

Visto el Decreto-Ley N° 2684/57, por el cual se incorpora la construcción de inmuebles en Propiedad Horizontal, y

CONSIDERANDO:

Que en el artículo 1° del Decreto-Ley N° 2558/57, se faculta al Ministerio de Obras Públicas para que intervenga en la aprobación de todas las mensuras y fraccionamientos que se realizan en la Provincia;

Que en el artículo 15° del Decreto-Ley N° 2684/57, es el Poder Ejecutivo quien reglamentará el Decreto Ley N° 2684/57

Que es necesario fijar normas generales para mensuras y fraccionamientos de edificios que se afecten al régimen de Propiedad Horizontal, según Ley Nacional N° 13.512;

POR ELLO:

EL INTERVENTOR NACIONAL EN LA PROVINCIA DEL CHACO

DECRETA:

Artículo 1°.- Apruébanse las normas generales para mensuras y fraccionamientos de edificios que se afecten al régimen de Propiedad Horizontal, Ley N° 13.512, presentadas por el Ministerio de Obras Públicas y que comprende 99 (noventa y nueve) artículos que se agregan en el presente Decreto.-

Artículo 2°.- Refrende el presente Decreto el señor Ministro Secretario de Estado en el Departamento de Obras Públicas.-

Artículo 3°.- Dése al REGISTRO PROVINCIAL y BOLETIN OFICIAL, comunicase, publíquese y archívese.-

DECRETO N° 1.010 / 58

PEDRO AVALLA
Coronel (R).-
Interventor Nacional en
la Provincia del Chaco

MARCEL VARELA (h)
Ingeniero
Ministro Obras Públicas

ref.-

Obr.
Dcto PH.
6476/1984

I) Generalidades y definiciones:

1°).- Los planos de Subdivisión conforme al régimen de la Ley Nacional N° 13.512, a los que se refieren el Art. 4° del Decreto Nacional N° 18.734/49 y Art. 6° - inc. c) del Decreto-Ley Provincial N° 2684/57, deberán contener toda la información relativa al edificio que sea necesaria para:

- a) establecer el reglamento de copropiedad y administración en lo especificado en los puntos 1,3 y 5 del Art 2° del Decreto Nacional citado;
- b) hacer posible las transferencias de dominios exclusivos y constitución de derechos reales sobre los mismos;

2°).- A los efectos de lo precedentemente indicado se establecen las siguientes definiciones:

- a) Unidad de dominio exclusivo: Es el conjunto, continuo o discontinuo, de las partes de un edificio que, de acuerdo con lo preceptuado en el Art. 1° de la Ley Nacional N° 13.512, puede, dentro del régimen de dicha Ley, ser propiedad de una persona real o jurídica.-
- b) Unidad funcional: Es el conjunto de ambientes principales y dependencias, directamente comunicados y / unidos entre sí necesarios para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con el destino del edificio que fija el plano de obra.-
- c) Unidad complementaria: Es el conjunto de ambientes y dependencias directamente comunicados y unidos entre sí, que por su naturaleza intrínseca no pueden constituir una unidad funcional, que en su uso deben complementar a alguna de últimas existentes en el edificio y que, por lo tanto, deben forzosamente unirse a alguna de ellas para formar una unidad de dominio exclusivo; no pudiendo ser objeto de tal dominio por / personas que no sean, al mismo tiempo, titulares de alguna unidad funcional.-
- d) Polígono: Es cada uno de los conjuntos integrados por superficie cubierta, superficie semi-cubierta y descubierta directamente unidos entre sí y ubicados en una misma planta.-
- e) Superficies cubiertas: Son las que tienen cerramiento en el contorno y en el techo.-
- f) Superficies semi-cubiertas: Son todas aquellas en cuyo contorno falta una o varias paredes, o si las tienen ellas no producen el cierre total.-

- g) Superficie descubierta: Se llamarán superficies descubiertas todas aquellas que carezcan de techo.-
- h) Superficies superpuestas: Cuando dos polígonos contiguos susceptibles de dominios distintos se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, existiendo por lo tanto una limitación de dominio a un nivel especial intermedio entre aquel y el superior, como sucede en el caso de entropisos, escaleras, rampas, placards, guardabaúles nichos, etc.; la proyección horizontal del polígono superior en la zona de penetración se llamará superficie superpuesta.-
- i) Espacios libres exteriores: Si el frente del edificio, por razones de composición arquitectónica o de un defectuoso emplazamiento, no coincidiera total o parcialmente con la línea límite del terreno sobre la calle, el espacio existente entre ambos se denominará espacio libre exterior.-
- j) Patios exteriores: Se denominarán así los patios que den sobre la línea del frente del terreno.-
- k) Tubos y pozos: Las conducciones y aberturas con salidas al exterior por los techos, azoteas y terrazas se llamarán TUBOS cuando tengan remate superior de protección y se denominarán POZOS cuando carezcan / de elementos de cierre superior o remate.-
- 3º).-
- a) Una unidad de dominio exclusivo: Puede estar compuesta por una unidad funcional solamente, o por una unidad funcional y una o varias unidades complementarias, por nunca por una o varias unidades complementarias solamente.-
- b) Una unidad funcional puede estar compuesta de uno o varios polígonos y comunicados entre sí.-
- c) También una unidad complementaria puede estar compuesta de uno o varios polígonos unidos y comunicados entre sí.-
- 4º).- Las unidades funcionales y complementarias y los polígonos deberán ser determinados en su forma, dimensiones y superficie en el plano de subdivisión.- Correlativamente los reglamentos de copropiedad y administración deberán establecer en forma separada / para cada una de las unidades funcionales y complementarias existentes en el edificio la proporción de su derecho en las partes comunes.- De tal modo las unidades de dominio exclusivo quedarán definidas en las respectivas escrituras traslativas de dominio por medio de las unidades funcionales y complementarias que las integren.-

5°).- Las partes de edificio de dominio común se distinguirán en:

- a) de dominio común forzoso y
- b) de dominio común optativo

6°).- Son de dominio común forzoso las partes del edificio que por su naturaleza o destino lo sean de acuerdo con lo establecido en el Art. 2° de la Ley 13.512.-

7°).- Serán de dominio común optativo las partes del edificio que, sin serlo forzosamente, se destinen para ello.-

8°).- Las superficies de dominio común forzoso deberán ser determinadas como tales en el plano de subdivisión.- Las de dominio común optativo serán determinadas como tales en el reglamento de copropiedad y serán // tratadas igual que las de dominio exclusivo en el plano de subdivisión.-

9°).- Los Espacios Libres Exteriores: Son de dominio común forzoso en tanto que los Patios Exteriores pueden ser indistintamente comunes o exclusivos, según las circunstancias y los casos.-

(10°).- La subdivisión tendrá el carácter de:

EDIF.

CONSTRUIDA

Y NO

CONSTRUIDA

a) Proyecto: Cuando se refiera a un edificio a construir o en construcción.-

b) Definitivo: Cuando se refiera a un edificio construído.-

11°).- Tratándose de edificios parcialmente construídos y parcialmente a construir, o en construcción, se podrá subdividir con carácter definitivo la parte ya construída y con el proyecto la otra.-

12°).- A los efectos de la subdivisión se adopta el sistema de representación por plantas: quedando sobrentendido que, salve las excepciones que se producen cuando existen superficies superpuestas, sobre las distintas unidades que se representen en cada planta, se originarán dominios comunes o exclusivos que se extenderán verticalmente desde el nivel del piso inferior hasta el superior de dicha planta.-

II REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA SUBDIVISION

A) INSTRUCCIONES GENERALES

X 13°).- Independencia y Funcionalidad: Sólo será posible la subdivisión que satisfaga los requisitos de la independencia y funcionalidad de todas las unidades de dominio exclusivo que en ella se creen.-

A los efectos precedentemente expuestos, la aprobación

NO SE
PUEDE
SUBDIVIDIR
EN PH.

tadas.-
Desdo ya se descarta la posibilidad de Subdivisión para:
a) Construcciones de carácter precario;
b) Formación de unidades cuyo acceso principal se practique por pasillos de un ancho inferior a 1.00 m. de luz libre (provisiones de muros)..
Asimismo queda reservada la facultad de realizar todas las consultas con otras dependencias de la Administración para establecer, en el caso de edificios especiales, si se cumplen con ellos los requisitos mencionados.-

MRA
TERRENO

///

14°).- Mensura del predio: Se deberá ejecutar la mensura completa del predio, totalmente de acuerdo con las normas vigentes para las mensuras y efectuar el correspondiente balance de las superficies.-

ELEMEN
TOS
A TENER
EN CUENTA
X

15°).- Elementos a determinar en la subdivisión: La subdivisión deberá practicarse de tal modo que en ella queden determinadas:

- a) Todas y cada una de las unidades funcionales y complementarias y las partes de dominio común que en conjunto integran el edificio.-
- b) Las medidas lineales, angulares y de área de cada polígono y de cada parte de dominio común aislada.-
- c) Las medidas lineales, angulares y de área de las superficies cubiertas, semicubiertas, descubiertas y superpuestas comprendidas dentro de cada uno de los polígonos y partes mencionadas en el inciso anterior.-
- d) Iguales medidas para los muros comunes que cercan el predio y los que separan entre sí a distintos polígonos.- (Es en consecuencia, innecesario determinar similares medidas para los muros que, siendo comunes por imperio de la ley, se encuentran al interior de los polígonos).-
- e) Las separaciones de dominio inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que existen entre unidades o unidades en distintas o una misma planta.-

16°).- Medidas: Las medidas que correspondan para el cumplimiento del artículo anterior y del I-1º lo serán en la poligonal de proyección sobre un plano horizontal cualquiera de las intersecciones del mismo con los correspondientes paramentos de los muros. Cuando existan varias plantas de un mismo tipo ellas

///

6
MEDIO
Y
CON
DICIO
NES
PARA
MEDIO

- 17°).- Medición de los edificios construídos: En los edificios total o parcialmente construídos todas las medidas lineales del edificio o en su caso, de la parte ya construída deberán ser determinadas en forma directa en el lugar, y en ningún caso, salvo las previstas en estas normas, podrán ser deducidas del plano de obra sin su previa verificación en el terreno.-
- 18°).- Medición de los edificios a construir: Cuando se trate de un edificio a construir cuya subdivisión se practique con carácter de proyecto, las medidas se deducirán del plano de obra ajustándolas a los resultados de la mensura del terrono a que alude el Art. 14°.-
- 19°).- Medición final de los edificios a construir: Una vez construído el edificio para el cual se hubiera aprobado la subdivisión con carácter de proyecto, se deberá practicar la medición de todos sus elementos en la forma indicada para los edificios construídos.-
- 20°).- Todas las longitudes y distancias se determinarán al centímetro con las tolerancias que más adelante se establecen.-
- 21°).- Medición angular: Dentro de las normas de una sana técnica queda librado al criterio del profesional el procedimiento a seguir para la determinación de los ángulos.-
- 22°).- Cálculo y compensación de la medición: Se deberá realizar el control de cierre de todas las poligonales que resulten en la subdivisión, a fin de verificar si se ajustan o no a las tolerancias.-
En caso afirmativo se procederá a la compensación de su cierre y se adoptarán como definitivas las medidas compensadas, teniendo en cuenta para ello lo establecido en el artículo 12°.-
- 23°).- Tolerancias de cierres: Para el control de cierre a que se refiere el artículo anterior se utilizarán las tolerancias en vigencias en la Dirección de Catastro dadas por las siguientes fórmulas:
- a) Mediciones en los frentes de las manzanas:
- $$T_1 = 0.01 \sqrt{0.3L + 0.0005L^2}$$
- b) Mediciones en el interior de las manzanas:
- $$T_2 = 0.03 \sqrt{0.3L + 0.0005L^2}$$
- en las que L es la longitud expresada en metros.-
La primera de ellas se aplicará a las medidas de

///.

interiores de edificios y lotes; la segunda a medidas interiores.-

La tolerancia total de cierre de un polígono cuyo perímetro tenga parte exterior y parte interior se calculará por la fórmula:

$$T = \sqrt{T_o^2 + T_i^2}$$

Siendo:

To: la tolerancia correspondiente a la parte del perímetro ubicada sobre el frente; y

Ti: la correspondiente a la parte ubicada al interior.-

24°).- Tolerancias de Control de la Dirección de Catastro: Las discrepancias máximas admisibles entre las medidas totales y parciales consignadas en los planos y las que resulten de las operaciones de control que en el terreno ejecuto la Dirección de Catastro serán las siguientes:

En los frentes:

En condiciones normales: $T_3 = 1,5 T_1$

En condiciones difíciles: $T_4 = 2,0 T_1$

En el interior: T_2

Esta circunstancia deberá ser tomada en cuenta por los profesionales al proceder a la compensación que se refiere al artículo 22°.-

25°).- Cálculo de la Subdivisión: La subdivisión deberá ser calculada con las medidas compensadas de acuerdo con el Artículo 22°.-

Las superficies deberán ser redondeadas al decímetro cuadrado.-

Estos cálculos transcritos y graficados en forma claramente inteligible, deberán acompañar al plano en su primera presentación.-

24°).- B) INSTRUCCIONES ESPECIALES

26°).- Medianeras desplazadas: Si en la mensura del predio se ubicarán sus divisorias fuera de coincidencia con los ejes de las respectivas medianeras como consecuencia de un defectuoso o erróneo emplazamiento de estos últimos, tal ubicación desplazada deberá quedar confirmada no solo por las medidas propias del terreno, sino también por lo que al respecto demuestre el estudio de las correspondientes medidas según título y de los antecedentes del trazado de todos los lotes que eventualmente puedan quedar afectados y su comparación con la situación de hecho existente en el terreno.-

25°).-

Todo ello debidamente documentado y reflejado en el plano de subdivisión.-

- 27°).- Espesor de los muros: En todas las medianeras, los muros deberán tomarse libres de zócalos y revestimientos.-
- 28°).- Salientes en los muros: En el perímetro de los polígonos se podrán dar por no existentes los salientes cuando simultáneamente su dimensión normal al muro no sobrepase a los 20 cm. y su dimensión paralela al mismo no sea superior a los 60 cm.-
- 29°).- Elementos estructurales interiores: Los elementos / estructurales, ubicados en el interior de polígonos de dominio exclusivo y separados de su contorno será de determinación optativa.-
- 30°).- Cuerpos avanzados y balcones: La subdivisión deberá comprender a los cuerpos de edificios avanzados y los balcones.- Consecuentemente estos últimos deberán que dar incorporados a los respectivos polígonos de dominio común o exclusivo de los que dependan o a los // que pertenezcan.-
- 31°).- Cotas de nivel: Para cada planta del edificio se deberá indicar la cota del nivel de su piso, tomando / como origen o cota cero el cordón de la vereda en la entrada principal.- Este dato podrá ser extraído del plano de obra salvo la existencia de discrepancias notorias.-
- 32°).- Pisos a distintos nivel: Cuando dentro de una misma planta existan pisos a distinto nivel, sin que la / diferencia máxima supere a 0.50 m. se considerará como nivel de la planta al de su parte principal.-
- 33°).- Desniveles superiores a 0.50 m.- En caso 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.
- 34°).- Pisos de nivel variable: En caso de haber pisos en pendiente con desniveles superiores a 0.50 m. se indicarán las cotas máximas y mínimas y se aclarará / con una leyenda que dirá "Nivel Variable".-
- 35°).- Vinculación de polígonos separados: Toda parte de / edificio que deba ser tomada como polígono será vinculada en su ubicación de un modo cierto, a las líneas límites del predio.-
- * 36°).- Entresuelos y altillos: Cuando en un edificio existan entresuelos o altillos con accesibilidad propia y / permanente ellos deberán ser tomados y determinados como polígonos independientes.-

ENTRESUELOS

Frontes de edificios y lotes: La segunda a medidas

- 37°).- Salientes horizontales: Cuando los muros tengan salientes horizontales que no sobresalgan del paramento más de 0.30 m. ellos no serán tomados en cuenta a los efectos de computar o determinar superficies semicubiertas.-
- 38°).- Provisión de medianeras: Cuando el predio no se encuentre cercado con medianeras del espesor normal / de un ladrillo, se deberán prever las mismas donde faltaren, reservando para tal fin las superficies comunes necesarias en anchos de 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 alcanzara 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. lo largo de la línea divisoria.-
- 39°).- Previsión de paredes: A los efectos de la subdivisión podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obra.- Pero ello sólo será posible cuando ellas se prevoan en las superficies descubiertas y semidescubiertas y siempre y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad y la independencia.-
Cuando lo creyere oportuno la Dirección de Catastro podrá requerir a los profesionales actuantes, la certificación por la respectiva municipalidad, de su conformidad con dichas paredes previstas, o la de que su contribución no infrinja las ordenanzas municipales vigentes en la materia.-
- 40°).- Azoteas y Terrazas: Las azoteas y terrazas de fácil acceso y transitables deberán ser determinadas en la subdivisión.-

III - NORMAS PARA LA REDACCION Y CONSTRUCCION DE PLANOS:

A) GENERALIDADES

- 41°).- Clasificación: Se distinguirán dos categorías de // planos:
- Provisorios
 - Finales
- 42°).- PLANOS PROVISORIOS: Estos planos, destinados a las primeras etapas del trámite de la subdivisión, podrán dibujarse en papel transparente y a lápiz, con el requisito de que sus copias tengan la claridad de la lectura e interpretación.-
- 43°).- PLANOS FINALES: Destinados a llevar la constancia de su aprobación y a ser expresión firme de la subdivi-

sión serán dibujados en tela transparente, -
44°).- NUMERO DE LAMINAS: Cuando el tamaño del inmueble y el número de plantas o cuerpos de edificio hagan que el plano resulte excesivamente grande y difícil de manejar, se lo podrá construir en varias hojas o láminas.-

45°).- DIBUJO: Los planos deberán ser dibujados con claridad y nitidez, y todas las leyendas y acotaciones / deberán ser fácilmente legibles no solo en el original sino también en las copias.-
Unos y otros serán rechazados de no cumplirse este requisito.- En cuanto a la precisión del dibujo no se admitirán errores de escala que importen una alteración de las medidas en más del (1%) uno por ciento. Ello no obstante los muros se podrán representar // exagerando un tanto su espesor a los efectos de una mejor visualización.-

46°).- CONTENIDO DE LOS PLANOS: Los planos deberán contener los siguientes elementos:

- a) Carátula;
- b) Mensura del predio;
- c) Representación de la subdivisión del Edificio;
- d) Planillas

III - B) INSTRUCCIONES ESPECIALES

III + B - a) Carátula

47°).- DISTRIBUCION Y CONTENIDO: La carátula tendrá las dimensiones de 17 x 30 cm. en su recuadro y estará situada en el ángulo inferior derecho del plano.-
Se dividirá horizontalmente en dos campos, el superior de 14 cm. y el inferior de 16 cm. de altura.-
Se consignarán en el superior las leyendas que a continuación se indican en el orden que deberán sucederse:

PROVINCIA DEL CHACO

Nombre del partido en cuya jurisdicción se encuentra el bien: Lugar; Ciudad -Pueblo - Finca- y nombres de las calles y números de la casa;
Nombres y apellidos de los titulares del dominio de acuerdo a como figuren en el respectivo asiento en el Registro de la Propiedad.-
Designación del inmueble según título o plano, según corresponda, con la indicación del número catastral de éste último, (salvo el caso de haber mensura aprobada, posteriormente a la adquisición e inscripción del dominio, correspondiendo dar la designación como también los demás datos del inmueble según el

La meridiana;
La leyenda correspondientes: "Datos S/..... y croquis de ubicación".-
Cuando el croquis sea según plano, se deberá indicar su número característico.-

48°).- AMPLIACION DE LA CARATULA: Cuando el espacio para notas resulto insuficiente se podrá habilitar un espacio suplementario, abajo, a la izquierda de la misma.-
Cuando el número de titulares no pueda ser transcrito en la carátula, se podrá ampliarla llevándola al tamaño doble oficio, sin perder la estructura establecida.-

CA
49°).- Cuando el plano se haga en más de una lámina, la carátula deberá ir en la primera.- Las restantes contendrán en el ángulo superior derecho un recuadro de 5,5 cm. por 2 cm. de alto con las leyendas:
"TOTAL DE LAMINAS LAMINA N°",
Además del número característico del plano.-

50°).- DIMENSIONES DE LOS CARACTERES: Las distintas leyendas de la carátula se harán con caracteres claros y fácilmente legibles deberán ajustarse a las siguientes medidas:
NOMBRE DEL PARTIDO: Altura mínima 1 cm., altura máxima 1,5 cm.-
Nombres y Apellidos de los titulares de dominio: Altura máxima 0.5 cm. Para todas las demás leyendas y anotaciones:
Altura mínima 2 mm.

III - B - b) PLANO DE MENSURA DEL PIEDRO:

Este plano se insertará a la izquierda de la carátula y lindando con ella.- Se encerrará en un recuadro que, en general, tendrá un ancho de 18 cm. por 23 cm. de altura dejando hacia abajo otros de 10 cm. por 7 cm. que se reservará para notas y anotaciones correspondientes a ulteriores trámites.- Deberá llevar un encabezamiento que dirá: "MENSURA DEL PIEDRO".- En lo referente a la representación y la escala este plano deberá ajustarse estrictamente a las normas vigentes, en materia de mensuras comunes.-
El balance de la superficie según título y según mensura deberá figurar dentro del recuadro.-

III - B - c) REPRESENTACION DE LA SUBDIVISION DEL DOMINIO.-

51°).- Orden de las plantas.- Para complementar lo establecido en I-12) la subdivisión deberá ser representada en cada una de las plantas del edificio. A tal fin ellas serán reproducidas en el plano en el orden en

título).-

X Datos completos de inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad;

→ Una leyenda que dirá: Objeto: Mensura de Subdivisión para someter al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal) del edificio con el agregado de "construido", "en construcción", "a construir", etc. según corresponda.-

Además en su ángulo superior derecho contendrá un cuadro de 5,5 cm. por 4,5 dividido en tres fajas y reservado para:

La característica numérica del plano:

La nomenclatura catastral de origen del bien objeto de la subdivisión:

El número de partida del Impuesto Inmobiliario.-

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

"TOTAL DE LAMINASLAMINA N°....."

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

La parte derecha del campo inferior se dividirá horizontalmente en cuatro cuadros.- Uno superior de 1,5 cm. destinado para consignar el importe de los honorarios y la fecha de la mensura.-

Un segundo cuadro de 3,5 cm. destinado para la firma del profesional, su aclaración y los siguientes datos:

Título, el número de matrícula profesional domicilio, etc.-

Un tercer cuadro de 2 cm. de altura destinado a la nomenclatura catastral que corresponda al inmueble como consecuencia de la operación.-

Finalmente un cuarto cuadro de 9 cm. de alto destinado para los sellos de aprobación.-

CROQUIS DE DATOS S/TITULO O PLANO Y DE UBICACION:

Este croquis se dibujará de modo que la meridiana quede orientada hacia el campo superior de la cartula es decir con el norte hacia arriba.- En el se deberá consignar: Fielmente expresado: Todo lo que contenga el asiento del dominio, o el plano, con relación a medidas lineales, angulares, de áreas y los linderos;

Las distancias a las esquinas;

Los nombres de las calles que circundan a la manzana.

un
de of.

de obra
Pichón

que se suceden desde abajo hacia arriba, comenzando con su rincón inferior izquierdo y avanzando de izquierda a derecha y/o de abajo hacia arriba.-

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

52°).- Orientación.- Sin excepción se orientarán las plantas con el Norte hacia arriba.- Si la orientación resulta igual a la del croquis de la carátula no será necesario dibujar la meridiana en la representación de la subdivisión.- En caso contrario-plantas y croquis orientados de distinto modo, pero siempre con el Norte hacia arriba la representación de las plantas llevará dibujada su propia meridiana.-

53°).- Escala: Como norma general se usará la escala 1:100. En carácter de escala mínima y deberá quedar registrada en el plano en caracteres bien visibles, en su ángulo inferior izquierdo.-

54°).- Detalles: Si la claridad del plano lo hiciera necesario se podrá representar aparte, en una escala mayor, algún detalle especial.- En tal caso el detalle deberá ser perfectamente correlacionado con la representación general de la planta.-

55°).- Cuerpos de edificios aislados? En los casos de varios cuerpos de edificio enclavados en predios de gran extensión, se podrá dar la ubicación de los edificios dentro del predio en un gráfico especial de conjunto a escala reducida y realizar por separado la representación de cada edificio en escala 1:100.- En este caso el gráfico de conjunto deberá contener toda la información relativa a la ubicación y la superficie ocupada por cada uno de los cuerpos del edificio y a las mejoras existentes, y deberá ser acompañado en el plano de una "PLANILLA DE DISTRIBUCION DE SUPERFICIES", integrando la total del predio resultante de la mensura del mismo.-

56°).- Límites del predio: Los límites con las calles (frentes) se representarán por líneas de trazo continuo; los límites con los predios linderos (costados y contrafrentes), por líneas de ejes (puntos y rayas).-

57°).- Representación de las unidades, polígonos, etc.: Las unidades funcionales y complementarias, los polígonos los autos y espacios comunes se representarán por las poligonales o la poligonal que se obtengan de acuerdo a lo establecido en el Art. 16°, aún en el caso de que sus límites fueran inclinados y no verticales.-

58°).- Dominio exclusivo y común: El contorno de los polí-

14

gonos delimitativos de superficies de dominio exclusivo, o común optativo se dibujará con trazo grueso, notadamente destacado, de modo que resulte claramente visible al estado de la subdivisión de la planta, sin confusión ni duda con respecto a cuales son los límites de los distintos dominios.-

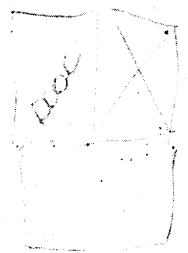
Por contraposición el contorno interior de los polígonos de dominio común forzoso se dibujará con línea fina.-

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

59°).- Muros: Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, los muros, paredes y tabiques que separan a los polígonos tanto de dominio común como exclusivo, quedarán, en general representados por una línea doble, cada uno de cuyos trazos será grueso o fino según corresponda, teniendo para ello en cuenta el dominio del polígono que ella limita.-

60°).- Muros de poco espesor: Como excepción a lo establecido precedentemente, en el caso de muros, paredes, tabiques y otros elementos de separación de espesor menor de 0,10 m., su representación se hará mediante una línea simple; la que deberá llevar la cotación 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 dominio exclusivo o común optativo.-

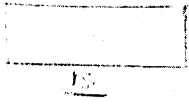
61°).- Distribución interior: No se indicarán en el plano la distribución interior ni las aberturas de comunicación de los polígonos de dominio exclusivo o común.- Solo deberán ser representadas las líneas de separación entre las superficies cubiertas, semicubiertas, y superpuestas.- Todas ellas con trazo fino.-



Las superficies descubiertas serán identificadas mediante leyendas que indicarán su condición de tales; las semicubiertas se identificarán cruzándolas con diagonales; las superficies cubiertas quedarán identificadas por exclusión al no llevar signo o distintivo alguno, y las superficies superpuestas se representarán e identificarán en la forma establecida en el Art. 71°.-

62°).- Hechos existentes y previstos: Los hechos existentes en los edificios construídos y los incluídos en los planos de obra para la edificación a construir o en construcción, se representarán con trazo continuo, grueso o fino, según corresponda.- Las provisiones de lugares no incluídos en el plano de obra serán representadas por líneas de trazo discontinuo.

- 63°).- Medianoras: Por contrario de lo indicado en el artículo anterior, las medianoras que no limiten superficies cubiertas, o semicubiertas, sino, que respondan únicamente a la obligación del cercamiento del predio, se representarán siempre de acuerdo con el Estado en que se encuentren a la fecha del plano, es decir como existentes o como previstas.-
- 64°).- Cotas de altura: En cada planta se anotará en lugar y forma visible su cota.- En casos de variaciones de nivel superiores a 0.50 m. en una misma planta se dibujará la línea de separación, ubicándola a escala solamente, es decir sin acotar sus distancias a otros hechos representados en el plano.- Además se anotarán a ambos lados de ella las cotas de nivel que correspondan.-
- 65°).- Leyendas de plantas.- Debajo de la representación de cada planta se pondrá la leyenda aclaratoria respectiva, y tratándose de plantas de nivel uniforme se anotará al lado la cota correspondiente.-
- 66°).- Servidumbre: La existencia de unidades de dominio exclusivo de servidumbres especiales de acceso ocasionadas por artefactos o instalaciones de dominio común, deberá ser aclarada mediante la inserción de notas que hagan referencia a ellas y a sus destinos.-
- 67°).- Acotaciones: Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas líneas.- Estas se expresarán en metros hasta la segunda cifra decimal en todos los casos, y se rechazarán todas las acotaciones que lleguen al milímetro.- Las medidas de los ángulos podrán expresarse hasta el minuto sexagesimal como límite inferior, no admitiéndose, por lo tanto, las fracciones de minutos o segundos.- 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 puede ser puesta en su inmediata proximidad.-
- 68°).- Acotaciones de los polígonos: Las medidas totales de los perímetros de los polígonos de dominio común o exclusivo se destacarán por medio de una raya paralela a la acotación que se pondrá debajo o encima de esta última de modo tal que los números queden comprendidos entre la raya y la línea que se acota.- Las medidas parciales no llevarán distintivo alguno.-
- 69°).- Todas las medidas consignadas en el plano de subdivisión deberán ser resultado de la compensación previa.



de las poligonales representadas, de modo que ellas
figuren con su cierre perfecto.-

70°). -

*

NOMENCLATURA
POLIGONOS
Y U.I.

Designación de polígonos y unidades: Los polígonos de dominio exclusivo o común optativo llevarán una designación compuesta de dos pares de cifras.- El primer par servirá para identificar el piso: cero para la planta baja; cero uno para el primer piso.- El segundo, separado del primero por un guión, servirá para determinar al 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 medio de letras mayúsculas en lugar de guarismos al primer subsuelo A; el segundo B, etc.. Y los polígonos ubicados en ellas se distinguirán por la letra correspondiente al subsuelo seguido del par de números determinante del polígono en su planta.- Separado por un guión y formado en la misma forma que en el caso anterior.- Las unidades funcionales se designarán por números correlativos en todo el edificio comenzando por la unidad y guardando un orden que esté en relación con su distribución.-

Designación
de U. COMPL.

Las unidades complementarias se designarán con números romanos.-

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

71°). -

*

Superficies superpuestas: Las superficies superpuestas serán representadas dentro de las plantas de que forman parte mediante:

- a) Su contorno; que deberá ser acotado y ligado con un rayado fino oblicuo cruzado, y
- b) Una leyenda; que indicará su naturaleza la unidad a la que pertenece y su cota.- Por ejemplo: "Proyección entre piso Polígono 00-04, cota 2.20".-

72°). -

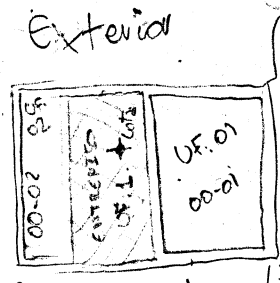
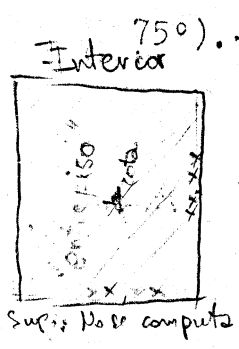
Tubos y elementos de conducción: Los tubos y demás elementos de conducción apoyados sobre los muros y tabiques delimitativos de polígonos, o alojados en el interior de aquellos, se representarán y se computarán como partes integrantes de dichos muros y tabiques.-

Los tubos y demás elementos de conducción ubicados en el interior de los polígonos, sin contacto con los muros comunes que deban ser representados en el plano, no se representarán ni se computarán en el.-

ción apoyados sobre los muros comunes que deban ser representados.- Y se representarán y computarán como superficie cubiertas aquellos que se apoyen sobre, o se alojen en el interior de las superficies cubiertas comunes.-
 Los tubos de ventilación se representarán siempre y se computarán como muros comunes.-

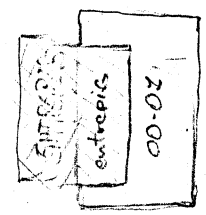
73°).- Balcones: Los balcones serán representados por el contorno acotado de las superficie aprovechable de los mismos limitados hacia el exterior por un muro común representado de acuerdo a lo ya establecido y una leyenda que dirá "Balcón".-

74°).- Tanques de agua sobreelevados: No serán representados.-



En el primer caso la superficie del entrepiso, sin dejarse de registrar en la columna correspondiente de la planilla de superficies, no se computará a los efectos de determinar la superficie de la unidad a la que pertenece.-

En el segundo caso, sin descontarse de la superficie de la unidad sobre la cual se produce, se computará como un sumando más de la superficie total de la unidad a la que pertenece.-



Cuando un entrepiso constituya 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

ción de las plantas, e incluido, por separado también, en la planilla de superficies que correspondan. Todo ello sin perjuicio de representar en la planta correspondiente, su proyección en la forma indicada para los entresijos exteriores.-

76°).- REPRESENTACION DE LOS SOTANOS Y SUBSUELOS: En general se representarán en la misma forma que las demás plantas del edificio, pero cuando no sea posible medir en forma directa o indirecta el espesor de sus muros perimetrales, esto se tomará directamente del plano de obra.-

77°).- ILUMINACION Y/O VENTILACION DE SOTANOS Y SUBSUELOS:

a) Cuando ellos 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 de elementos de iluminación y/o ventilación con sus medidas y cotas correspondientes, cualquiera fuera su desnivel con respecto a la cota general de esta planta; se llenará ese contorno con un rayado fino oblicuo y se acompañará de leyendas que correspondieren: "Iluminación Horizontal", "Iluminación Vertical", "Ventilación Horizontal", "Ventilación Vertical", etc., todas ellas seguidas del vocablo / sótano y de su designación en el plano.-

b) Cuando se trate de elementos no ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano se representará formando parte de ésta la proyección horizontal del elemento de que se trate con sus medidas y acotaciones.-

En planta inmediatamente superior la representación se hará en igual forma que en el caso anterior.-

78°).- REPRESENTACION 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 de esa misma y parte de otra) se hará la siguiente representación:

a) En la planta inferior dentro de la unidad cuyo límite superior sea la escalera o rampa, se dibujará y se acotará el contorno de la proyección horizontal del elemento de separación; se llenará su interior con rayado fino, cruzado o inclinado y se insertará la leyenda "Proyección de", escalera, rampa, etc..-

b) En la planta superior se marcará el contorno del vano correspondiente al elemento representado en la planta de abajo con la leyenda: "Vano de" escalera, rampa, etc..-

ESCALERAS

1111

Cuando las escaleras y rampas se apoyan sobre partes del edificio no accesibles ni aprovechables, ellas (las escaleras y rampas) deberán ser representadas como pisos de nivel variable.-
Sin invalidar lo anteriormente establecido, las escaleras y rampas no serán objeto de representación alguna como tales cuando se trate de elementos de circulación vertical común del edificio, o cuando se encuentren totalmente en el interior de una misma / unidad funcional o complementaria que tenga partes ubicadas en distintas plantas.-

III - B - d) PLANILLAS

79°).- En el plano se insertarán las siguientes planillas:

- Planilla de Unidades Funcionales;
- Planilla de Unidades Complementarias; I, II, III
- Planilla de superficies comunes.-

En el caso del artículo 55°, se agregará también la Planilla de Distribución de la superficie del predio.-

80°).- La Planilla de Unidades funcionales, cuyo objeto es dar la composición y superficie de estas últimas // tendrá la forma, distribución y encabezamiento iguales al modelo adjunto.-

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

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

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

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

IPLLA
y
nota
al pie
U. COMPL

81°).- Planilla de Unidades Complementarias: Tendrá idéntica estructura y composición que la de Unidades funcionales y valen para ella todas las indicaciones relativas a las columnas y datos que deban figurar con la diferencia del encabezamiento.- Además deberá llevar abajo, dentro del recuadro, una nota que rezará: "Las unidades complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de alguna de las unidades funcionales del edificio.-"

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

82°).- Planilla de superficies comunes: En esta planilla se hará la discriminación de las superficies de dominio común forzoso existentes en cada planta.- Obligatoriamente deben figurar todas las columnas, salvo la (6), que solo se insertará en el caso de haber espacios libres exteriores.- De existir superficies superpuestas de dominio común forzoso, se insertará en el caso de haber espacios libres exteriores.- De existir superficies superpuestas de dominio común forzoso, se insertarán las columnas que sean necesarias en la misma forma que en las planillas de Unidades funcionales y Complementarias.-

83°).- En las tres planillas descritas deberán consignarse los totales por columna.-

IV - TRAMITE Y DOCUMENTACION

84°).- La Dirección de Catastro de la Provincia, acordará la aprobación a los planos de Subdivisión presentados en las condiciones concordantes con las normas presentes, y dará la visación a los planos de obra siguiendo el trámite que a continuación se detalla.- Desde ya queda establecido que ello será bajo la absoluta y total responsabilidad de los profesionales actuantes en lo que respecta a la exactitud y fidelidad de los datos consignados en los mismos.- En la oportunidad que se considere conveniente se practicarán las inspecciones tendientes a verificar la concordancia entre los hechos existentes y el plano de subdivisión.- En caso de constatare discrepancias se adoptarán todas las medidas conducentes a la rectificación y corrección del plano, incluyendo para los planos que ya estuvieren aprobados, la suspensión de vigencia.- Todo ello sin perjuicio de la intervención que se da al Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Arquitectos de la Provincia del Chaco, a los efectos de la responsabilidad profesional y sanciones que pudieren corresponder.-

85°).- El trámite de subdivisión de un edificio para someterlo al régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal, en lo que a los planos se refiere, comprenderá dos etapas:

- a) Presentación provisoria, y
- b) Presentación final.-

85°).- Presentación Provisoria: Se integrará con los siguientes elementos:

- a) Solicitud de aprobación en sellado de actuación (3,00 m/n.) indicando nombres, apellidos y domicilios legales y reales del profesional y el o los propietarios, como también los datos de ubicación e individualización del bien y su nomenclatura.-
- b) Plano de obra: una copia en papel con la certificación de su aprobación municipal.- En este plano el profesional actuante deberá insertar en lugar visible una nota certificando la concordancia existente entre él y el edificio.- Esta nota será del siguiente tenor: "De la mensura del edificio practicada por el suscripto surge que su distribución e instalaciones, así como el destino de los distintos ambientes, son los que figuran en este plano de obra."-
Si se hubiera encontrado alguna diferencia entre las medidas consignadas en este último y las de la mensura, sin que tal hecho llegara a configurar una alteración fundamental o desvirtuación del plano de obra, se dejará constancia de ello en la misma nota.- *circ*
- c) Plano de subdivisión: tres copias en papel, una de ellas con el estampillado de actuación.-
En esta etapa no es indispensable el original en tela, pudiendo ser dibujado en papel transparente, con la condición de que las copias sean claramente legibles.-
- d) Planillas de cálculo: De la mensura del predio de acuerdo con las normas vigentes para esta clase de operaciones.-
- e) Memoria técnica en los casos que la Dirección de Catastro lo solicite.-

37°).- Examinando el plano de subdivisión se lo devolverá al profesional una copia del mismo con las observaciones que correspondieron volcadas en él y en un formulario ad-hoc.-

38°).- La presentación del plano corregido deberá hacerse nuevamente en tres copias acompañando la copia observada.-
Las observaciones no efectuadas en la primera intervención y no imputables al profesional se corregirán de oficio.-

39°).- Presentación Final:
Aprobado el plano provisorio se presentará documentación final consistente en:

- a) Plano de subdivisión:
Original en tela transparente
* Dos copias enteladas, una con estampillado de actuación.
Copias simples: cinco como mínimo.-
- b) Plano de Obra:
Una copia entelada con sellado de actuación y dos

copias simples.-

Todas ellas con el certificado de aprobación municipal y con la nota suscripta por el profesional actuante relativa a la concordancia del edificio con el plano.-

c) Certificado final de obra:

Expedido por la respectiva municipalidad y/o certificado municipal de habilitación consignando el destino para el que fué habilitado.-

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

d) Dos copias del proyecto del Reglamento de copropiedad y administración.-

90°).- Estimando el profesional que, hecha las correcciones que obedezcan a observaciones fundadas en la presentación anterior no hay lugar a observaciones nuevas podrá presentar la documentación final.-

Asimismo la documentación final puede ser presentada directamente sin hacer la presentación provisoria.-

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

En el segundo supuesto: plano y documentación finales procediendo de la presentación provisoria, la documentación deberá integrarse con los elementos exigidos en el Art. 89° más los exigidos en el Art. 86°.-

91°).- ENMIENDAS, RASPADURAS, ETC.:

No se admitirán enmiendas, raspaduras, tachas y agregados salvados con la firma del profesional en la tela original y en las copias.-

92°).- PROYECTO DE SUBDIVISION DE EDIFICIOS EN CONSTRUCCION O A CONSTRUIR.-

La tramitación será igual a la de la subdivisión de edificios construidos, y la aprobación que se acuerde a los respectivos planos no tendrá el carácter de definitivo, sino de proyecto.-

93°).- Subdivisión de edificios parcialmente construídos y parcialmente en construcción o a construir.

También en este caso la tramitación será igual que en el de edificios construídos, pero la aprobación definitiva para las unidades construídas ~~se~~ solo tendrá el carácter de proyecto para las unidades en construcción o a construir.-

Estos planos deberán llevar una nota en la cual:

- a) Se individualizarán por separado las unidades que se encuentren construídas y las a construir, o en construcción;
- b) Se destacará el requisito de que los reglamentos de copropiedad y administración que se establezcan antes de la terminación definitiva del edificio deberán contener las constancias de tal situación y de que ella ha sido tenida en cuenta a los efectos de fijar la proporción en que cada unidad de dominio exclusivo concurrirá al dominio de las cosas comunes y de los gastos durante los dos períodos que cabo distinguir en el funcionamiento del edificio: el primero, transitorio, que durará hasta la terminación de las unidades previstas; el segundo, definitivo, que comenzará al quedar finalizada la construcción de las unidades faltantes.-

94°).- SUBDIVISION DEFINITIVA DE EDIFICIOS SUBDIVIDIDOS TOTAL O PARCIALMENTE CON CARACTER DE PROYECTO.

Terminada la construcción, el plano de subdivisión proyecto, después de corregido y modificado en concordancia con el estado final del edificio, deberá ser sometido a un nuevo examen de la Dirección de Catastro, para obtener su aprobación definitiva.-

La documentación necesaria para ese trámite será:

Nota de solicitud:

Plano de Subdivisión: Un original en tela transparente que podrá ser el mismo que el utilizado anteriormente si las modificaciones no afectan su claridad / ni de las copias.- El mismo número de copias enteladas y simples que el requerido en otras presentaciones finales;

Plano de Obra: Una copia entelada y dos simples con las constancias (certificado municipal y not. del / profesional) requeridas para las aprobaciones definitivas.-

Si ya estuviese inscripto el reglamento de copropiedad-

se harán por intermedio de la Mesa General de Entradas y Salidas, quién en la primera presentación / formará un expediente interno en el cual a medida de que vaya progresando la tramitación, deberán quedar las constancias de la misma, y se encargará de cursarlo al Departamento correspondiente para el examen de la documentación presentada y para que haga trazar la respectiva cédula catastral con la anotación del número característico del plano de trámite.-

977°).- Conservación del número característico:

Si, presentarán distintos planos de subdivisión para un mismo edificio, todos deberán correr bajo el mismo número característico.- En consecuencia, si por inadvertencia se asignare un número nuevo a un plano, existiendo otro anterior, el Departamento deberá formular la pertinente observación a fin de que el nuevo expediente sea agregado al primero y el / nuevo plano corra con el número y expediente anterior.-

988°).- Comunicaciones a los interesados:

Recibido por Mesa de Entradas y el expediente interno del plano con las observaciones que se hubiesen formulado, o sin observaciones, la misma comunicará al profesional actuante que el plano se halla a su disposición, haciéndole saber al mismo tiempo como se encuentra: Observado o sin observaciones.-

En todos los casos se citará al profesional al domicilio constituido.-

Tratándose de planos que hubieron recibido la aprobación final, la comunicación se hará también al propietario al domicilio real.-

999°).- Envío al Registro de la Propiedad: Aprobado sea el legajo definitivo ("Proyecto o Planillo terminado"), tendiente a afectar el inmueble al régimen legal de la Propiedad Horizontal por la Dirección de Catastro una copia del plano de obra y una copia del plano de subdivisión serán remitidas directamente a la Dirección del Registro de la Propiedad para su protocolización.-