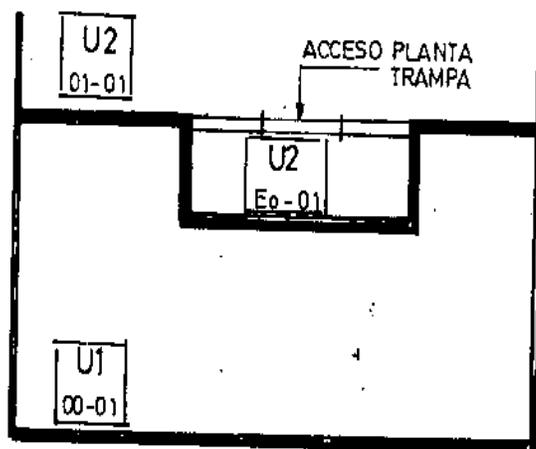
$$U2 - \frac{3,00 - 1,67}{2,00} = 0,665 \rightarrow 22,17\%$$

Por lo tanto para la unidad:

$$U1 \quad So(U1 U2) = 2,40 \times 77,83\% = 1,87$$

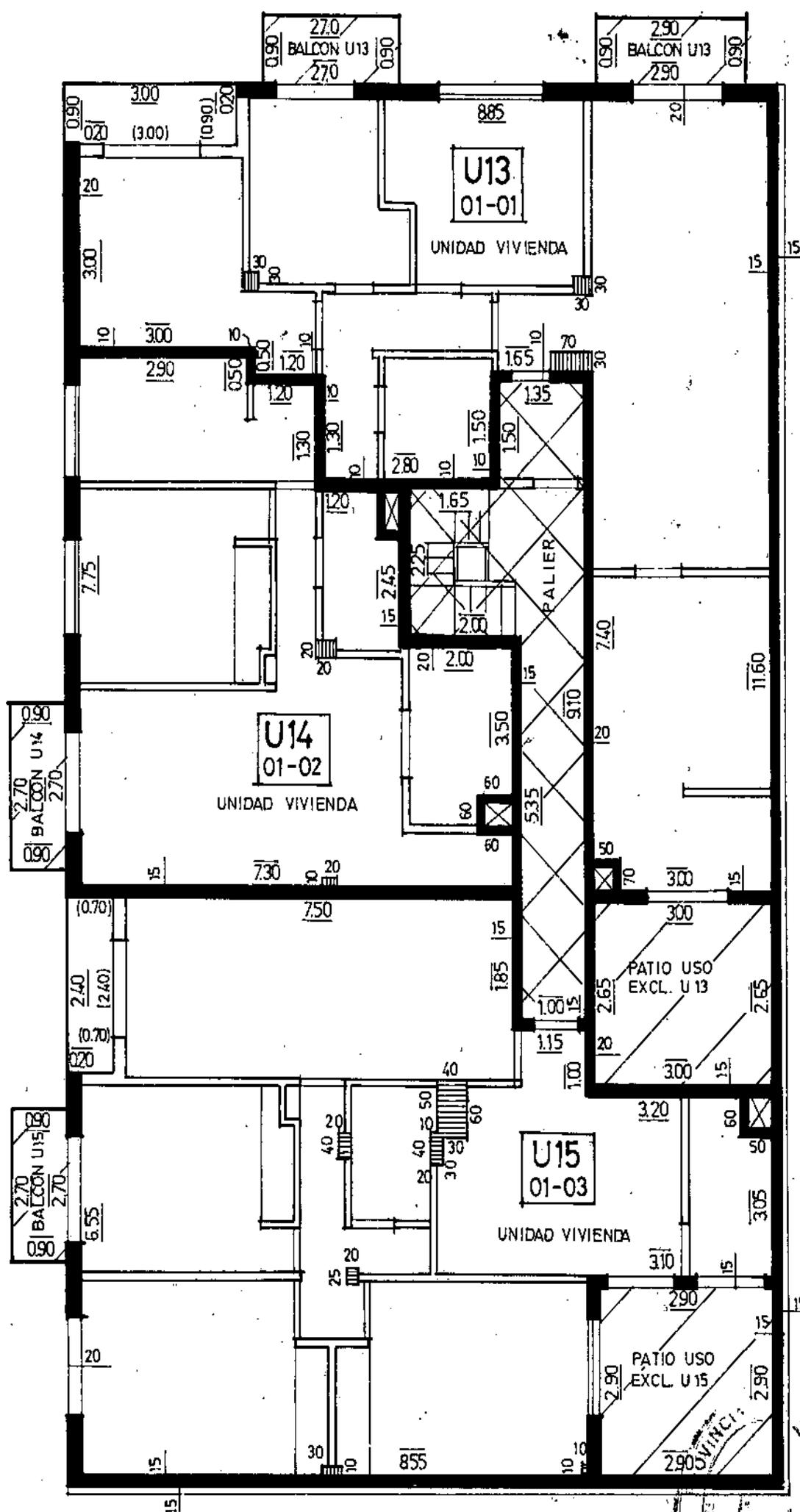
$$U2 \quad So(U1 U2) = 2,40 \times 22,17\% = 0,53$$

ENTREPISOS PARA BAULERAS O DEPOSITOS

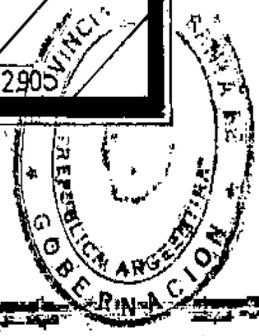


CORTE VERTICAL





PLANTA 1º PISO

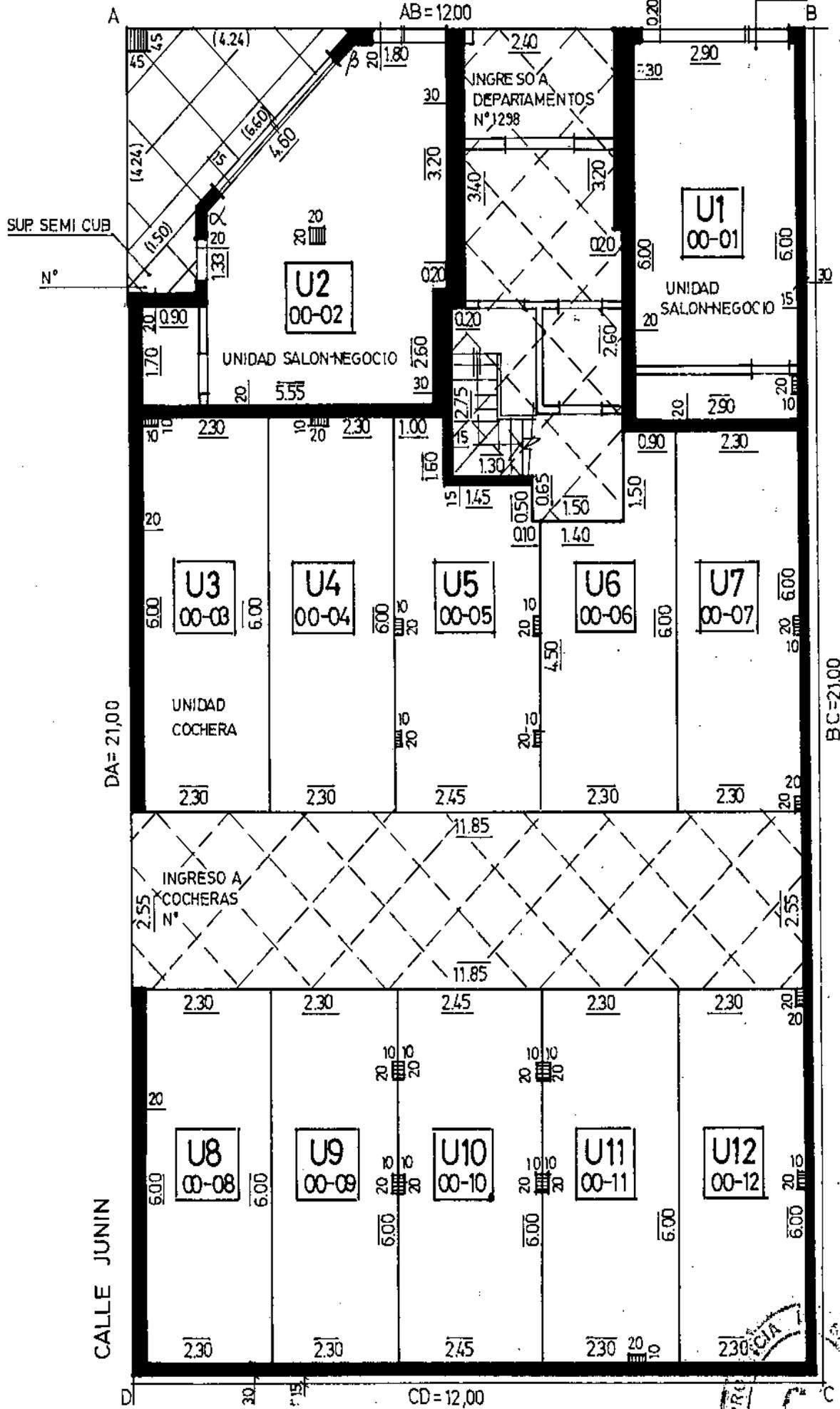


0127

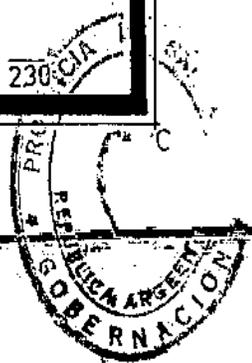
CALLE MITRE

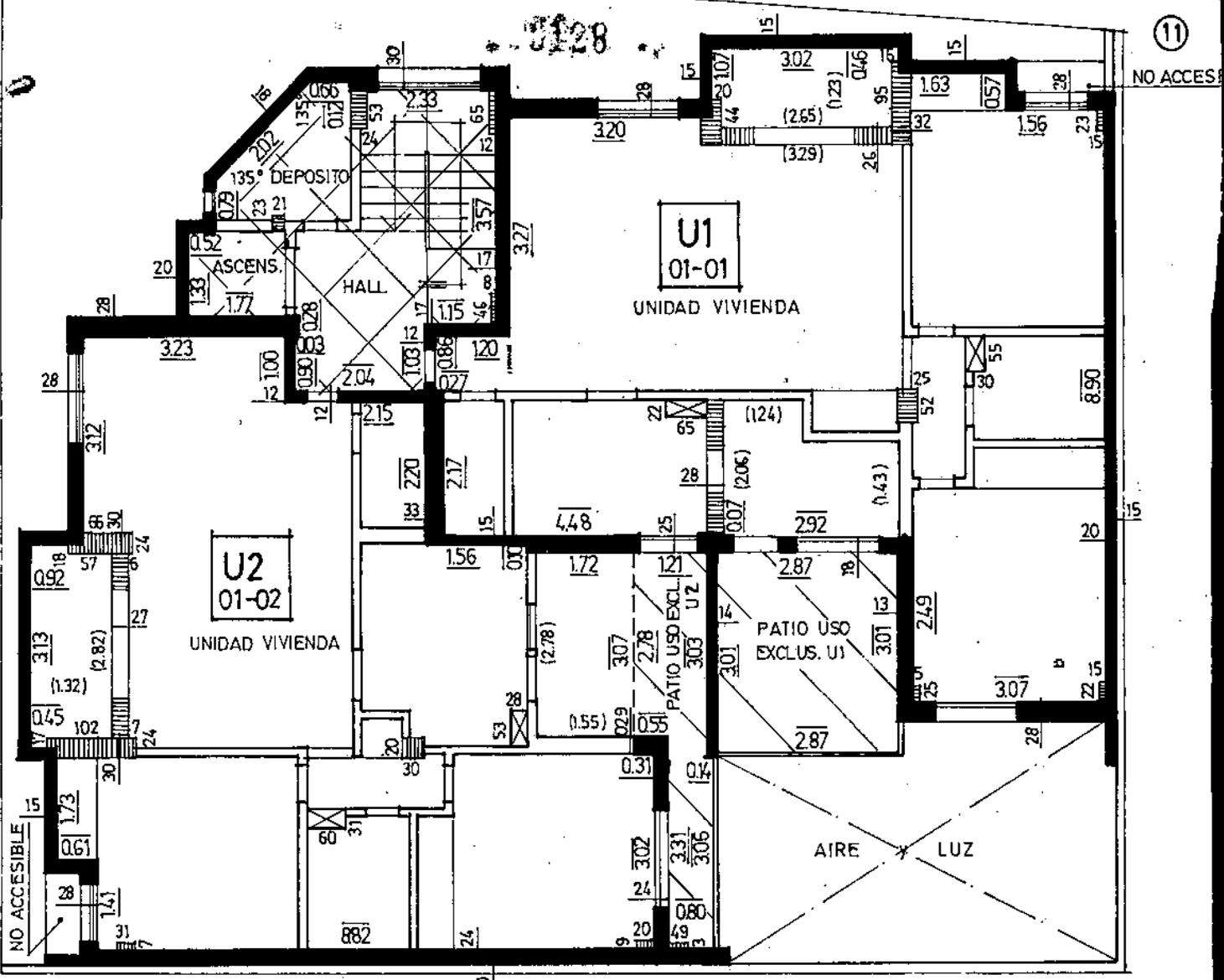
N°1294

AB=12,00

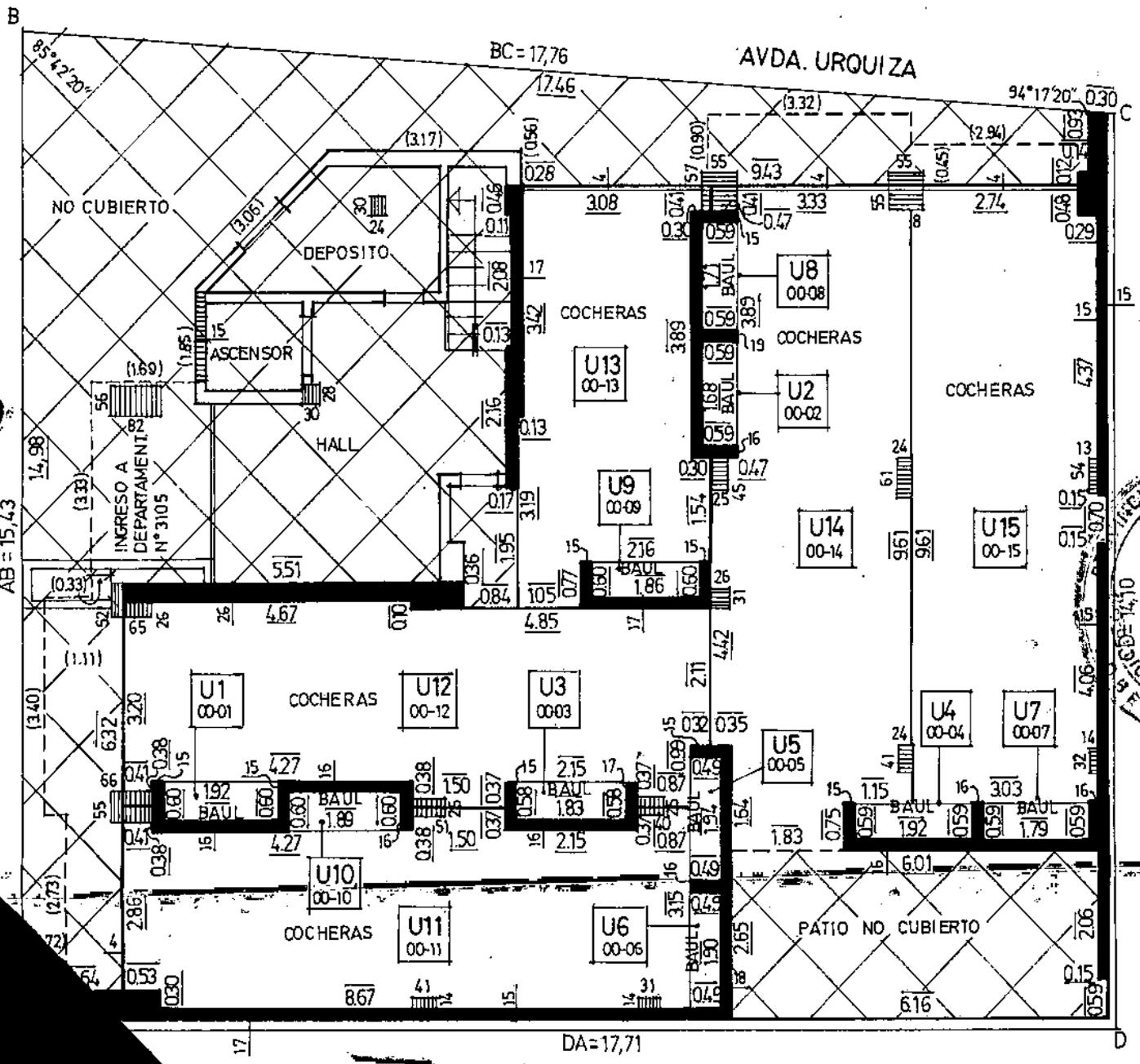


PLANTA BAJA



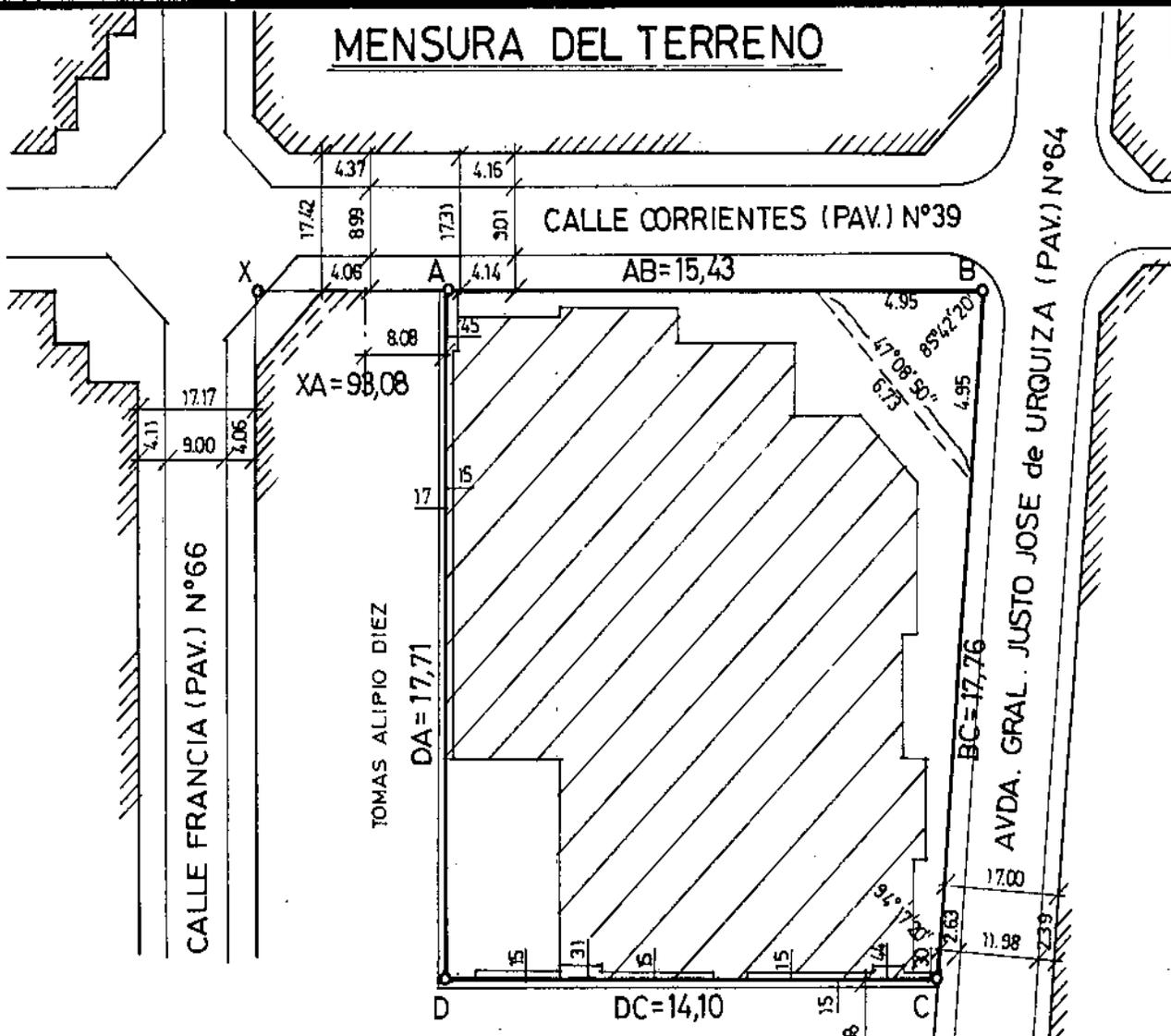


PLANTA 1º PISO



BAJA

MENSURA DEL TERRENO

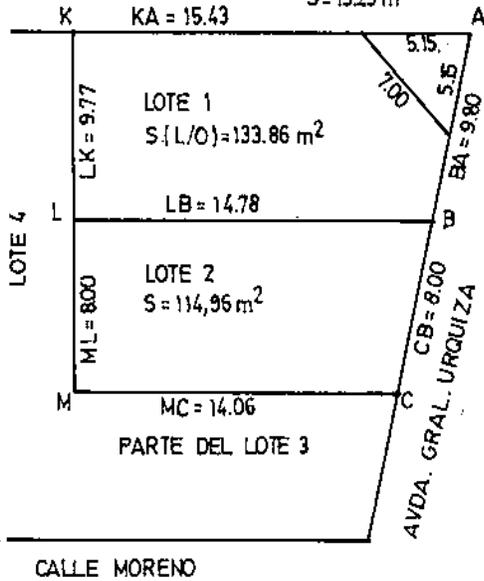


REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL TÍTULO

Y PLANO N° 49459 (D.G.C.)

CALLE CORRIENTES

S = 13,23 m²



CARLOS ARDITO JOSE CENTIS

ESCALAS

Mensura : 1 : 200

Calles : 1 : 1000

CALLE MARIANO MORENO (PAV.) N°37

BALANCE DE SUPERFICIES

SUP. S/TITULO LOTE 1	133,86 m ²
SUP. S/TITULO LOTE 2	114,96 m ²
SUP. S/TITULO OCHAVA	13,23 m ²
SUP. TOTAL S/TITULO POR SUMA	262,05 m ²
SUP. TOTAL S/MENSURA POLIG. ABCDA	261,49 m ²
DIF. EN MENOS	0,56 m ²

