

PARANA, 20 JUN 2018

VISTO:

El Código Civil y Comercial de la Nación (Libro Cuarto – Títulos V y VI), la Ley Nacional de Catastro N° 26209, el Decreto N° 3320/05 M.E.H.F y el Decreto N° 851/18 M.E.H.F.; y

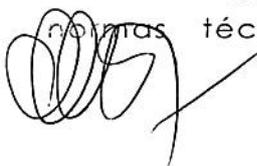
CONSIDERANDO:

Que el nuevo Código Civil y Comercial produjo modificaciones en los Derechos Reales, incorporando los Conjuntos Inmobiliarios como Derecho Real Especial, en su Libro Cuarto, Título VI, por lo que deviene necesario adaptar la normativa catastral provincial a las nuevas figuras jurídicas; y

Que el Decreto N° 851/18 M.E.H.F en su Artículo 5°, faculta a la Administradora Tributaria de Entre Ríos a adecuar en forma gradual y progresiva la normativa Catastral Provincial en todo aspecto necesario para la Ejecución de Mensuras y su Registro o Aprobación Documental, incluyendo los objetos territoriales legales como así también, sus Certificaciones, conforme a la Ley Nacional de Catastro y al Código Civil y Comercial de la Nación; y

Que, asimismo, el Artículo 2° del Decreto mencionado en el considerando anterior, también faculta a este Organismo Fiscal a reglamentar la presentación, contenido y tramitación de documentos que tengan por objeto Mensuras de Propiedad Horizontal Especial, correspondientes a los Conjuntos Inmobiliarios definidos por el Artículo 2073 del Código Civil y Comercial, los que deberán someterse al Derecho Real de Propiedad Horizontal Especial, conforme lo previsto en el Artículo 2075 del mismo cuerpo normativo; y

Que el Capítulo VI del Decreto N° 3320/05 M.E.H.F establece las normas técnicas y legales que deberán cumplimentarse para la

**ADMINISTRADORA TRIBUTARIA DE ENTRE RÍOS**

1

realización y registro ante la Dirección de Catastro de Mensuras de Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad; y

Que la Dirección de Catastro, en el marco del Plan de Gestión que lleva adelante la Administradora Tributaria de Entre Ríos, ha conformado diversas mesas de trabajo que estuvieron integradas con la Escribanía Mayor de Gobierno, la Dirección General de Notariado, Registro y Archivos, el Colegio de Profesionales de Agrimensura y el Colegio de Escribanos, y en las que se analizaron las diversas temáticas que ameritan la elaboración, revisión y/o adecuación de la normativa catastral, en especial en lo concerniente a la actualización del Capítulo VI del Decreto 3320/05 M.E.H.F.; y

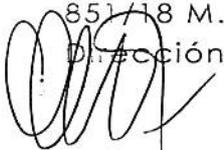
Que deviene pertinente proceder en consecuencia, dictando la presente Resolución en virtud de las expresas facultades concedidas por los Artículos 2° y 5° del Decreto N° 851/18 M.E.H.F.; y

Por ello;

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA
ADMINISTRADORA TRIBUTARIA DE ENTRE RIOS
RESUELVE:**

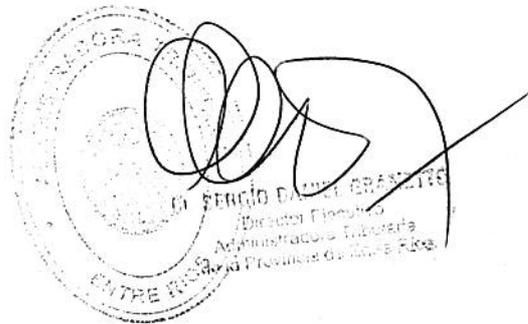
ARTICULO 1°.- Sustitúyase el Capítulo VI –con sus respectivas figuras– del Anexo del Decreto N° 3320/05 M.E.H.F. –Mensuras de Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad–, el que quedará redactado conforme a Anexos I y II de la presente Resolución, conforme a la expresa facultad otorgada por el Artículo 5° del Decreto N° 851/18 M.E.H.F.

ARTICULO 2°.- Autorízase a la Dirección de Catastro a dictar las instrucciones particulares para la confección de Planos de Mensuras y el llenado de Fichas para Transferencia, correspondientes a cada uno de los tipos de Conjuntos Inmobiliarios referidos en el Artículo 2° del Decreto N° 851/18 M.E.H.F, las que podrán ser actualizadas periódicamente por dicha Dirección.



ARTICULO 3°.- La presente Resolución tendrá vigencia a partir del 1° de agosto de 2018, a excepción del Punto 6.12 "Propiedad Horizontal Especial – Conjuntos Inmobiliarios" del Capítulo que se sustituye por el Artículo 1°, que entrará en vigencia a partir del dictado de la presente norma.

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



El SERVIDOR DANIEL BRANDETTI
Director General
Administración Tributaria
de la Provincia de Entre Ríos

ANEXO I**6.- MENSURAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL Y PREHORIZONTALIDAD**

6.1 TRÁMITE: Independientemente de las disposiciones establecidas para esta gestión en particular, se deberán cumplimentar las pautas determinadas en el CAPÍTULO V del presente Anexo y sus modificaciones.

6.1.1 CONTENIDO: Las documentaciones de mensura y subdivisión conforme al Título V y VI del Libro IV del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, deberán incluir toda la información gráfica y literaria que sea necesaria para:

a. Redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario, siendo éste parte íntegra del título suficiente sobre la unidad funcional.

b. Hacer posible la constitución, transmisión y/o modificación de derechos reales o personales.

6.2 PROPIEDAD HORIZONTAL

6.2.1 DEFINICIONES: A los efectos de lo indicado en el art 6.1.1, se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Unidad funcional:** El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública directamente o por un pasaje común.

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla. Es atributo fundamental de la Unidad Funcional el destino de la misma aprobado por el Organismo local competente.

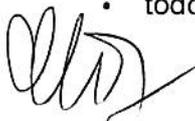
- b) **Unidad Complementaria:** Es el conjunto de superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas comunicadas entre sí, que por su naturaleza intrínseca, no pueden constituir una Unidad Funcional ya que su uso debe complementar a alguna de estas últimas existentes en el edificio, debiendo forzosamente unirse a alguna o algunas de ellas para formar una unidad funcional. No pueden ser objeto de tal dominio personas que no sean al mismo tiempo titulares dominiales de alguna Unidad Funcional.

- c) **Cosas y partes propias:** Son necesariamente propias con respecto a la unidad



funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones. También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.-

- d) **Cosas y partes comunes:** Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes. Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.
- e) **Cosas y partes necesariamente comunes** Son cosas y partes necesariamente comunes:
- el terreno;
 - los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior;
 - los techos, azoteas, terrazas y patios solares;
 - los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;
 - los locales e instalaciones de los servicios centrales;
 - las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;
 - la vivienda para alojamiento del encargado;
 - los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas;
 - los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;
 - las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros;
 - todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio



común;

- los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio. Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

- f) **Propiedad común y uso exclusivo de una o de varias unidades:** Superficies de dominio común cuyo uso puede estar afectado a una sola o a varias Unidades Funcionales.
- g) **Polígono:** Es cada uno de los conjuntos integrados por superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas directamente unidas entre sí y ubicados en una misma planta, de tal manera que el polígono de la unidad funcional o complementaria es el que hace el contorno delimitativo de la unidad, debiendo ser numerados cada uno de ellos. El polígono común es el que hace el cierre del lado exterior del cuerpo del edificio o en caso de planta baja es igual al correspondiente a la mensura registrada o en trámite. Si dentro de este polígono existieran superficies de propiedad exclusiva (Unidades Funcionales y Complementarias) se deducirán del mismo y la superficie restante será llamada superficie común; ésta puede estar formada por superficies descubiertas, semicubiertas y cubiertas. Solamente se le darán números a los polígonos de las Unidades Funcionales o Complementarias. Los polígonos representados siempre deberán estar referenciados a los límites del inmueble, o sea del terreno (en todas sus plantas con línea fina de trazo y punto).

La línea que marca el límite de cada polígono correspondiente a Unidades Funcionales o Complementarias, deberá correr por el paramento interno. En caso de que éste no exista se deberá prever dicho muro, el cual se hará conforme a ordenanzas municipales vigentes.

- h) **Polígono común de la planta:** Los muros, paredes y tabiques separativos de polígonos, ya sean estos de dominio común o exclusivo, serán considerados como parte integrante y asociativa de todos los polígonos comunes existentes en la planta, constituyendo el polígono común de la planta.
- i) **Polígono General de la Planta:** Es aquél que está formado por el perímetro exterior de la planta considerando el parámetro externo de los muros incluyendo todo lo edificado. En el caso de paredes medianeras, se tomará por el eje de las mismas.
- j) **Superficies Cubiertas:** Son las que tienen cerramiento en todos sus contornos y en el techo.
- k) **Superficies Semicubiertas:** Son aquellas en cuyo contorno falta una o varias paredes, o que si las tienen, ellas no producen el cierre total. Estas superficies se marcarán en el plano con dos líneas cruzadas de tal manera que cada línea una



vértices opuestos.

l) **Superficies Descubiertas:** Se llamarán Superficies Descubiertas todas aquellas que carezcan de techo, debiendo acotarse en sus cotas inferior y superior, estando dichas cotas definidas por los organismos locales. De no hacerlo, éstas no podrán superar la altura del techo de la superficie cubierta del mismo polígono.

m) **Espacios Libres Exteriores:** Se clasificarán en:

i) **Espacios Libres Exteriores Comunes:** Si el frente del edificio por razones de composición arquitectónica o de defectuoso desplazamiento no coincidiera total o parcialmente con la línea límite del terreno sobre la calle (línea Municipal), el espacio existente entre dicho frente y la línea de edificación se denominará espacio libre exterior. Estos espacios serán necesariamente comunes.

ii) **Espacio Libre Exterior Común de Uso Público:** Se denominan así a las superficies que ocupan las ochavas incluidas en mensuras y que por razones de restricción al dominio deben quedar para uso público, debiéndose acusar la invasión de la construcción (si existiera). Los límites que determinen la propiedad exclusiva deberán ser coincidentes con el de la restricción (previendo el muro correspondiente).

n) **Patio:** Es la superficie descubierta al nivel de la planta baja o inferior a esta.

o) **Patio elevado:** se define como patio elevado a aquellos espacios descubiertos ubicados en un nivel superior a planta baja, debiendo tener la misma funcionalidad que los anteriores, indicando siempre sus cotas inferior y superior.

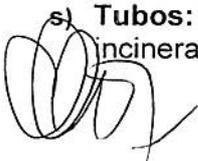
Se podrá definir como tal a las terrazas accesibles, en los casos donde exista independencia estructural entre las unidades funcionales y la accesibilidad a estos sea únicamente de una unidad.

p) **Patios exteriores:** Se denominará así a los patios que den sobre la línea municipal frente al predio.

q) **Patios solares:** Serán aquellos necesarios y suficientes para cumplir con el objetivo arquitectónico de la edificación de asegurar la iluminación y ventilación de los ambientes cuyas ventanas dan a ese sector. Delegada a los municipios la facultad de determinar y/o controlar la denominación en los planos de obra.

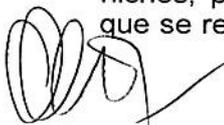
r) **Aire y luz:** se denominarán de esta forma a aquellos vacíos que por razones de proyecto o arquitectura quedan a efectos de ventilación e iluminación en distintas plantas.

s) **Tubos:** Son los conductores de elementos sanitarios, gas, ventilación, calefacción, incinerador, y otros que presten servicios al edificio, cuando tengan remanente



superior de protección.

- t) **Ductos:** Serán llamados así los conductos y aberturas con salidas al exterior por los techos, azoteas, terrazas.
- u) **Terraza:** superficie descubierta en el coronamiento del edificio que puede ser determinada como parte común de uso exclusivo de algunas unidades y en cuyo caso deberá acotarse en sus límites inferior y superior.
- v) **Balcón:** superficie en voladizo accesible, sobre la línea de edificación que se computará como común de uso exclusivo. Se podrá determinar como dominio exclusivo cuando su proyección esté dentro de los límites de la parcela sobre la cual se subdivide en planos horizontales.
- w) **Alero:** Es el elemento saliente, no transitable, destinado exclusivamente al resguardo de vanos, balcones, etc.
- x) **Cuerpo avanzado:** Superficie cubierta, que vuela sobre la línea de edificación. Deberá identificarse como tal con sus medidas lineales en planta y determinado como en caso de balcones (común de uso exclusivo). Debe indicarse en línea discontinua la línea de edificación municipal. (Ver anexo II – Figura 14).
- y) **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. Para ser considerados como tal, el nivel inferior al mismo deberá ser aprovechable.
- z) **Superficies Superpuestas:** Se denominan así a todas las superficies que penetran dentro del dominio de otra unidad o de una misma unidad o en superficies comunes produciendo una restricción al dominio en la planta que penetran. Las superficies superpuestas podrán ser:
 - i) **Exteriores:** Cuando dos polígonos contiguos pertenecientes a una misma planta, de dominios distintos, se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta existiendo por lo tanto una limitación de dominio a un nivel especial intermedio entre aquél y el superior, como sucede en el caso de entrepisos, escaleras, rampas, placares, guarda baúles, nichos, etc.
 - ii) **Interiores:** Cuando dos polígonos contiguos del mismo dominio se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, existiendo por lo tanto una limitación de volumen, a nivel especial intermedio entre aquél y el superior como sucede en el caso de entrepisos, nichos, placares, guarda baúles, etc. Al hablarse de dominio se entenderá que se refiere al de cada una de las Unidades Funcionales, por separado del



de cada una de las Unidades Complementarias y al de las partes comunes del edificio, con prescindencia del dominio de las personas reales o jurídicas que, individual o conjuntamente, pudieran llegar a ser propietarios de las mismas.

- iii) **Muros Comunes Superpuestos:** Se denominan así aquellos muros comunes separativos de dominio que se originan a un nivel distinto del piso de su planta y que delimitan el polígono de una superficie superpuesta exterior por dentro de la poligonal a la que se proyectan, excluyendo a aquellas partes que se superponen a los muros, paredes y tabiques separativos de dominios y que forman parte del polígono común de la planta.

Ellos serán interiores cuando se superpongan a parte del edificio de dominio común y exteriores cuando se superpongan a partes del edificio de dominio exclusivo.

6.2.2 COMPOSICIÓN DE UNIDADES DE DOMINIO EXCLUSIVO: Para la composición de unidades se tendrá en cuenta:

- a) Una **Unidad de Dominio Exclusivo** puede estar compuesta por una Unidad Funcional o por una Unidad Funcional y una o varias Unidades Complementarias.

El destino de la unidad funcional debe acusarse en plano (ver planillas en Anexo II) como así también en la ficha para transferencia correspondiente (Ver modelo de ficha, figura 28 – Anexo II).

En ambos se deberán diferenciar las superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas, como así también los ambientes que la componen.

- b) Una **Unidad Funcional** puede estar compuesta por uno o varios polígonos directamente unidos y comunicados entre sí o por espacios comunes de uso exclusivo, (incluyendo superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas siempre que no se definan conforme órgano local y/o la Dirección de Catastro, como espacios necesariamente comunes).
- c) Una **Unidad Complementaria** también puede estar compuesta de uno o varios polígonos unidos y comunicados entre sí.

6.2.3 UNIDADES FUNCIONALES Y COMPLEMENTARIAS: Las Unidades Funcionales y Complementarias deberán ser determinadas en su forma, dimensiones lineales, estado de construcción y superficies en el plano de subdivisión.

6.2.4 ESPACIOS LIBRES: Los espacios libres exteriores son de dominio común en tanto que los patios exteriores (no considerados como solares) pueden ser exclusivos, según las circunstancias y los casos.



§.2.5 SUBDIVISIÓN: La subdivisión tendrá carácter de:

- a) **Prehorizontal:** Cuando se refiere a un edificio a construir o en construcción y quiera dividirse según proyecto de construcción.

Planos de Prehorizontalidad: Se confeccionarán bajo idénticas pautas que las previstas para planos de Propiedad Horizontal. Se insertará en carátula "*Edificio en construcción o edificio a construir, a someter al Derecho Real de Propiedad Horizontal*". (Ver figura 5 – Anexo II)

La documentación a presentar será la siguiente:

- i) Solicitud firmada por propietarios o quien corresponda brindando conformidad para someter a dicho régimen.
 - ii) Copia del plano proyecto de obra aprobado por organismo competente.
 - iii) Memoria de cálculos y planilla de superficies.
 - iv) Original del plano.
 - v) Presentar 4 copias de planos, sin importar la cantidad de unidades, que tendrán los visados (Organismo competente y Colegio Profesional) y sellados de ley correspondientes.
 - vi) En el Plano se indicará el número de expediente de construcción aprobado por los Organismos competentes.
En estos casos no se presentarán Fichas para Transferencia ni declaraciones juradas, es decir no se darán de alta partidas de impuesto inmobiliario.
- b) **Propiedad Horizontal:** Cuando se refiere a un edificio construido y en condiciones habitables, ubicado dentro o fuera de ejidos municipales, ya sea para viviendas o para negocios, comercios, industrias, etc.
- c) **Plano de Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad:** Todo trámite de mensura que se realice para someter edificios construidos y en construcción o a construir se realizará conforme a lo expresado en los puntos anteriores, dejando claramente visible la unidad y el polígono que la componen. Se adoptarán las siguientes pautas:
- i) A cada Unidad que se someta al Derecho Real de propiedad horizontal se le asignará un número de plano; las que queden en prehorizontalidad llevarán un solo número.
 - ii) Todo trámite de registro por una nueva unidad creada de prehorizontalidad a



propiedad horizontal implicará la confección de un nuevo documento de mensura de todo lo que se encuentra enclavado dentro del mismo, tratando de respetar el número de unidad y polígono a las que ya tenían registro con anterioridad al presente trámite.

- iii) A efectos de representar la subdivisión se adopta el sistema de la indicación gráfica por plantas; cuando existen superficies superpuestas sobre las unidades que se representen en cada planta, se originan dominios comunes o exclusivos, que se extenderán verticalmente desde el nivel del piso inferior hasta el superior de dicha planta.

6.3 REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA SUBDIVISIÓN:

6.3.1. INDEPENDENCIA Y FUNCIONALIDAD: Solo será posible la subdivisión que satisfaga los requisitos de independencia, funcionalidad y salida directa o indirecta a la vía pública de todas las unidades del dominio exclusivo que en ella se creen.

Corresponde a los Municipios u organismo local competente calificar la independencia y funcionalidad de las unidades; no obstante la Dirección de Catastro podrá denegar la registración cuando no se cumplen los requisitos de independencia y salida directa o indirecta a la vía pública.

6.3.2 MENSURA DEL TERRENO: Deberá ejecutarse la mensura del terreno, totalmente de acuerdo con las normas vigentes.

Cuando la subdivisión se practique sobre un terreno que posea documento de mensura registrado o aprobado por esta Dirección se dejará constancia del número del original representativo, siempre y cuando se verifique la subsistencia del estado parcelario. En estos casos se deberá insertar en el plano la denominación de "Croquis de Mensura Doc. N° ...", y presentar además certificado de documentación de mensura en el cual se indicará lo requerido en las instrucciones para el llenado de fichas para transferencia en propiedad horizontal.

La silueta de la construcción de planta baja deberá representarse gráficamente en la Mensura del inmueble.

6.3.3 ELEMENTOS A DETERMINAR EN LA SUBDIVISIÓN

La subdivisión deberá practicarse de tal modo que queden determinadas:

- Todas y cada una de las Unidades Funcionales y Complementarias y las cosas y partes de dominio común (de uso común y de uso exclusivo) que integran el edificio.
- Las medidas lineales del polígono general de la planta baja.

Las medidas lineales y superficiales de cada polígono de dominio exclusivo o



común de uso exclusivo.

- Las medidas lineales de superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas y superpuestas necesarias y empleadas en los cálculos.
- Planilla de superficies del polígono general de cada planta.
- Planilla de superficies de los polígonos que componen las unidades funcionales y complementarias.
- Cuando sea necesario, planilla de superficies de las partes cubiertas, semicubiertas y descubiertas de polígonos exclusivos o comunes.
- Planillas de cálculos de porcentajes.
- Algunas superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas se deducirán por diferencias.
- Las separaciones de dominio inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que existan entre unidades exclusivas o de dominio común ubicadas en distintas o una misma planta.
- Se deberán consignar los números de expedientes de obra otorgados por el o los Organismos Locales.

6.3.4. MEDIDAS: Las medidas que correspondan determinar para el cumplimiento del artículo anterior y del Pto. 6.1.1 CONTENIDO de las presentes normas, lo serán en la poligonal de proyección sobre el plano horizontal colocado a 0,20 m. del nivel del piso.

6.3.5 MEDICIÓN DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS: En los edificios total o parcialmente construidos, todas las medidas lineales del edificio, o en su caso, de la parte ya construida, deberán ser determinadas en forma directa en el lugar y en ningún caso de oficio.

6.3.6 MEDICIÓN DE EDIFICIOS A CONSTRUIR: Cuando se trate de un edificio a construir cuya subdivisión se practique con carácter de proyecto o Prehorizontalidad, las medidas se deducirán del plano de obra ajustándose a los resultados de la mensura del terreno.

6.3.7. MEDICIÓN FINAL DE LOS EDIFICIOS A CONSTRUIR: Una vez construido se procederá conforme al artículo anterior, MEDICIÓN DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS.

6.3.8 MEDICIÓN LINEAL: Todas las longitudes y distancias se determinarán al centímetro, salvo los semi espesores de muros que se podrán acotar al medio centímetro.

6.4: INSTRUCCIONES ESPECIALES



6.4.1. INVASIÓN DE LA VÍA PÚBLICA: Si existiera invasión a la vía pública, no se computará la superficie de dominio público ocupada por la edificación. La misma quedará sujeta a las disposiciones del Municipio u organismo competente, quien podrá exigir el emplazamiento de la edificación a los límites del terreno cuando lo considere necesario. Tal situación deberá quedar graficada tanto en la mensura del terreno, como en la representación de las plantas del edificio, quedando previsto el posible emplazamiento (Ver Anexo II - Figura 15). Tal situación deberá constar en plano y fichas para transferencia. Si la invasión es de partes comunes, deberá constar en la ficha del lote. Si es de una parte exclusiva deberá constar en las fichas de las mismas.

6.4.2. MUROS DESPLAZADOS: Si en la mensura del predio se ubican sus límites fuera de coincidencia con los muros del edificio como consecuencia de un defectuoso o erróneo emplazamiento de estos últimos, tal ubicación desplazada deberá quedar confirmada.

6.4.3. ESPESORES DE MUROS: En todas las medianeras los muros deberán tomarse libre de zócalos o revestimientos.

6.4.4 SALIENTES EN LOS MUROS: En el perímetro de los polígonos se podrán dar por no existentes las salientes, cuando simultáneamente su dimensión normal al muro no sobrepase los 0,20 m. y su dimensión paralela al mismo no sea superior a los 0,60 m.

6.4.5. ELEMENTOS ESTRUCTURALES INTERIORES: Los elementos estructurales ubicados en el interior de los polígonos de dominio exclusivo (UF o UC) y separados de su contorno, deberán ser determinados y representados en el plano como dominio común.

6.4.6 CUERPOS AVANZADOS Y BALCONES: Los balcones y cuerpos avanzados existentes en los edificios son parte integrantes de éstos, aún cuando vuelen sobre el dominio público con la correspondiente autorización administrativa, por lo tanto deben ser incorporados en la división e integrados al espacio al que pertenecen.

6.4.7 COTAS DE NIVEL: Para cada planta del edificio se deberá, indicar la cota del nivel de su piso, tomando como origen el cordón de la vereda en la entrada principal.

6.4.8. PISOS A DISTINTO NIVEL: Cuando dentro de una misma planta existan pisos a distinto nivel, sin que la diferencia máxima supere a los 0,50 m., se considerará como nivel de la planta al de su parte principal (mayor extensión a ese nivel).

6.4.9. DESNIVELES SUPERIORES A 0,50 m.: 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, quedando además indicadas cada una de ellas en el plano de la planta a que corresponde.

6.4.10. PISOS DE NIVELES VARIABLES; ESCALERAS O RAMPAS: En casos de haber pisos en pendientes con desniveles superiores a 0,50 m. se indicarán las cotas máximas y mínimas y se aclara con una leyenda que dirá: "Nivel variable".



6.4.11 VINCULACIÓN DE POLÍGONOS SEPARADOS: Toda parte del edificio que deba ser tomada como polígono separado, será vinculada en su ubicación de un modo cierto a las líneas límites del terreno y acotada al mismo.

6.4.12 ENTREPISOS: Cuando en un edificio existan entrepisos o altillos con accesibilidad propia y permanente, ellos deberán ser tomados y determinados como polígonos independientes. Los polígonos de entrepisos se indicarán por medio de la letra "E" mayúscula con el agregado de un número que determine en que piso está. Por ejemplo: entrepiso sobre planta baja debe indicarse E0, sobre primer piso E1 y así sucesivamente. Sobre un subsuelo: E1, E11, y así sucesivamente. Si existiera un entrepiso sobre otro entrepiso se designarán de la siguiente manera: El entrepiso inferior con la denominación E0 y el superior EE0 para la planta baja. Para el primer piso como E1 y EE1, y así sucesivamente. 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 el 01 (cero-uno) en el frente del edificio y avanzando hacia su interior en forma correlativa, salvo justificación en casos particulares. Por ejemplo E0-01 para el polígono 1 del entrepiso sobre planta baja.

6.4.13. SALIENTES HORIZONTALES (ALEROS): La proyección de salientes horizontales (aleros) sobre la planta inmediata siguiente inferior se deberán tener en cuenta cuando la distancia normal al muro supera los treinta (30) centímetros. Por debajo de los treinta (30) centímetros será optativo considerarlos.

6.4.14 PREVISIÓN DE MUROS: Cuando el predio no se encuentre cercado con muro de cerramiento forzoso del espesor normal de un ladrillo (0,15 m), se deberán prever las mismas donde faltaren, reservando para tal fin las superficies comunes necesarias de ancho de 0,15 m. a lo largo de las líneas límites del terreno. Si por efecto del desplazamiento de una medianera dentro del predio, el espesor del muro existente no alcanzará al medio ladrillo, se deberá formar la reserva pertinente de superficie común en previsión de un muro que ocupe un espesor de 0,15 m a lo largo de la línea divisoria.

6.4.15. PREVISIÓN DE PAREDES: A los efectos de la subdivisión podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obra. Ello sólo será posible cuando las mismas se prevean en las superficies descubiertas y semicubiertas y siempre y cuando no se altere la funcionalidad y la independencia. Se podrá prever paredes en superficies cubiertas solo para completar el espesor de la pared que exija el Organismo Local.-

6.4.16 NÚMERO DOMICILIARIO: En planta baja deberá constar el/los nombre/s de calle/s que forman el/los frente/s y todos los números domiciliarios oficiales de los respectivos ingresos del edificio. Si carece del mismo se solicitará a la autoridad Municipal u organismo competente.

6.5 NORMAS PARA LA CONFECCIÓN DE PLANOS

6.5.1 PLANOS: Destinados a llevar la constancia de su registro y a ser la fiel expresión de la subdivisión serán representados conforme a las normas vigentes.



6.5.2 NÚMERO DE LÁMINAS: Cuando el tamaño del inmueble y número de plantas o cuerpos del edificio hagan que el plano resulte de un tamaño muy grande, se lo podrá ejecutar en varias láminas. En estos casos se indicará en el ángulo superior izquierdo un número quebrado que representará: el denominador, la cantidad de planos de que está compuesta la presentación y el numerador, el número de orden de la hoja o plano. Ejemplo: plano compuesto de 3 hojas se indicará en cada una 1/3, 2/3 y 3/3, respectivamente. La carátula se dibujará en todas las láminas.

6.5.3 DIBUJO: Los planos deberán ser dibujados con claridad y nitidez conforme a las especificaciones del plano modelo (Anexo II - Figura 1). No se admitirán raspaduras ni enmiendas en film poliéster y copias. Unas y otras serán rechazadas de no cumplirse este requisito. Se podrá ingresar el expediente por primera vez solo con dos copias blancas (una de ella con sellados y visados correspondientes) a los efectos de corrección, luego de subsanadas las mismas se ingresaran las demás copias blancas (de acuerdo al punto 3.1.2.5 del Decreto 3320) y film poliéster definitivas.

§.6 INSTRUCCIONES PARTICULARES

§.6.1.-CARÁTULA: Se tomará en cuenta lo especificado para documentaciones de mensuras comunes. Deberán colocarse en carátula todas las escalas utilizadas en el plano. Se agregará la siguiente leyenda en OBJETO "*Edificio construido a someter al Derecho Real de Propiedad Horizontal*" (Anexo II - Figura 2)

§.6.2 PLANO DE MENSURA DEL TERRENO: Este plano se insertará a la izquierda de la carátula, en escala que cumplimente con las normas que se aplican para todas las mensuras. Se encerrará en un recuadro que, en general, tendrá un ancho de 20.50 cm por 29.00 cm. de altura. Deberá llevar como encabezamiento "**Mensura del terreno**" o "**Croquis de Mensura Doc. N°...**", según se esté constituyendo el estado parcelario o certificando la parcela respectivamente.



6.7 REPRESENTACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN DEL EDIFICIO:

6.7.1 La subdivisión deberá ser representada en cada una de las plantas del edificio. A tal fin ellas serán reproducidas en el plano en el orden en que se suceden desde abajo hacia arriba, comenzando a la izquierda del recuadro destinado a la mensura del terreno y avanzando de derecha a izquierda y/o de abajo hacia arriba. Trazando como eje la mensura y respetando las distancias de todo lo construido a la misma, a efectos de poder visualizar dónde se encuentra cada planta dentro de los límites de la parcela. En planta baja se ubican las entradas del edificio desde la vía pública y se indicarán sus números domiciliarios. Debajo de la representación de cada planta o piso deberá indicarse a cual se refiere. Cuando existan varias plantas tipos, la representación individual será optativa. En estos casos se insertará una planilla de las siguientes características:

PLANTA TIPO	POLÍGONO (X-01)		POLÍGONO (X-02)		COTAS
	Unidad	Polígono	Unidad	Polígono	
Piso					+ m
2do.	6	02-01	7	02-02	9.7
3ro.	8	03-01	9	03-02	12.5
4to.	10	04-01	11	04-02	15.5

6.7.2 ORIENTACIÓN: Las plantas se orientarán de tal manera que las entradas al edificio desde la vía pública sean, preferentemente paralelas al borde inferior del recuadro.

6.7.3 ESCALA: Como norma general se usará 1:100 como escala mínima debiendo quedar registrada en la carátula del plano.

6.7.4 DETALLES – LEYENDAS – ACOTACIONES: Si la claridad del dibujo lo requiere, podrá representarse aparte en escala mayor algún detalle especial. El mismo deberá ser perfectamente correlacionado con la representación de la planta. Todas las leyendas y acotaciones deberán ser legibles en el original y copias.

6.7.5 CUERPOS DE EDIFICIOS AISLADOS: En los casos de varios cuerpos de edificios enclavados en predios de gran extensión, se podrá dar la ubicación de los



edificios dentro del predio, en gráficos especiales de conjunto a escala reducida y realizar por separado la representación de cada edificio en escala 1:100.

6.7.6 LÍMITES DEL TERRENO: Los límites del predio se dibujarán en líneas negras llenas, sensiblemente más gruesas que el resto.

6.7.7 REPRESENTACIÓN DE LAS UNIDADES, POLÍGONOS, ETC.: Las unidades funcionales y complementarias, los polígonos, los muros y los espacios comunes, se representarán por las poligonales o la poligonal que se obtenga de acuerdo a lo establecido en el Pto. 6.3.4 de la presente norma, aún en el caso de que sus límites fueran inclinados y no verticales.

6.7.8 DOMINIO EXCLUSIVO, COMÚN DE USO COMÚN Y COMÚN DE USO EXCLUSIVO: El contorno de los polígonos delimitativos de superficies de dominio exclusivo se dibujará con trazo grueso, netamente destacado, de modo que resulte claramente visible el estado de la subdivisión de la planta, sin confusión ni duda alguna con respecto a cuáles son los límites de los distintos dominios. La representación del contorno interior de los polígonos de dominio común se dibujará con línea fina y se diferenciará con la leyenda que los identifique dependiendo de su uso (Común de Uso Común o C.U.C. y Común de Uso Exclusivo o C.U.E. de una o varias Unidades Funcionales (Ver Anexo II - Figura 4).

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

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

6.7.10 MUROS DE POCO ESPESOR: Como excepción a lo establecido precedentemente, el caso de muros, paredes, tabiques y otros elementos de separación se hará mediante una línea simple, la que deberá llevar la acotación del espesor del elemento por ella representado y se dibujará con trazo grueso, cuando sirva de separación entre los polígonos de los cuales, por lo menos uno, sea de dominio exclusivo.



6.7.11 DISTRIBUCIÓN INTERIOR: Se indicará en plano con trazo fino la distribución interior con las designaciones de los ambientes, como así también las aberturas de comunicación. Estos ambientes podrán actualizarse o cambiar con las posteriores certificaciones, siempre y cuando no se altere el destino de la Unidad Funcional.

Las líneas de separación entre las superficies semi cubiertas, descubiertas y superpuestas se representarán también con trazo fino. Las superficies descubiertas serán identificadas mediante leyendas que indiquen su condición de tales: PATIO DESCUBIERTO, INGRESO DESCUBIERTO, etc. con sus respectivas cotas inferior y superior; las semicubiertas se indicarán cruzándolas con diagonales en trazos finos. y las superficies superpuestas se representarán e identificarán en la forma establecida en el Pto. 6.7.25 de la presente normativa.

6.7.12 HECHOS EXISTENTES Y PREVISTOS: Los hechos existentes en los edificios construidos y los incluidos en los planos de obra para la edificación en construcción o a construir, se representarán con trazo continuo, grueso o fino según corresponda. Las previsiones de muros no incluidos en el plano de obra serán representados por líneas de trazo discontinuo, siempre y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad e independencia de las unidades.

6.7.13 MUROS DE CERRAMIENTO: Los muros que no limitan superficies cubiertas o semicubiertas, sino que responden únicamente a la obligación del cerramiento del predio, se representarán siempre de acuerdo con el estado en que se encuentran a la fecha del plano, es decir como existentes o previstas. Los mismos se computarán en conjunto con lo ya existente.

6.7.14 COTAS DE ALTURA: En cada planta se anotará en lugar y forma visible su cota. En casos de variaciones de niveles superiores a 0,50 m. en una misma planta, se dibujará la línea de separación ubicándola a escala solamente, es decir sin acotar sus distancias a otros hechos representados en el plano. Además se anotarán en ambos lados de ellas las cotas de nivel que correspondan.

6.7.15 LEYENDAS DE PLANTAS: Debajo de la representación de cada planta, se pondrá la leyenda aclaratoria respectiva y tratándose de plantas de nivel uniforme se anotará la cota correspondiente.

6.7.16 SERVIDUMBRE: Los polígonos de servidumbres reales existentes o a crear tendrán la representación planialtimétrica correspondiente, indicándose el fundo dominante en cada caso. Para gravar parte de un inmueble con el derecho real de



Servidumbre, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura donde se represente el espacio del inmueble afectado realizando las proyecciones horizontales debiendo acotarse en sus cotas inferior y superior.

Las servidumbres administrativas que afecten el inmueble deberán constar en rubro observaciones de todas las fichas para transferencias.

6.7.17 ACOTACIONES: Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias. Estas se expresarán en metro hasta la segunda cifra. No se admitirán acotaciones entre flechas. El uso de éstas queda reservado solo para relacionar una acotación con el elemento al que ella se refiere, cuando por razones de espacio y claridad del plano ella no pueda ser puesta en su inmediata proximidad.

6.7.18 ACOTACIONES DE LOS POLÍGONOS: Las medidas totales de los perímetros de los polígonos de dominio exclusivo y/o los polígonos generales de cada planta, se destacarán por medio de una raya paralela a la acotación que se pondrá debajo o encima de esta última de modo tal que los números queden comprendidos entre la raya y la línea que se acota. Las medidas parciales no llevarán distintivo alguno.

6.7.19 COMPENSACIÓN DE POLIGONALES: Todas las medidas consignadas en el plano de subdivisión deberán ser resultado de la compensación previa de las poligonales representadas.

6.7.20 DESIGNACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES: Los polígonos de dominio exclusivo y complementario llevarán una designación de dos pares de cifras. El primer par servirá para identificar el piso: cero para la planta baja, cero uno, para el primer piso, etc. El segundo, separado del primero por un guión, servirá para determinar el polígono dentro de su planta y se formará siguiendo un orden correlativo comenzando con cero uno en el frente del edificio y avanzando hacia su interior en forma progresiva. Los subsuelos se identificarán por letra S mayúscula seguida del número que indicará a que subsuelo corresponde en orden creciente de arriba hacia abajo. Ejemplo: primer subsuelo: S1; segundo subsuelo: S2 , etc. Los polígonos ubicados en ellos se distinguirán de igual modo que en los pisos. Las Unidades Funcionales se designarán por números correlativos en todo el edificio comenzando por el número UNO desde la planta de cota más baja y guardando un orden que esté en relación con su distribución. Las Unidades Complementarias se designarán con números romanos y para su numeración se respetará la misma regla que para las Unidades Funcionales. Es decir que además de su numeración de Unidad Complementaria debe indicarse el número de polígono, que será a continuación del último otorgado a la Unidad Funcional si hubiere.



Ejemplo Unid. Comp. N° I Polig. 00-03. Las partes de dominio común cubiertas, semicubiertas o descubiertas se designarán dependiendo de su uso, que puede ser Común de Uso Común (C.U.C.) o Común de uso Exclusivo (C.U.E.) de una o varias unidades (Ver Anexo II). Ejemplo "Circulación Común de Uso Común", "Palier C.U.C.", "Patio Común de Uso Exclusivo U.F. N° 2", "Galería C.U.E. U.F.N° 3,5 y7", etc.

6.7.21 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES: El contorno delimitativo de una Unidad Funcional, se dibujará con trazo grueso, netamente destacado de modo que resulte claramente visible el estado de la subdivisión de la planta sin confusión ni duda alguna respecto a cuáles son los límites de las distintas unidades. El contorno delimitativo del dominio común y las líneas de separación entre las superficies cubiertas, semicubiertas y superpuestas, se representarán con trazo fino. Las medianeras o muros previstos se marcarán con línea discontinua con trazo grueso o fino según delimiten con unidades funcionales o superficies comunes. Los contornos delimitativos de las Unidades Complementarias se indicarán con línea de trazo grueso. Los contornos de las unidades se trazarán en forma tal que excluyan muros, tabiques y paredes que separan los distintos dominios. En caso de unidades cuyo destino sean cocheras se podrá indicar sus límites mediante una línea. Las unidades de prehorizontalidad que se dibujen en un plano donde se encuentren otras en propiedad horizontal se graficarán en línea discontinua conforme a lo expresado en plano modelo (Anexo II - Figura 5).

Como consecuencia de lo establecido en el párrafo anterior, los tabiques y paredes que separan las unidades entre sí o las unidades con las superficies de dominio común, quedarán representadas por una doble línea, cada uno de cuyos trazos será grueso o fino según corresponda, teniendo para ello en cuenta la superficie que aquella limita.

6.7.22 TUBOS Y ELEMENTOS DE CONDUCCIÓN: Los tubos y demás elementos de conducción apoyados sobre los muros y tabiques delimitativos de unidades o alojados en el interior de aquellos, se representarán y computarán como partes integrantes de dichos muros y tabiques. Los tubos y demás elementos de conducción ubicados en el interior de las unidades sin contacto con los muros comunes, serán de representación optativa. En las terrazas, se representarán y computarán como muros comunes, los tubos y elementos de conducción apoyados sobre los muros comunes que deban ser representados.

6.7.23 BALCONES: Los balcones serán representados por el contorno de la superficie aprovechable de los mismos limitada por la línea de edificación y la cara interna del muro o baranda que la circunda, colocándose la leyenda "BALCON", "BALCON C.U.C.", "BALCÓN C.U.E. UF X" dependiendo de su uso y debiéndose computar a los fines



valuatorios conforme lo indiquen las normas vigentes a tal fin. La superficie de dicho muro o baranda se computará como superficie cubierta común. (Ver Anexo II).

6.7.24. TANQUES DE AGUA SOBREELEVADOS: No serán computados ni representados.

6.7.25 SUPERFICIES SUPERPUESTAS – ENTREPISOS – GUARDABAULES PLACARES – NICHOS – ETC.: Cuando se trate de una superficie superpuesta interior se dibujará y se acotará el contorno en su proyección horizontal, se llenará su interior con un rayado fino e inclinado y se insertará la leyenda que corresponda: “proyección entrepiso”, “proyección guardabaúles”, etc

Cuando se trate de una superficie superpuesta exterior, se dibujará y se acotará el contorno en su proyección horizontal que incluye los muros comunes superpuestos que pudieran existir, se llenará su interior con un rayado fino cruzado y oblicuo y se insertará la leyenda que corresponda: “proyección entrepiso”, etc, seguida de la designación del dominio al que pertenezca. Si se considerara necesario se podrá representar un corte fuera de escala.-

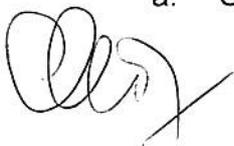
6.7.26 Se exceptúa de lo preceptuado en el artículo anterior a las escaleras o rampas cuando su desarrollo se haga afectando un solo dominio (totalmente interno a una unidad) o la circulación común.

6.7.27 ENTREPISOS: Cuando un entrepiso constituye de por sí una unidad independiente susceptible de dominio distinto al de las unidades linderas, deberá ser representado por separado en la forma establecida para la representación de las plantas e incluido por separado también en la planilla de superficies que corresponda. Todo ello sin perjuicio de representar en la planta correspondiente su proyección en la forma indicada para los entrepisos exteriores, pero incluyendo también en el contorno proyectado a la totalidad de los muros comunes que delimitan al polígono del entrepiso.

6.7.28 SÓTANOS Y SUBSUELOS: Se representarán en la misma forma que las demás plantas del edificio. Cuando no sea posible medir directa o indirectamente el espesor de sus muros perimetrales, éste se tomará del plano de Obra. Deberán ser perfectamente correlacionados a los límites de la parcela.

6.7.29. ILUMINACIÓN Y/O VENTILACIÓN DE SÓTANOS Y SUBSUELOS:

a. Cuando ella se cumpla por medio de elementos ubicados directamente



sobre el sótano, en planta sótano no serán representados, tales elementos. En planta inmediatamente superior se representará el contorno exterior del elemento de iluminación y/o ventilación con sus medidas y cotas correspondientes, se llenará ese contorno con rayado fino oblicuo discontinuo y se acompañará de leyendas que correspondieran: "Iluminación horizontal", "Iluminación vertical", etc., todas ellas seguidas del vocablo "sótano" y de su designación en el plano. Si la altura del elemento excede de los 2,00 m sobre el nivel de la planta, la superficie del mismo se computará como común. En caso contrario la superficie de la unidad en que se encuentra dicho elemento se calculará como si éste no existiera.

- b. Cuando se trate de elementos no ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano se representará formando parte de éste, la proyección horizontal del elemento de que se trata con sus medidas y acotaciones. En planta inmediatamente superior la representación se hará en igual forma que en el caso anterior (ver Anexo II - Figura 22 a 24).

6.7.30 REPRESENTACIÓN DE ESCALERAS Y RAMPAS: Cuando una escalera o rampa sirva de elemento de separación entre dos unidades de distinto dominio (ubicadas una en una sola planta y la otra parte en esa misma y parte en la otra planta), se hará la siguiente representación.

- a. En la planta inferior, dentro de la unidad cuyo límite superior sea la escalera o rampa, se dibujará y se acotará el contorno de la proyección horizontal del elemento de separación incluyendo la de los muros comunes superpuestos. Como en toda superficie superpuesta exterior se llenará su interior con rayado fino. Cruzado e inclinado y se insertará la leyenda "Proyección de escalera" o "Proyección de rampa" seguida de la designación de la unidad a la que pertenece (ver Anexo II).
- b. En la planta superior se marcará y acotará el contorno del vano correspondiente al elemento representado en la planta de abajo en la forma que más adelante se establece. Esta superficie superpuesta exterior, sin descontarse de la superficie de la unidad sobre la cual se proyecta, se registrará en la columna correspondiente de la Planilla de Superficies de la unidad a la que pertenece (ver Anexo II). Los muros comunes superpuestos interiores y exteriores, sin descontarse tampoco de las superficies de dominio común o exclusivo sobre las que se proyectan, se registrarán en las columnas correspondientes de la Planilla de Superficies Comunes,



computándose los exteriores como un sumando más de la superficie total a que pertenece. Se adoptarán las siguientes pautas:

- i. **Detalle:** Se dibujará aparte un detalle de esta superficie superpuesta exterior en la que quede indicado lo siguiente: el contorno del polígono en la forma establecida en el Pto. 6.7.7, de la presente normativa, los espesores de los muros comunes superpuestos y la designación de la unidad a la que pertenece la escalera o rampa.
- ii. **Poligonales de las superficies superpuestas:** La poligonal de esta superficie superpuesta exterior puede ser totalmente externa o parcialmente interna y parcialmente externa a la misma. Esta última es interna en correspondencia con los lados, o con los tramos de lados que delimitan con los muros comunes superpuestos, y es externa en los restantes lados y en los restantes tramos de lados. Por ello la acotación de los lados se efectuará por dentro o por fuera de la poligonal según corresponda, es decir que se acotará en forma exterior a aquellos lados que limiten con muros comunes que no sean superpuestos, con muros perimetrales de su mismo dominio o con partes de la superficie que no contengan muros, y se acotará interiormente aquellos lados cuyo límite sean muros comunes superpuestos.

En aquellos lados donde la poligonal cambia de interior a exterior o viceversa, la acotación se efectuará por dentro con la medida de la longitud del muro común superpuesto adyacente, y por fuera con la medida de la longitud que resta.

- iii. **Nivel Variable:** Cuando las escaleras o rampas se apoyen sobre partes del edificio no aprovechables e inaccesibles, ellas (las escaleras y rampas) deberán ser representadas como pisos de nivel variable y sus superficies se computarán para la unidad a la que pertenecen, dentro de la planta de su nivel inferior y en la columna que corresponda (cubierta, semicubierta o descubierta) de la planilla de superficies (ver Anexo II). En el caso especial de las escaleras o rampas de dominio común que barren muros comunes separativos de polígonos de distinto dominio, las partes que se apoyan sobre ellas serán también consideradas como pequeños tramos de nivel



variable, pero no se las representará a tales efectos (ver Anexo II – Figura 27).

- iv. **Escaleras Interiores a Unidades Funcionales, Complementarias o Circulación Común:** Sin invalidar lo anteriormente establecido las escaleras y rampas serán representadas esquemáticamente cuando se trate de elementos de circulación vertical común del edificio o cuando se encuentren en el interior de una misma Unidad Funcional o Complementaria que tenga partes ubicadas en distintas plantas. (Anexo II).

6.7.31 GRUPOS DE ESCALERAS O RAMPAS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS:

Como consecuencia de lo que ha quedado establecido hasta aquí, toda escalera o rampa puede pertenecer, por sus características, a alguno de los siguientes grupos:

- a. **Totalmente Superpuesta Exterior:** Es decir cuando la totalidad de su proyección horizontal cae dentro de otro u otros polígonos de distinto dominio. En este caso la superficie de dicha proyección queda registrada y computada en la planta inferior como un sumando más de la superficie total de la unidad a la que pertenece (ver Anexo II - Figuras 25 y 26).
- b. **Totalmente Interior:** Es decir cuando la totalidad de su proyección horizontal cae dentro del polígono al que pertenece. A su vez ella puede ser:
- i. **Totalmente con Bajo Espacio Accesible:** En este caso la superficie del elemento de circulación vertical no queda registrada ni computada como un sumando más de la superficie de la unidad a la que pertenece, es decir que el cálculo de esta unidad se efectúa como si no existiera la escalera o rampa. Se representan esquemáticamente (Anexo II - Figura 19 y 20).
- ii. **Con tramos con Bajo Espacio Accesible y de Nivel Variable:** En este caso la superficie de la proyección horizontal de la parte considerada con un nivel variable queda incluida en la planta inferior de la unidad a la que pertenece y computada dentro de la superficie total de la misma. En cambio la superficie del tramo con bajo espacio accesible no queda registrada ni computada. Este será representado

en forma esquemática y el nivel variable de la forma ya establecida (Anexo II).

- iii. **Totalmente en Nivel Variable:** En este caso toda la superficie del elemento queda incluida en la planta inferior de la unidad a la que pertenece y computada dentro de la superficie total de la misma. Se representan en la forma establecida (Anexo II - Figura 16 y 17).
- iv. **Parcialmente superpuesta exterior y parcialmente interior:** Es decir cuando posee tramos combinados de distintas características. En este caso la superficie de cada una queda o no computada en la planta inferior según lo dicho en cada uno de los grupos anteriores, al igual que su representación.

6.7.32 VANOS: Con la excepción que más adelante se establece, la superficie que en la planta superior libra el vano de una escalera o rampa, se descontará siempre de la unidad a la que pertenece, por lo que no se la computará dentro del total de la columna que corresponda (cubierta, semicubierta o descubierta) de la Planilla de Superficies.

La excepción mencionada comprende a aquellos vanos cuya proyección horizontal cae total o parcialmente sobre escaleras o rampas teniendo en cuenta la clasificación en grupos dada en el Pto. 6.7.31 de la presente normativa, con bajo espacio accesible. En estos casos no se descontará la superficie que el vano libra o la parte de dicha superficie que corresponda a aquella proyección, respectivamente. Ello se hará a los efectos de compensar la superficie del elemento de circulación vertical que no quedó registrada ni computada en la planta inferior. En planta superior se representará el vano de la siguiente forma:

- a) **Vanos con Descuento Total de Superficie:** Se marcará y acotará su contorno y se le colocará la leyenda "*Vano de escalera (a descontar)*" o "*Vano de rampa (a descontar)*". (Ver Anexo II - Figura 18).
- b) **Vanos sin Descuento de Superficie:** Se marcará su contorno sin acotar y se le colocará la leyenda "*Vano de escalera*" o "*Vano de rampa*". (Ver Anexo II - Figura 21).
- c) **Vanos con Descuento Parcial de Superficie:** Se marcará el contorno total del mismo incluyendo en su interior los lados límites



pero sólo se acotará el o los perímetros de la superficie a descontar. Se le colocará la leyenda "Vano de escalera" o "Vano de rampa" y dentro del o los perímetros indicados se agregará "a descontar" (Ver Anexo II).

- d) **Vanos de Ascensores:** no se descuentan, y debe considerarse esta superficie en cada planta excepto la superior.

6.3 PLANILLAS

6.3.1 PLANILLAS REQUERIDAS: De acuerdo a plano modelo, a insertarse en el mismo (Anexo II): Planilla de Unidades Funcionales

Planilla de Unidades Complementarias

Planilla de Superficies Comunes: de uso común y de uso exclusivo

6.3.2 PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES: Su objeto es dar la composición y superficie de estas unidades. Tendrá la forma, distribución y encabezamiento de acuerdo al modelo presentado en el Anexo II - Figura 7. Cuando en un polígono no exista alguna de las superficies indicadas en la planilla, en el renglón correspondiente se trazará un guión. Las columnas de superficies superpuestas sólo se insertarán cuando existan las mismas en la subdivisión. Respecto a estas últimas se deberá tener presente que las superficies sólo forman parte de las unidades a las que pertenecen, pero no de los polígonos sobre los cuales se proyectan. En consecuencia, en la unidad a que pertenece una dada superficie superpuesta, ella deberá figurar discriminada en las columnas correspondientes, en tanto que en el polígono sobre el cual se proyecta, sólo debe discriminarse las superficies de las columnas 4 y 5. La superficie de la columna 10 no se suma a las demás para formar la superficie de la unidad.

6.3.3 PLANILLA DE UNIDADES COMPLEMENTARIAS: Tendrá idéntica estructura y composición que la de las Unidades Funcionales y valen para ella todas las indicaciones relativas a las columnas y datos que deben figurar, con la diferencia del encabezamiento (Ver Anexo II- Figura 8). Además deberá llevar abajo, dentro del recuadro, una nota que reza: "Las Unidades Complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de un dominio exclusivo sino por titulares de alguna de las unidades funcionales del edificio". Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal y ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio.



6.8.4 PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES:

- a. **De uso común:** Deberán constar las superficies comunes de uso común, divididas por plantas, y discriminadas todas las superficies según el modelo presentado en Anexo II- Figura 10. Si existieran superficies superpuestas comunes de uso común, las mismas se insertarán de la misma forma que en las planillas de Unidades Funcionales y Complementarias.
- b. **De uso exclusivo:** Deberán constar discriminadas por Unidad Funcionales. Ver Anexo II- Figura 9.

6.8.5 CONSIGNACIONES DE TOTALES: En las tres planillas descriptas deberán consignarse los totales por columnas. Se consignará en la columna correspondiente. (Ver planillas en Anexo II)

6.8.6 Se deberá anexar una nota al expediente acusando la metodología de cálculo utilizada para determinar los porcentajes firmada por el profesional o propietarios o quien corresponda.

6.9 FICHA PARA TRANSFERENCIA**6.9.1. LLENADO DE FICHA PARA TRANSFERENCIA**

En Rubro seis de la misma deberá indicarse la superficie de propiedad exclusiva; en Rubro siete indicar Unidad Funcional N°... , destino de la misma, polígono que la compone y planta; ejemplo: *Unidad Funcional N° 1, destinada a Vivienda (o lo que corresponda), constituida por el Polígono 00-01 en planta baja, luego la superficie cubierta, superficie semicubierta, superficie descubierta, como así también los ambientes que la componen, superficies superpuestas exterior e interior indicando a que se superpone y su superficie, y en los casos de superficies interiores deberá indicar que dicha superficie no se suma al total de la unidad o superficie común según corresponda. El porcentaje que le corresponde a la Unidad.*

Luego superficies comunes de uso exclusivo totales constituidas por superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas, luego los valores que de las mismas le corresponde a la unidad que se describe. Por último las superficies comunes de uso común totales con su respectiva descripción.



Todo se encuentra enclavado en un terreno cuya superficie S/T y S/M es deo C/T y S/M e indicando exceso o falta según corresponda, dentro de los siguientes límites y linderos.

Si se trata de un certificado de documentación de mensura registrada de una Unidad Funcional que tuviere realizada la primera transferencia deberá indicar en Rubro cuatro como superficie de título la indicada como propiedad exclusiva.

6.10 MODIFICACIÓN DE SUBDIVISIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Este trámite se realizará en caso de modificar, agregar o suprimir una o varias unidades funcionales (Principal o complementaria) o partes comunes que se encuentran sometidos al Derecho Real de Propiedad Horizontal.-

Los planos de modificación de Derecho Real de Propiedad Horizontal se confeccionarán respetando las normas vigentes, con las siguientes modificaciones:

6.10.1 PLANO

- a) **Caratula:** Consignar todos los titulares con su respectivo porcentaje (%) de terreno, y una aclaración que indique la proporción de las que pasarán a ser ex UF/UC - de las cuales es titular - antes de la modificación.

Ejemplo: *Martínez Juan 50% (100% ex Unidad Funcional N°1)*

Sosa María 25% (50% ex Unidad Funcional N°2)

Elena

Pérez Pedro 25% (50% ex Unidad Funcional N°2)

- b) **OBJETO:** *"Mensura y subdivisión para modificar el derecho real de propiedad horizontal".*

- c) **CONSIGNACIÓN DE UNIDADES:** deberán consignarse las unidades que no sufren variación y las modificadas o agregadas de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- i) **Unidades sin variación:** dibujadas en trazo fino, conforme a polígono interior de la unidad, con medidas totales del citado polígono. Interiormente en cada una de ellas se consignará el número de unidad y de polígono.

Cuando se haya producido modificación de superficie de uso común o exclusivo, tal situación será reflejada en las planillas de superficies, planos y

fichas correspondientes.

- ii) **Unidades modificadas o agregadas:** el polígono interior de la unidad se dibujara en trazo grueso, y el resto de los detalles de acuerdo a las normas vigentes.
- iii) **Planillas de superficies (UF-UC-CUC-CUE):** se representarán en función de la información relevada, diferenciando con un trazo de mayor grosor la información modificada.
- iv) **Designación de polígonos y unidades:** Conforme a las Normas Vigentes para Derecho Real De Propiedad Horizontal.
- v) **Nota de aclaración:** Agregar nota de no certificabilidad de los planos anteriores
- vi) Conformidad del trámite.

6.10.2 FICHA PARA TRANSFERENCIA

Se presentarán solamente nuevas fichas para transferencia de las que han sufrido variaciones.

A todas las unidades se les dará nuevo número de plano, como si se estuviese tramitando una nueva subdivisión para someter al Derecho Real de Propiedad Horizontal.

A medida que se soliciten los certificados de las demás unidades se expedirán conforme a la Documentación última registrada.

En rubro Observaciones indicar Objeto de la presente subdivisión (Pto. 6.10.1.b).

6.10.3 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

- a. Planillas: Presentar planillas y detalles de cálculos de todas las unidades.
- b. Documentación: Original y fotocopias debidamente legalizadas del Acta de Asamblea del Consorcio o documento a tal efecto en las cuales



ADMINISTRADORA TRIBUTARIA DE ENTRE RIOS

constará el conocimiento que en las actuaciones que se inician implican la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal.

6.10.4 NUEVA TRAMITACIÓN

- a. **Alcance:** Será para aplicación exclusiva en aquellos casos de edificios con construcción finalizada y siempre que el total de las unidades modificadas sea igual o menor al 50% del total de las unidades preexistentes.
- b. Toda operación de mensura y subdivisión de Propiedad Horizontal registrada, que no esté realizada de acuerdo a las normas determinadas por el Decreto N° 3320/05 M.E.H.F, no podrá ser encuadrada en lo dispuesto por la presente, debiendo efectuar tramitación completa en caso de modificaciones o agregados a las unidades ya registradas.

6.10.5. TRAMITE INTERNO

- a. **Unidades sin variación:** Todo certificado posterior que se gestione en relación a las unidades originalmente registradas, que no han sufrido modificación, deberá expedirse en base al duplicado de la ficha presentada de acuerdo a lo expuesto en el Punto. 6.10.2.
Para cumplimentar con lo expresado se deberá dar publicidad de la registración de la nueva documentación con la identificación en sistema (SAT) como así también en los archivos físicos, y en el registro gráfico parcelario.
- b. **Unidades modificadas:** Se registrarán las Fichas para transferencia correspondientes a estas unidades conjuntamente con los planos correspondientes.

En ambos casos los certificados de la primer inscripción serán declarados NO CERTIFICABLES, debiéndose dejar en la documentación la correspondiente constancia de vinculación con la nueva operación registrada.

6.11 DESAFECTACIÓN DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

6.11.1.-La desafectación de este Derecho Real se realizará mediante certificación – Ficha para transferencia - de Plano de Mensura de la parcela afectada al régimen, en la cual se consignará expresamente, en el rubro observaciones, el objeto- *Desafectación*



a) Derecho Real de Propiedad Horizontal-

Durante la vigencia del trámite, las Unidades Funcionales se considerarán en Estado de Desafectación de Propiedad Horizontal, lo que implicará la reserva de prioridad del trámite de desafectación sobre certificaciones catastrales posteriores.

Desde su registración los planos correspondientes a las Unidades Funcionales tendrán efectos de "No Certificabilidad" por el término de 180 días corridos, prorrogables por única vez y por igual plazo.

Este trámite estará sujeto al otorgamiento de la escritura respectiva en el término referenciado y caducando la vigencia del mismo en caso de no ser otorgada.

6.12 PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL – CONJUNTOS INMOBILIARIOS

6.12.1. CONJUNTOS INMOBILIARIOS Son conjuntos inmobiliarios, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2073 del Código Civil y Comercial, los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

6.12.2 Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a las disposiciones referidas a Propiedad Horizontal de este mismo Capítulo, con las modificaciones que expresamente se establecen en el presente apartado.

6.12.3 DEFINICIONES Se establecen las siguientes definiciones:

a) Unidad Funcional especial: La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.

b) Cosas y partes necesariamente comunes: Son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad



horizontal que regula el emprendimiento. Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes.

c) Polígono: El polígono de la Unidad Funcional Especial está definido por los límites de las mismas, separando a éstas entre si y/o con los espacios comunes. Deben estar numerados cada uno de ellos.

d) Superficies en proceso de construcción: Son aquellas superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas proyectadas en proceso de construcción, que serán representadas conforme al ejemplo que consta en el Anexo II - Figura 30.

6.12.4 REPRESENTACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN

6.12.4.1 Para la representación de la subdivisión del terreno en propiedad horizontal especial, se deberán distinguir las partes privativas de las comunes.

6.12.4.2 Las Unidades Funcionales Especiales se denominarán con el número de Unidad Funcional y el número de polígono. (Ej: UF 1 – 00-01). Los límites de las partes privativas se dibujarán con trazo grueso.

6.12.4.3 Las partes comunes se denominarán de la siguiente forma: C.U.C o C.U.E. (según sea Común de uso común o Común de uso exclusivo), seguida de un número identificador de cada una, indicándose el destino de cada una de ellas. Estos espacios deben representarse con trazo fino.

6.12.4.4 Tanto en las partes privativas como en las comunes se deberán determinar y representar las medidas lineales, superficiales y angulares.

6.12.4.5 Se deberán representar las servidumbres u otros Derechos Reales que se establezcan dentro del Conjunto Inmobiliario o con terceros Conjuntos, según lo establecido por el artículo 2084 del Código Civil y Comercial.

6.12.4.6 Las Planillas de Superficies, deberán distinguir las partes privativas y comunes del terreno y comunes de uso exclusivo conforme detalle en Anexo II - Figura 32. Las superficies de cada uno de los polígonos comunes deberá consignarse dentro de la representación de los mismos.

6.12.4.7 Las mejoras construidas o en construcción se consignarán en planilla anexa, tanto para las Unidades Funcionales Especiales, como las que existieran en las partes



comunes. Las mismas se encuentran detalladas en Anexo II - Figura 33.

6.12.4.8 Cuando se someta parte de un inmueble al Derecho Real de Propiedad Horizontal Especial, el remanente que surja deberá registrarse como parcela independiente, y cumplimentar con las normas vigentes que regulan su determinación, uso y tratamiento.

6.12.4.9 Los espacios de circulación, espacios verdes, y áreas comunes en general, deberán estar identificados y consignadas sus medidas lineales, angulares y superficiales, prorrateándose en los porcentuales que correspondan a cada unidad funcional especial, asimismo las áreas comunes de uso exclusivos deberán prorratearse conforme las unidades afectadas a dicho uso.

6.13 CERTIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

De acuerdo a las normas vigentes y las que se dicten al respecto.

6.13.1. INCORPORACIÓN DE MEJORAS

Se podrán incorporar mejoras en inmuebles sometidos a Propiedad Horizontal en los siguientes casos:

- a.- Cuando en una Unidad Funcional y/o Complementaria se constate la incorporación de superficies cubiertas y/o semicubiertas sin que las mismas afecten los bienes comunes.
- b.- Cuando la titularidad registral corresponda al Estado Nacional, Provincial, Municipal o alguno de sus organismos descentralizados y se constate la incorporación de mejoras, en espacios comunes, dentro de los límites planimétricos de la unidad y hasta la cota altimétrica que el Municipio apruebe, dejando constancia del uso exclusivo de la unidad que correspondiere con su pertinente visación municipal.

Para los casos estipulados en a y b bastará presentar ficha para transferencia en la Dirección de Catastro cumplimentando lo establecido en el artículo 9.2 del Capítulo IX del Decreto 3320/05 MEHF y en el Anexo II Figura 34 de la presente (Modelo de plano de relevamiento- 2 copias). Se deberá presentar Declaración Jurada conforme lo previsto por el Decreto 1072/16 M.E.H.F.



En el rubro observaciones de ficha para transferencia deberá constar la siguiente nota:

"Superficie Según Plano de mensura N°..."

Superficie Cubierta: xx,xx m²

Superficie Semicubierta: xx,xx m²

Superficie Descubierta: xx,xx m²

Superficie Cubierta/Semicubierta común afectada a uso exclusivo: xx,xx m²

En Rubro 7 de Ficha para Transferencia se deberán acusar los ambientes que existan al momento del relevamiento, acusándose en Rubro 8 de la misma las Superficies Cubiertas y Semicubiertas actualizadas.-.

c.- En los casos en que la incorporación de superficies o modificación en Propiedad Horizontal, afecte bienes comunes, exceptuando los previstos en el punto b, se deberá confeccionar nuevo Plano de Subdivisión.

d.- Cuando en una Unidad Funcional Especial y/o Complementaria construida en proceso de construcción se constate la incorporación de mejoras bastará presentar ficha para transferencia en la Dirección de Catastro en dos copias –una para archivo-cumplimentando las normativas actuales dispuestas para el llenado de fichas para transferencia en documentaciones de mensura presentadas a registro o aprobación, en especial lo concerniente a redacción y localización y en el Anexo II Figura 35 de la presente (Modelo de plano de relevamiento -2 copias-).

En el rubro observaciones de ficha para transferencia deberá constar la siguiente nota:

"Superficie Según Plano de mensura N°..."

Superficies Cubierta: xx,xx m²

Superficies Semicubierta: xx,xx m²

Si al practicar la inspección, el profesional constatará diferencias entre la superficie de mejoras, en espacios comunes de uso exclusivo de la unidad o en espacios comunes de uso común, existente en la Dirección de Catastro y las que surjan del relevamiento, deberá incorporar las mismas, según lo consignado en el Anexo II (Plano de relevamiento)

De no existir modificaciones, en el Rubro Observaciones " de la ficha para transferencia consignará : " Sin modificaciones a la información actual existente en la Dirección de Catastro –ATER- de acuerdo a inspección realizada en áreas comunes ".

Se deberá presentar Declaración Jurada conforme lo previsto por el Decreto 1072/16 M.E.H.F.



e) Cuando en los espacios comunes de los Conjuntos Inmobiliarios se constate la incorporación de mejoras, bastará presentar Plano de Relevamiento en la Dirección de Catastro cumplimentando lo establecido en el Anexo II Figura 35 de la presente (Modelo de plano de relevamiento) y solicitud del Administrador del Consorcio para incorporar las superficies correspondientes dejando constancia de las características constructivas conforme lo previsto por el Decreto 1072/16.

Respecto a la representación de las mejoras dentro de polígonos comunes; se deberá consignar el relacionamiento de la mejora a dos límites de la Unidad. Si por cuestiones de escala, las dimensiones del área común no lo permiten, será posible efectuar cortes en la representación del polígono común.

6.13.2 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

En el caso de que se pretenda prescribir una Unidad Funcional, cuya documentación representativa se encuentra registrada con titular de dominio, se deberán cumplimentar los siguientes recaudos:

i-Ficha para Transferencia donde en Rubro 3 deberá constar el nombre del propietario, y en el rubro "Observaciones" lo siguiente: apellido y nombres completos de quien pretenda prescribir como así también del propietario y nota donde se exponga que el solicitante o poseedor también adquirirá conjuntamente con la exclusividad de la unidad, las partes y el uso de cosas y bienes comunes.

ii. No se asignará partida de impuesto inmobiliario, siendo necesaria la publicidad de dicho trámite en el Sistema Tributario y en registro gráfico parcelario.

iii- Plano de Relevamiento de mejoras de la unidad pretendida conforme a las normas vigentes para incorporación de mejoras en Propiedad Horizontal. En el encabezamiento de la carátula se consignará datos de quien pretenda prescribir, titular registral y datos de dominio.



ANEXOS II

Figura 1) PLANO MODELO

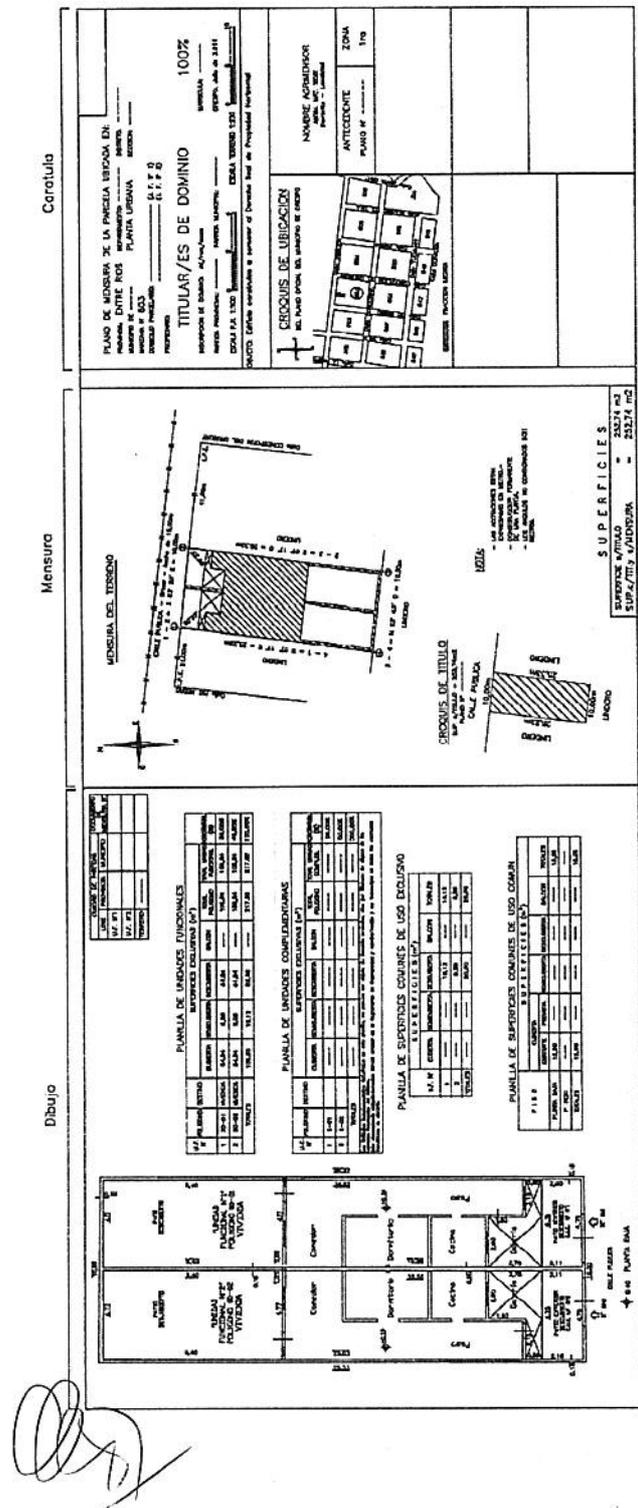


Figura 3) MENSURA

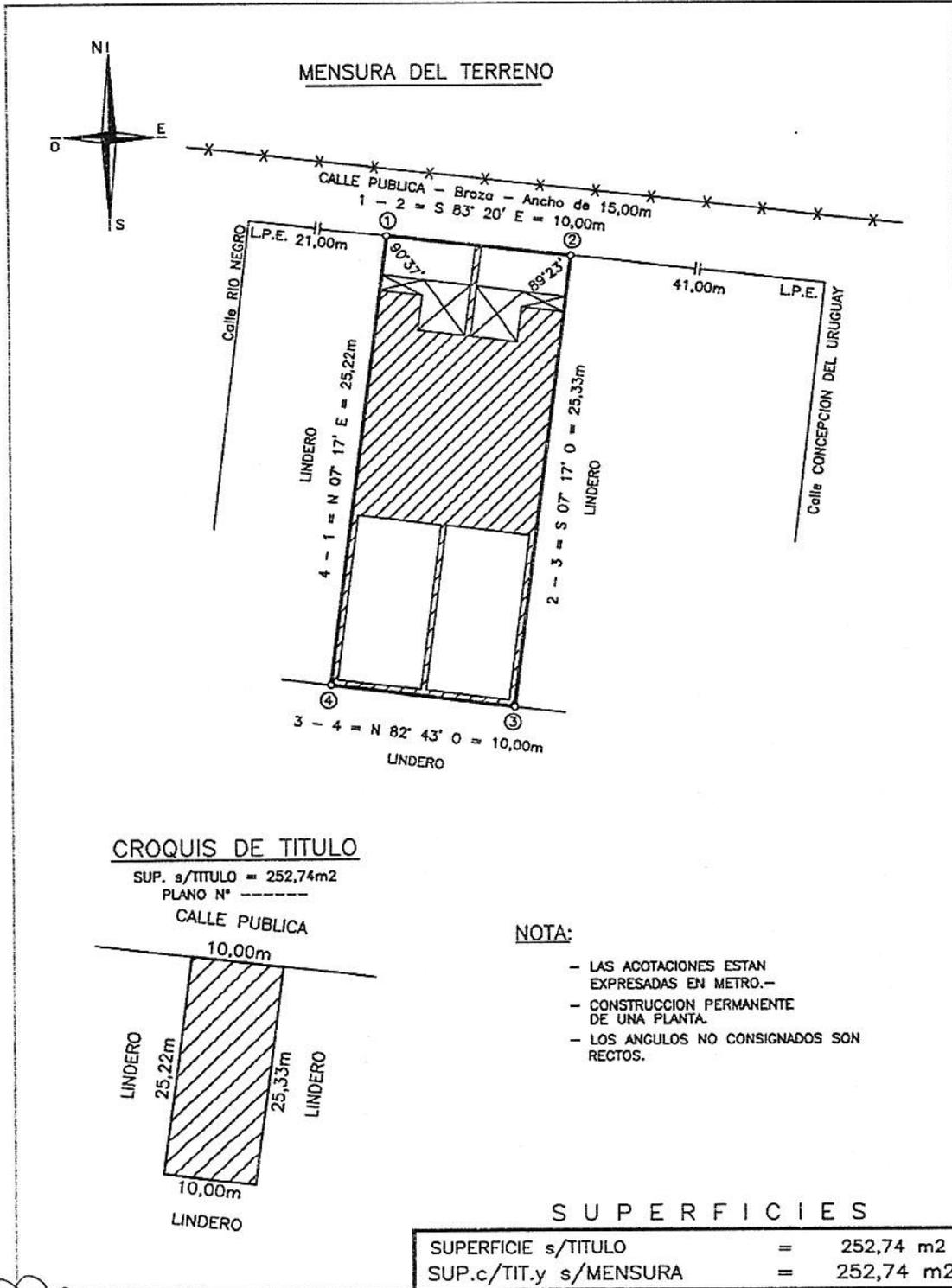


Figura 4) DIBUJO

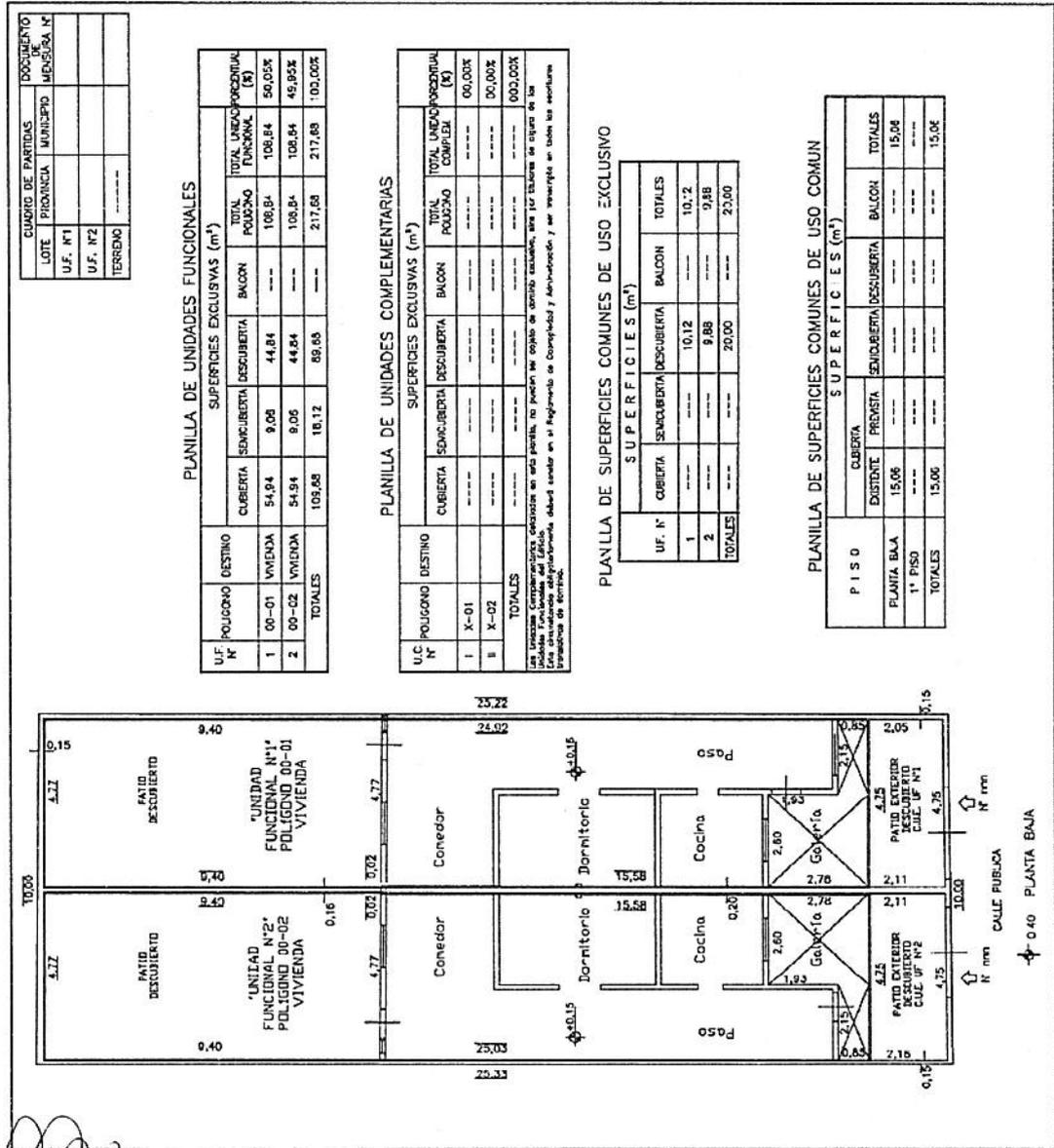


Figura 6) DIBUJO PREHORIZONTALIDAD

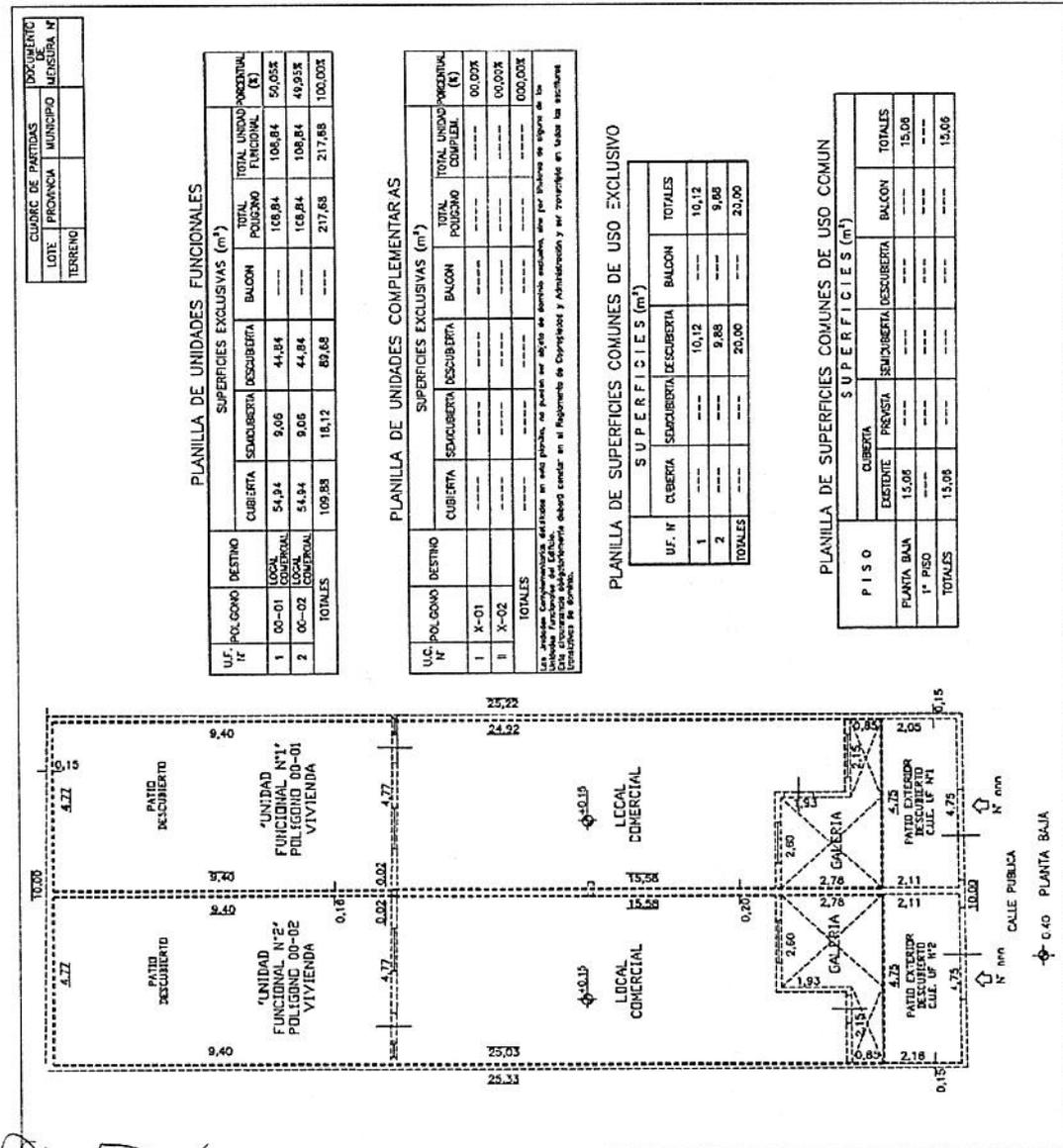


Figura 7) PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES

U.F. N°	POLIGONOS	DESTINO	SUPERFICIES PROPIAS m2.					SUPERF. EXTERIOR		TOTAL POLIGONO m2.	TOTAL U.F. m2.	PORCENT %
			Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcón	Cuerpo Avanzado	ESCALERA				
								a U.F. N°	m2.			
1	00-01	Vivienda	53,91	30,54	68,61	-	-	-	-	153,06	205,34	49,87
	01-01	Vivienda	52,28	-	-	-	-	-	-	52,28		
	TOTAL UF 1	-	105,19	30,54	68,61	-	-	-	-	205,34		
2	00-02	Local	54,28	53,31	46,58	-	-	-	-	154,17	206,45	50,13
	01-02	Vivienda	52,28	-	-	-	-	-	-	52,28		
	TOTAL UF 2	-	106,56	53,31	46,58	-	-	-	-	206,45		
TOTALES			-	212,75	83,85	115,19	-	-	-	411,79	411,79	100

Figura 8) PLANILLA DE UNIDADES COMPLEMENTARIAS

U.C. N°	POLIGONOS	DESTINO	SUPERFICIES PROPIAS m2.					SUPERF. EXTERIOR		TOTAL POLIGONO m2.	TOTAL U.C. m2.	PORCENT %
			Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcón	Cuerpo Avanzado	ESCALERA				
								a U.F. N°	m2.			
I	00-01	Cochera	5,30	3,05	-	-	-	-	-	8,35	13,55	0,5
	01-01	Baulera	5,20	-	-	-	-	-	-	5,2		
	TOTAL UC 1	-	10,50	3,05	-	-	-	-	-	13,55		
II	00-02	Cochera	5,40	5,30	4,60	-	-	-	-	15,30	20,5	0,6
	01-02	Baulera	5,20	-	-	-	-	-	-	5,2		
	TOTAL UC 2	-	10,60	5,30	4,60	-	-	-	-	20,5		
TOTALES			-	21,10	8,35	4,60	-	-	-	411,79	34,05	1,1

Las Unidades Complementarias detalladas en esta planilla, no pueden ser objeto de dominio exclusivo, sino por titulares de alguna de las Unidades Funcionales del Edificio. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcrita en todas las escrituras translativas de dominio.

Figura 9) PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES DE USO EXCLUSIVO

U.F. N°	SUPERFICIES (m2)					TOTAL U.F.
	Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcón	Cuerpo Avanzado	
1	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-
3	6,5	-	10,2	6,04	-	22,74
TOTALES	6,5	-	10,2	6,04	-	22,74

Figura 10) PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES DE USO COMÚN

PLANTA	SUPERFICIES (m2)						TOTAL
	Cubierta		Semicubierta	Descubierta	Balcón	Cuerpo Avanzado	
	Existente	Prevista					
BAJA	25,80	-	-	3,98	-	-	29,78
1° PISO	6,90	-	-	-	-	-	6,90
TOTALES	32,70	-	-	-	-	-	36,68

REPRESENTACION DE BALCONES Y CUERPO AVANZADO

Figura 11) BALCON EXCLUSIVO

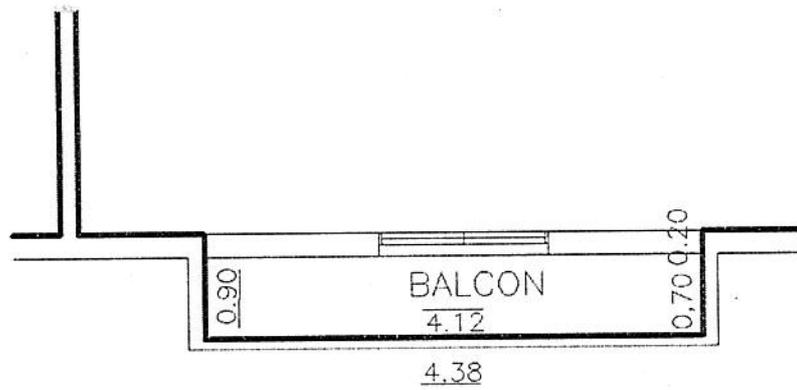


Figura 12) BALCON COMUN DE USO COMUN

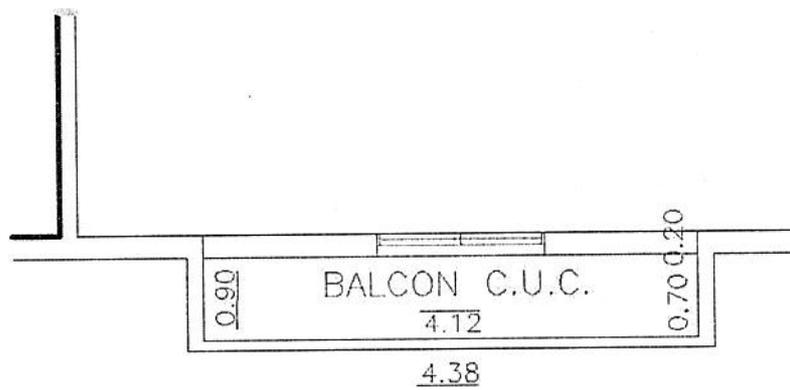


Figura 13) BALCON COMUN DE USO EXCLUSIVO

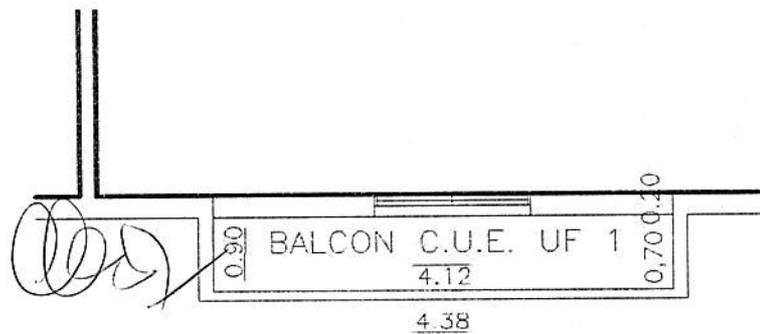


Figura 14) CUERPO AVANZADO

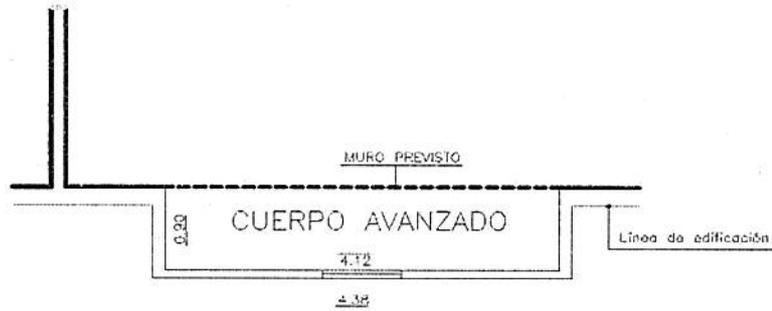
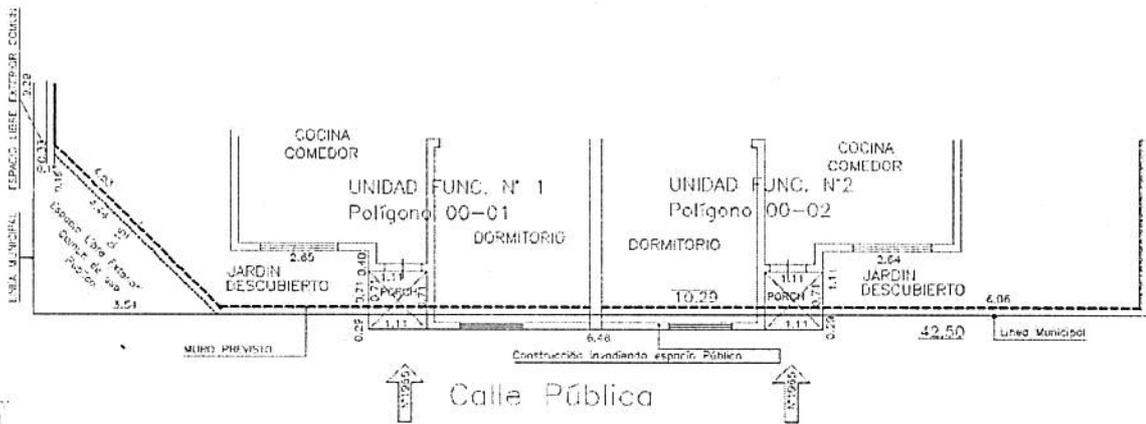


Figura 15) REPRESENTACION DE A LA INVASION VIA PUBLICA



REPRESENTACION DE ESCALERAS

Figura 16) CORTE VERTICAL ESCALERA NIVEL VARIABLE (NO SE REPRESENTA)

[Handwritten signature]

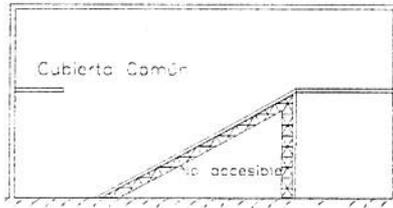


Figura 17) PLANTA INFERIOR



Figura 18) VANO PLANTA SUPERIOR



Figura 19) CORTE VERTICAL ESCALERA BAJO ESPACIO ACCESIBLE

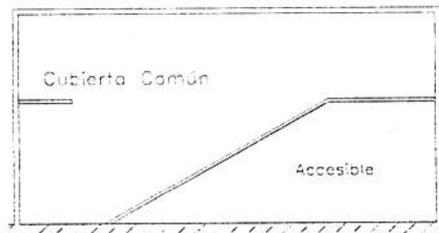


Figura 20) PLANTA INFERIOR ESCALERA BAJO ESPACIO ACCESIBLE

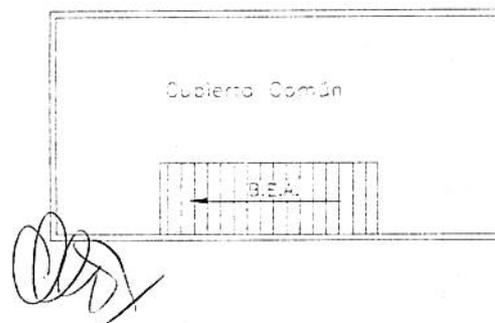
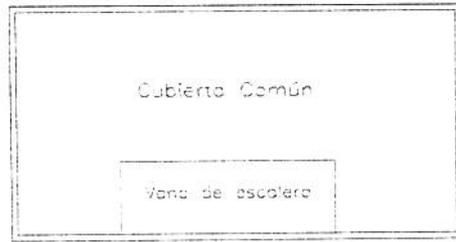


Figura 21) VANO PLANTA SUPERIOR



VENTILACIÓN E ILUMINACION DE SÓTANOS

Figura 22) CORTE VERTICAL

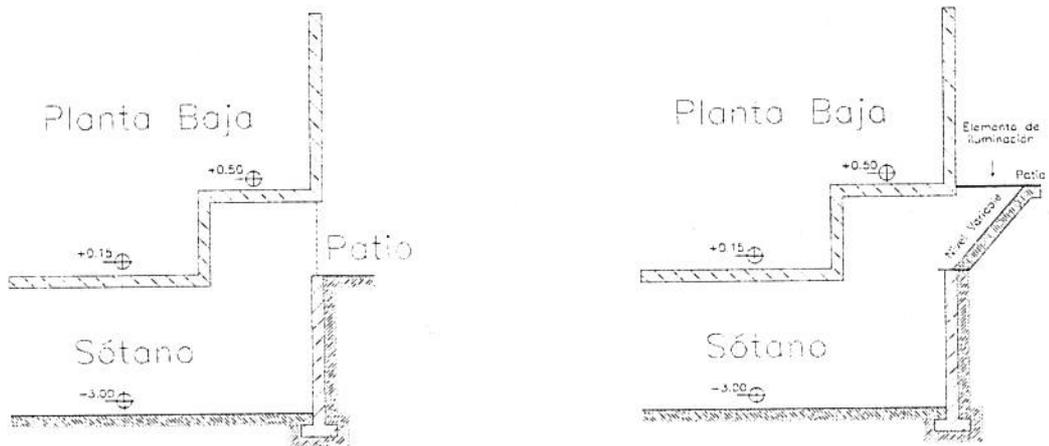


Figura 23) REPRESENTACIÓN EN PLANTA BAJA

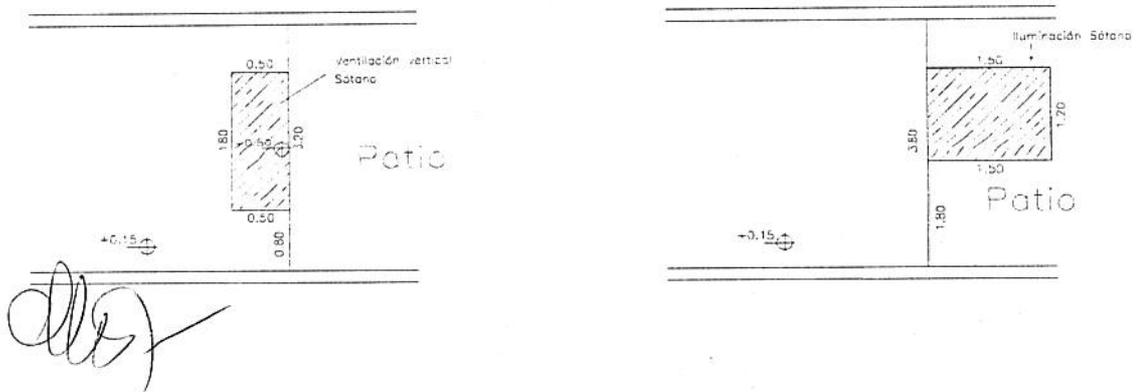


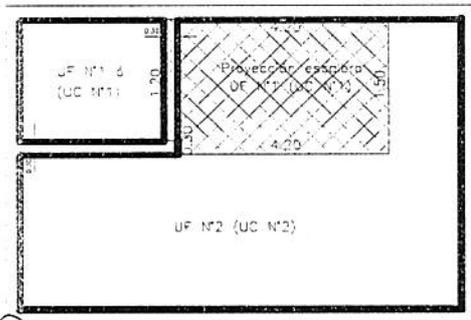
Figura 24) REPRESENTACIÓN EN PLANTA SÓTANO



SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES

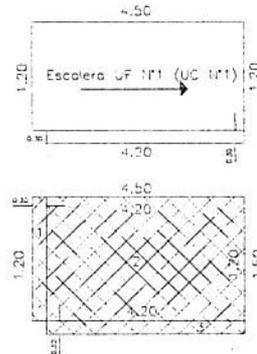
Figura 25)

PLANTA



[Handwritten signature]

DETALLE DE LA ESCALERA



PARA MEMORIA DE CALCULOS

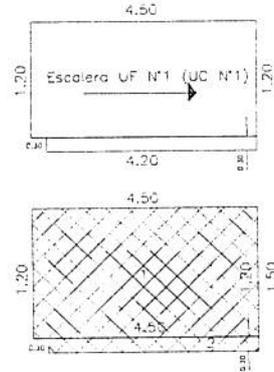
- 1) Superficie escalera UF N°1 (UC N°1) superpuesta a común
- 2) Superficie escalera UF N°1 (UC N°1) superpuesta a UF N°2 (UC N°2)
- 2) Superficie muros comunes superpuestos exteriores

Figura 26)

PLANTA



DETALLE DE LA ESCALERA

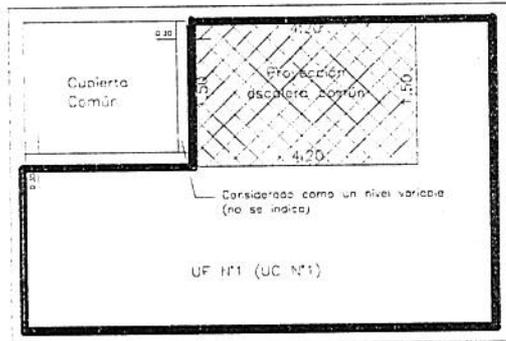


PARA MEMORIA DE CALCULOS

- 1) Superficie escalera UF N°1 (UC N°1) superpuesta a común
- 2) Superficie muros comunes superpuestos interiores.

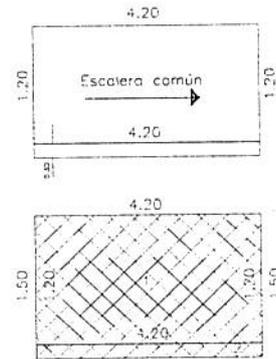
Figura 27)

PLANTA



[Handwritten signature]

DETALLE DE LA ESCALERA



PARA MEMORIA DE CALCULOS

- 1) Superficie escalera común superpuesta a UF N°1 (UC N°1).
- 2) Superficie muros comunes superpuestos exteriores.

PROYECCIÓN Y POLIGONAL DE LA SUPERFICIE SUPERPUESTA (no se representa)

FICHAS PARA TRANSFERENCIA

Figura 28) FICHA DE UNIDADES FUNCIONALES – LADO 1

FICHA PARA TRANSFERENCIA		FORMULARIO N°	MENSURA
RUBRO 1	PLANO N°	Superficie:	105.84 m ² . (CIENTO OCHO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS) DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.
RUBRO 2	CERTIFICADO N°	Ecceso <input type="checkbox"/> faltante <input type="checkbox"/>	
RUBRO 3	Lote <input type="checkbox"/> Unidad Funcional <input checked="" type="checkbox"/> N° <input type="checkbox"/> Unidad Complementaria <input type="checkbox"/> 1	LIMITES Y LINDEROS	UNIDAD FUNCIONAL N° 1, con destino de vivienda, construida por el padrón 06.011 en plaza baja, con una Sup. Cobertura de 44.64 m ² , formada por cocina, comedor, pasaje y dormitorio, una Sup. Sin Cobertura de 9.06 m ² , formada por patios y una Sup. Descubierta de 44.84 m ² formada por patios y superficies Comidas. Uso Exclusivo de Sup. Descubierta 10.12 m ² . El porcentaje correspondiente a esta unidad es de 50.05%. Las superficies construidas totales suman 35.06 m ² , que se dividen en Comunes de Uso Común con Sup. Cobertura de 15.06 m ² y Comunes de Uso Exclusivo (de U.F. 1 y U.F. 2) con Sup. Descubierta 20.00 m ² , formada por 2 patios estacionados. El inmueble se encuentra enclavado en un terreno cuya superficie según plano y según escritura es de 232.74 m ² , dentro de los siguientes linderos y linderos: NORTE: Recta 1.2 al S 83° 20' E de 10.00 metros, lindando con CALLE PUBLICA ESTE: Recta 2.3 al S 07° 17' O de 25.33 metros, lindando con LINDERO SUP: Recta 3.4 al N 07° 43' O de 10.00 metros, lindando con LINDERO OESTE: Recta 4.1 al N 07° 17' E de 25.22 metros, lindando con LINDERO
RUBRO 4	Propietarios	Partido:.....	continúa en observaciones:.....
RUBRO 5	Titularidad de Dominio	Relativamente de Mejoras:.....	Municipal:.....
RUBRO 6	Superficies e/ Tit. Origen	Sup. cubierta:.....
RUBRO 7	Superficies e/ Tit. Origen	Sup. semicubierta:.....	/ GRHEMSOR Agrem. - Sup. Para San ANTON
RUBRO 8	Superficies e/ Tit. Origen	Baldo: <input type="checkbox"/>
RUBRO 9	Superficies e/ Tit. Origen	Lugar y Fecha:.....
RUBRO 10	Superficies e/ Tit. Origen	Para uso de la Dirección de Catastro Municipal
RUBRO 11	Superficies e/ Tit. Origen	Para uso de la Dirección de Catastro

FICHA PARA TRANSFERENCIA		FORMULARIO N°	MENSURA
RUBRO 1	PLANO N°	Superficie:	105.84 m ² . (CIENTO OCHO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS) DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.
RUBRO 2	CERTIFICADO N°	Ecceso <input type="checkbox"/> faltante <input type="checkbox"/>	
RUBRO 3	Lote <input type="checkbox"/> Unidad Funcional <input checked="" type="checkbox"/> N° <input type="checkbox"/> Unidad Complementaria <input type="checkbox"/> 1	LIMITES Y LINDEROS	UNIDAD FUNCIONAL N° 1, con destino de vivienda, construida por el padrón 06.011 en plaza baja, con una Sup. Cobertura de 44.64 m ² , formada por cocina, comedor, pasaje y dormitorio, una Sup. Sin Cobertura de 9.06 m ² , formada por patios y una Sup. Descubierta de 44.84 m ² formada por patios y superficies Comidas. Uso Exclusivo de Sup. Descubierta 10.12 m ² . El porcentaje correspondiente a esta unidad es de 50.05%. Las superficies construidas totales suman 35.06 m ² , que se dividen en Comunes de Uso Común con Sup. Cobertura de 15.06 m ² y Comunes de Uso Exclusivo (de U.F. 1 y U.F. 2) con Sup. Descubierta 20.00 m ² , formada por 2 patios estacionados. El inmueble se encuentra enclavado en un terreno cuya superficie según plano y según escritura es de 232.74 m ² , dentro de los siguientes linderos y linderos: NORTE: Recta 1.2 al S 83° 20' E de 10.00 metros, lindando con CALLE PUBLICA ESTE: Recta 2.3 al S 07° 17' O de 25.33 metros, lindando con LINDERO SUP: Recta 3.4 al N 07° 43' O de 10.00 metros, lindando con LINDERO OESTE: Recta 4.1 al N 07° 17' E de 25.22 metros, lindando con LINDERO
RUBRO 4	Propietarios	Partido:.....	continúa en observaciones:.....
RUBRO 5	Titularidad de Dominio	Relativamente de Mejoras:.....	Municipal:.....
RUBRO 6	Superficies e/ Tit. Origen	Sup. cubierta:.....
RUBRO 7	Superficies e/ Tit. Origen	Sup. semicubierta:.....	/ GRHEMSOR Agrem. - Sup. Para San ANTON
RUBRO 8	Superficies e/ Tit. Origen	Baldo: <input type="checkbox"/>
RUBRO 9	Superficies e/ Tit. Origen	Lugar y Fecha:.....
RUBRO 10	Superficies e/ Tit. Origen	Para uso de la Dirección de Catastro Municipal
RUBRO 11	Superficies e/ Tit. Origen	Para uso de la Dirección de Catastro

Figura 29) FICHA DE UNIDADES FUNCIONALES – LADO 2

Para uso del Profesional del Notariado MINUTA DE TRANSFERENCIA Transmitedentes Adquirentes	Para uso de la Dirección de Catastro Municipal RUBRO 15	OBSERVACIONES Datos del Titular/es: TITULARES DE DOMINIO, CIVIL XY-XXXXXXXXXX, con Domicilio Postal y Fiscal en Calle Pública N° Edificio construido a someter al Derecho Real de Propiedad Horizontal NOMBRE AGHMANOR Agos. - Aca. XXXX
RUBRO 11	RUBRO 12	Adquiriente: <input type="checkbox"/> I.E. <input type="checkbox"/> C.V. <input type="checkbox"/> Doc. de Identidad N°: <input type="checkbox"/> I.C. <input type="checkbox"/> P.A.N. <input type="checkbox"/> Domicilio Postal: calle <input type="checkbox"/> Pto. <input type="checkbox"/> Dpto. <input type="checkbox"/> Estafeta <input type="checkbox"/> Cod Postal <input type="checkbox"/> Ofc. Tel: <input type="checkbox"/> ADQUISICION Lugar: <input type="checkbox"/> Fecha: <input type="checkbox"/> Causa: <input type="checkbox"/> Precio: <input type="checkbox"/> Func. Aborte: <input type="checkbox"/> Para uso del Profesional del Notariado INSCRIPCION Fecha: <input type="checkbox"/> Presentación N°: <input type="checkbox"/> Matrícula N°: <input type="checkbox"/> Lugar y Fecha: <input type="checkbox"/> Firma y Sello del Registrador
RUBRO 13	RUBRO 14	Para uso del Profesional del Notariado MINUTA DE TRANSFERENCIA Transmitedentes Adquirentes
RUBRO 14	RUBRO 15	OBSERVACIONES Datos del Titular/es: TITULARES DE DOMINIO, CIVIL XY-XXXXXXXXXX, con Domicilio Postal y Fiscal en Calle Pública N° Edificio construido a someter al Derecho Real de Propiedad Horizontal NOMBRE AGHMANOR Agos. - Aca. XXXX

Figura 32) PLANILLAS DE SUPERFICIES*Planilla de Unidades Funcionales Especiales*

U.F.E. N°	POLIGONOS	DESTINO	SUPERFICIE EXCLUSIVA (m2)	SUPERFICIES COMUNES (m2)				
			Privativa	Común de Uso Exclusivo	Común de Uso Excl.	Común de Uso Común	Porcentaje	
U.F.E. 1	00-01	Vivienda	5000,00	-	-	7092,67	10%	
U.F.E. 2	00-02	Vivienda	5000,00	-	-	7092,67	10%	
U.F.E. 3	00-03	Vivienda	5000,00	-	-	7092,67	10%	
U.F.E. 4	00-04	Vivienda	5000,00	-	-	7092,67	10%	
U.F.E. 5	00-05	Vivienda	5000,00	-	-	7092,67	10%	
U.F.E. 6	00-06	Vivienda	5000,00	-	4000,00	14185,34	20%	
U.F.E. 7	00-07	Vivienda	5000,00	-	4000,00	14185,34	20%	
U.F.E. 8	00-08	Vivienda	5000,00	5573,28	2000,00	7092,67	10%	
TOTALES			-	40000,00	5573,38	10000,00	70926,70	100%

Figura 33) PLANILLAS DE MEJORAS*Planilla de mejoras en áreas comunes*

C.U.C. N°	SUPERFICIES (m2)		Total
	Cubierta	Semicub.	
2	600,00	100,00	700,00
3	600,00	100,00	700,00
TOTALES	1200,00	200,00	1400,00

Planilla de mejoras construidas en U.F.E.

U.F.E. N°	SUPERFICIES (m2)		Total
	Cubierta	Semicub.	
2	468,00	100,00	568,00
3	468,00	100,00	568,00
TOTALES	936,00	200,00	1136,00

Planilla de mejoras a construir en U.F.E.

C.U.E. N°	SUPERFICIES (m2)		Total
	Cubierta	Semicub.	
4	400,00	-	400,00
TOTALES	400,00	-	400,00

U.F.E. N°	SUPERFICIES (m2)		Total
	Cubierta	Semicub.	
1	468,00	100,00	568,00
4	468,00	100,00	568,00
TOTALES	936,00	200,00	1136,00

INCORPORACION DE MEJORAS

Figura 34) RELEVAMIENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

