

D E C R E T O N° 1596 .-

NEUQUEN, 1 diciembre de 1967.-

VISTO:

El expediente n° 2308-9243/67-ME-, por el que la Subsecretaría de Obras Públicas dependiente del Ministerio de Economía, eleva la reglamentación de la Ley N° 485 de Propiedad Horizontal,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DEL NEUQUEN

D E C R E T A :

Artículo 1°: Apruébase la Reglamentación de la Ley Provincial N° 485 de Propiedad Horizontal, que obra agregado al trámite citado, y que es parte integrante de éste Decreto.-

Artículo 2°: El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro de Economía.-

Artículo 3°: Comuníquese, Publíquese, dése al Boletín Oficial y ARCHIVÉSE.-

ES COPIA
C.C.B.

FDO.) ROSAUER
S O S A

- PROPIEDAD HORIZONTAL -

NORMAS PARA LA PRESENTACION DE LOS -
PLANOS DE MENSURA CON DIVISION POR -
EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

I -GENERALIDADES Y DEFINICIONES-

- 1°.- Los planos de subdivisión conforme al régimen de la Ley Provincial N° 485, deberán contener toda la información relativa al edificio que es necesario para hacer posible la transferencia de dominios exclusivos y la 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 puede ser propiedad de una persona real o jurídica.
 - b)- Unidad funcional: Es el conjunto de superficies cubiertas y/o semicubiertas o descubiertas, directamente comunicadas y unidas entre sí, necesarias para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con el destino del edificio.
 - c)- Unidad complementaria: Es el conjunto de superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas comunicadas y unidas entre sí, que por su naturaleza intrínseca no puede constituir una unidad funcional, ya que en su uso debe complementar a alguna o algunas de estas últimas existentes en el edificio y por lo tanto debe forzosamente unirse a alguna o algunas de ellas para formar una unidad de dominio de personas que no sean al mismo tiempo, titulares de alguna unidad funcional.

Sigue a pág. 2..

Viene de pág. 1.

- d) Polígono/ Es cada uno de los conjuntos integrados por - superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas directamente unidas entre sí y ubicadas en una misma planta.
- e) Superficies cubiertas: Son las que tienen cerramiento en el contorno y en el techo.
- f) Superficies semicubiertas: Son todas aquellas en cuyo - contorno faltan una o varias paredes, o, si las tiene, - ellas no producen el cierre total.
- g) Superficies descubiertas: Se llaman superficies descubiertas todas aquellas que carecen de techo.
- h) 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 ambas se denominará espacio libre exterior.
- i) Patios exteriores: Se denominará así a los patios que den sobre la línea del frente del predio.
- j) Tubos y Aire y Luz: 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 aire y luz cuando carezcan de elementos de cierre superior o remate.
- k) Polígono común de la planta: Los muros, paredes y tabiques separativos de polígonos, ya sean éstos de dominio común como exclusivo, serán considerados como parte integrante - y asociativa de todos los polígonos comunes existentes en la planta constituyendo el polígono común de la planta. (Figs. 1 y 2).
- l) Superficies superpuestas:

Exteriores: Cuando dos polígonos contiguos de dominios distintos se superpongán o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, existiendo por lo tanto una limitación o dominio a un nivel especial intermedio entre aquel y el superior, como sucede en el caso de entrepisos, escaleras, rampas, placards, guardabaúles, nichos, etc., la proyección se llamará superficie superpuesta exterior.

Sigue a pág. 3.

Viene de pág. 2.

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 volúmen a un nivel especial intermedio entre aquél y el superior, como sucede en el caso de entresijos, placards, guardabaúles, nichos, etc., (excluyendo escaleras y rampas), la proyección se llamará superficie superpuesta interior.

Al hablarse de dominio se entenderá que se refiere al de cada una de las unidades funcionales por separado (de dominio exclusivo), al de cada una de las unidades complementarias (de dominio común optativo) y al de las partes comunes del edificio, con prescindencia del dominio de las personas reales y jurídicas que, individual o conjuntamente pudieran llegar a ser propietarias de las mismas.

- m) Muros comunes superpuestos: Son los muros comunes que -- delimitan el polígono de una superficie superpuesta exterior por dentro de la poligonal a la que se proyecta, excluyendo aquellas partes que se superponen a los muros, paredes y tabiques separativos de dominio y que forman parte del polígono común de planta.

Ellos serán interiores cuando se superpongan a partes del edificio de dominio común y exteriores cuando se -- superpongan a partes del edificio de dominio exclusivo o de dominio común optativo (complementarias).

3º.- Para la composición de unidades se tendrá en cuenta que:

- 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, pero nunca por una o varias unidades complementarias solamente.
- b) Una unidad funcional puede estar compuesta por uno o varios polígonos unidos y comunicados entre sí.
- c) Una unidad complementaria también 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 superficies en el plano de subdivisión.

Correlativamente, los reglamentos de copropiedad y administración deberán establecer en forma separada para cada una

Sigue a pág. 4.

Viene de pág. 3.

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 integran.

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

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

6°.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón:

- a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;
- b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.;
- c) Los locales para alojamiento del portero y portería;
- d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;
- e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.

Esta enumeración no tiene carácter taxativo. Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

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 Administración y serán tratadas como unidades complementarias 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:

- a) Proyecto. Cuando se refiera a un edificio a construir o en construcción.
- b) Definitivo. Cuando se refiera a un edificio construido.

11°.- Tratándose de edificios parcialmente construidos y parcialmente a construir o en construcción, se podrá subdividir con ca-

Sigue a pág. 5.

Viene de pág. 4.

rácter definitivo la parte ya construida y con el de proyecto la otra.

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

II. REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA SUBDIVISION

A) INSTRUCCIONES GENERALES

1°.- Independencia funcional y de acceso:

Sólo será posible la subdivisión que satisfaga los requisitos de la independencia funcional y de acceso de todas las unidades de dominio exclusivo que en ella se creen.

A los efectos precedentemente expuestos la aprobación Municipal acordada a los planos de la obra solo tendrá el carácter de certificar el cumplimiento del código u ordenanza de edificación respectivo, reservándose el Registro de la Propiedad la facultad de juzgar sobre la independencia funcional y de acceso de las unidades proyectadas.

Desde 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 de previsiones de muros.

A los fines de cumplimentar lo dispuesto en este artículo, el Registro de la Propiedad queda facultado para realizar, ante otras dependencias de la administración provincial o municipal, todas las consultas que considere necesarias.

2°.- Mensuras del predio: Se deberá ejecutar la mensura completa del predio totalmente de acuerdo con las normas vigentes para las mensuras y efectuarse el correspondiente balance de las superficies.

3°.- 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 el conjunto integren el edificio.
- b) Las medidas lineales y del área de cada polígono y de cada parte de dominio común aislada, siendo optativa las medidas angulares.

Sigue a pág. 6.

Viene de la pág. 5.

- c) Las medidas lineales 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, siendo optativas las medidas angulares.
- d) Iguales medidas para los muros comunes que cierran 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 en el interior de los polígonos.)
- e) Las separaciones de dominio inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que existan entre las unidades ubicadas en distintas o en una misma planta.

4º.- Medidas: Las medidas que corresponda determinar para el cumplimiento del artículo anterior y del art. 1º del Título I, lo serán en la poligonal de proyección sobre el plano horizontal colocado a 0,20 m. del solado de los correspondientes muros.

Cuando el edificio tenga varias plantas de un mismo tipo y sólo existan variaciones en la distribución interna de las unidades, su representación individual será optativa. En el supuesto de no representarse cada planta, se dejará constancia mediante una nota del siguiente tenor: "En el (los) piso (s) Unidad (es)..., existe diferencia de distribución interna con respecto a la planta tipo representada."

5º.- 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 los previstos en estas normas, podrán ser deducidas del Plano de Obra sin su previa verificación en el terreno.

6º.- Medición de los edificios a construir: Cuando se trata de un edificio a construir cuya subdivisión se practique con carácter de proyecto, las medidas se deducirán del plano de obra ajustándolas a los resultados de la mensura del terreno a la que se refiere el art. 2º de este título.

7º.- 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 -

Sigue a pág. 7.

Viene de pág. 6.

todos sus elementos en la forma indicada para los edificios construídos.

8°.- Medición lineal: Todas las longitudes y distancias se determinarán al centímetro con las tolerancias que más adelante se establecen.

9°.- 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.

10°.- 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 art. 12° de este título.

11°.- Tolerancia de cierres: Para el control de cierre que se refiere el artículo anterior se utilizarán las tolerancias que resultan de las siguientes fórmulas:

a) Mediciones en los frentes de manzanas y límites de lotes:

$$T_1 = (\sqrt{0,3L + 0,0005L^2}) \times 0,01$$

b) Mediciones en el interior de los lotes:

$$T_2 = (\sqrt{0,3L + 0,0005L^2}) \times 0,03$$

en las que L es la longitud expresada en metros.

La tolerancia total de cierre de un polígono cuyo perímetro sea en parte frente o límite de lote y en parte interior al lote, se calculará por la fórmula:

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

Siendo:

T_e : La tolerancia correspondiente a la parte del perímetro ubicada sobre el frente o en el límite del lote, y
 T_i : la correspondiente a la parte ubicada en el interior.

Sigue a pág. 8.

Viene de pág. 78

12°.- Tolerancias de control: 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 ejecute el Registro de la Propiedad, serán las siguientes:

En los frentes y límites de lotes:

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 tenido en cuenta por los profesionales al proceder a la compensación a que se refiere el art. 10° de este título.

13°.- Cálculo de la subdivisión: La subdivisión deberá ser calculada con las medidas compensadas de acuerdo con el artículo 10° de este título.

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.

B. - INSTRUCCIONES ESPECIALES

1°.- Medianeras desplazadas: Si en la mensura del predio se ubican sus divisorias fuera de coincidencia con los ejes de las respectivas medianeras como consecuencia de un defectuoso o erróneo emplazamiento de estas últimas, tal ubicación desplazada deberá quedar confirmada no solo por las medidas propias del terreno, sino también por lo que al respecto demuestre el estudio de las correspondientes medidas según títulos 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. Todo ello debidamente documentado y reflejado en el plano de subdivisión.

2°.- Espesor de los muros: En todas las medianeras los muros deberán tomarse libres de zócalos y revestimientos.-

3°.- Salientes en los muros: En el perímetro de los polígonos se

Sigue a pág. 9.

Viene de pág. 8.-----

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.

- 4°.- Elementos estructurales interiores: Los elementos estructurales ubicados en el interior de los polígonos de dominio exclusivo y separados de su contorno, serán de determinación optativa.
- 5°.- Cuerpos avanzados y balcones: La subdivisión deberá comprender a los cuerpos de edificio avanzados y a los balcones. Consecuentemente deberán quedar incorporados a los respectivos polígonos de dominio común o exclusivo de los que dependan o a los que pertenezcan.
- 6°.- Cotas de Nivel: Para cada planta del edificio se deberá indicar la cota de nivel de su piso, tomando como origen o cota cero el cordón de la vereda en la entrada principal. Este dato podrá ser extraído del plano de obra, salvo la existencia de discrepancias notorias.
- 7°.- 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 planta al de su parte principal.
- 8°.- 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.
- 9°.- Pisos de nivel variable: En caso de haber pisos en pendientes con desniveles superiores a 0,50 m. se indicarán las cotas máximas y mínimas y se aclarará con una leyenda que dirá: "Nivel Variable" (Fig. 31, 32 y 44).
- 10°.- Vinculación de polígonos separados: Toda parte de edificio que deba ser tomada como polígono separado será vinculada en su ubicación de un modo cierto a las líneas límites del predio.
- 11°.- Entrepisos y altillos: Cuando en un edificio existan entrepisos o altillos con accesibilidad, propia y permanente, ellos deberán ser tomados y determinados como polígonos independientes.
- 12°.- Salientes horizontales (Aleros): Cuando los muros tengan salientes horizontales que no sobresalgan más de 0,30 m., ellos no serán tomados en cuenta a los efectos de computar o determinar superficies semicubiertas.

Sigue a pág. 10.

Viene de pág. 9.

13°.- 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. a lo largo de la línea divisoria.

14°.- Provisión de paredes: A los efectos de la subdivisión podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obras. Pero ello sólo será posible cuando ellas se prevean en las superficies descubiertas y semicubiertas y siempre y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad y la independencia.

Quando lo creyere oportuno, el Registro de la Propiedad podrá requerir a los profesionales actuantes la certificación, por la respectiva Municipalidad, de su conformidad con dichas paredes previstas, o la de que su construcción no infringe las Ordenanzas municipales vigentes en la materia.

15°.- 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

1°.- Clasificación: Se distinguirán dos categorías de planos:

a) Provisorios

b) Finales

2°.- Planos provisorios: Estos planos, destinados a las primeras etapas del trámite de la subdivisión, podrán dibujarse en papel transparente y a lápiz, con el solo requisito de que sus copias tengan la necesaria claridad de lectura e interpretación.

3°.- Planos finales: Destinados a llevar la constancia de su aprobación y a ser la expresión firme de la subdivisión, serán dibujados en tela transparente.

Sigue a pág. 11.-

Viene de pág. 10.

- 4°.- Número de láminas: Cuando el tamaño del inmueble y el número de plantas o de cuerpos de edificio - hagan que el plano resulte excesivamente grande y de difícil manejo, se lo podrá construir en varias fojas o láminas.
- 5°.- 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 otras serán rechazados de no cumplirse este requisito. En cuanto a la precisión del dibujo, no se admitirán errores de escala que importen una alteración de las medidas en más del 10/o. (Uno por ciento). Ello no obstante, los muros se podrán representar exagerando un tanto su espesor a los efectos de una mejor visualización.

- 6°.- Contenido de los planos: Los planos deberán contener los siguientes elementos:

- a) Carátula
- b) Mensura del predio
- c) Croquis según título
- d) Balance de superficies.
- e) Representación de la subdivisión del edificio.
- f) Detalles
- g) Planillas de superficies.

B - INSTRUCCIONES ESPECIALES

a) CARATULA

- 1°.- Distribución 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 en que deberán sucederse:

Sigue a pág. 12.

Viene de pág. 11.

PROVINCIA DEL NEUQUEN

Nombre del Departamento en cuya jurisdicción se encuentra el bien.

Lugar: Ciudad-Pueblo-Paraje y nombre o nombres de las calles y número o números de la casa.

Nombres y Apellidos de los titulares de dominio de acuerdo a como figuran en el respectivo asiento en el Registro de la Propiedad.

Designación del inmueble según título o plano, según corresponda, con la indicación del número de registro de este último.

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 N° 485 (Propiedad Horizontal) el edificio", con el agregado de "construidos", " en construcción" , " a construir", etc., según corresponda. Además en su ángulo superior derecho contendrá un cuadro de 5,5 cm. por 4,5 cm., 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 partido del impuesto inmobiliario

Quando el plano sea de más de una lámina, entre las características numéricas 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 láminas: "

"Lámina 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 el croquis de la ubicación y el inferior para Notas.

La línea de división de ambos, podrá desplazarse según las necesidades hacia arriba o hacia abajo, con la sola limitación de que el cuadro para el croquis no podrá tener menos de 9 cm. de altura y el cuadro para notas no podrá tener menos de 3 cm. alt.

Sigue a pág. 13



Viene de pág. 13.

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

Un segundo cuadro de 3,5 cm. se destinará a la firma del profesional, su aclaración y los siguientes datos: Título, número de matrícula profesional, número de inscripción en el Registro de la Propiedad y 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 para sellos de aprobación.

El croquis de ubicación se dibujará de modo que la meridiana quede orientada hacia el campo superior de la carátula, es decir, con el Norte hacia arriba. En él se deben consignar especialmente:

- a) Las distancias a las esquinas;
- b) Los nombres de las calles que circundan a la manzana.
- c) La meridiana.

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

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

3º.- 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 láminas.....", "Lámina N°....." además el número característico del plano.

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

Sigue a pág. 14.

Viene de pág. 13.

Nombre del departamento: Altura mínima 1 cm, altura máxima 1,5 cm.

Nombres y apellidos de los titulares del dominio: Altura mínima 0,5

Para todas las demás leyendas y anotaciones: Altura mínima: 2 mm.

b) PLANO DE MENSURA DEL PREDIO

1º.- 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 otro de 18 cm. por 7 cm. que se reservará para notas y anotaciones correspondientes a ulteriores trámites. Deberá llevar un encabezamiento que dirá: "Plano de mensura del predio".

En lo referente a la representación de la mensura, - el plano de mensura del predio será confeccionado de acuerdo a la reglamentación nacional de mensuras.

El balance de superficies según título y según mensura deberá figurar dentro del recuadro.

c) CROQUIS SEGUN TITULO

1º.- El croquis según título será confeccionado según las instrucciones de la Reglamentación Nacional de Mensuras y se ubicará a voluntad, pero en forma inmediata al plano de mensura del predio.

d) BALANCE DE SUPERFICIES

1º.- El balance de superficies será confeccionado según las instrucciones y modelos de la Reglamentación Nacional de Mensuras.

e) REPRESENTACION DE LA SUBDIVISION DEL EDIFICIO

1º.- Orden e identificación de las plantas del edificio: Será --

Sigue a pág. 15.

Viene de pág. 14.

desde abajo hacia arriba y dentro de cada una de ellas se representarán las unidades funcionales, complementarias y las partes de uso común de que están formadas. En el caso de --- existir en el edificio plantas tipo, será suficiente la representación de una sola. La distribución interior de las unidades funcionales, complementarias y las de uso común, se representará en forma esquemática con trazo fino, debiendo figurar las designaciones de los ambientes.

En el plano, las plantas serán reproducidas comenzando por su ángulo inferior izquierdo y avanzando de izquierda a derecha y/o de abajo hacia arriba.

En la planta baja se ubicarán las entradas del edificio desde la vía pública y se indicarán los números domiciliarios

2º.- Orientación: El plano de mensura del predio se orientará, sin excepción, con el Norte hacia arriba. Las plantas del edificio, por razones de dibujo, podrán orientarse de cualquier otro modo, siempre y cuando esta orientación adoptada sea única para todas ellas.

3º.- Escala de dibujo: Para la mensura del predio se tomara en cuenta lo indicado en la Reglamentación Nacional de Mensuras. Las plantas serán dibujadas en escala 1:100.-

4º.- 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.

5º.- Cuerpos de edificio aislados: En los casos de varios cuerpos de edificio enclavados en predios de gran extensión, se podrá dar la ubicación de los edificios dentro del predio, en gráficos especiales 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 el total del predio resultante de la mensura del mismo.

Sigue a pág. 16.

Viene de pág. 15.

- 3°.- límites del predio: Los límites con las calles (frentes), se representarán por líneas de trazos continuos; los límites con los predios linderos (costados y contrafrente), por líneas de ejes (puntos y reyes).
- 7°.- Representación de las unidades, polígonos, etc.: Las unidades funcionales y complementarias, los polígonos, los muros y espacios comunes se representarán por las poligonales o la poligonal que se obtenga de acuerdo a lo establecido en II-A-4°, aún en el caso de que sus límites fueran inclinados y no verticales.
- 8°.- Dominio exclusivo y común: El contorno de los polígonos delimitativos de superficies de dominio exclusivo o común optativo 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.
Por contraposición, el contorno interior de los polígonos de dominio común forzoso se dibujará con líneas finas.
El cumplimiento de este requisito de trazos de un grosor netamente diferenciado deberá ser objeto de especial cuidado a fin de asegurar una fácil interpretación de la subdivisión.
- 9°.- Muros: Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, los muros, paredes y tabiques que separan a los polígonos, tanto de dominio común como exclusivo, quedarán, en general, representados por una línea doble, cada uno de cuyos trazos será grueso o fino según corresponde, teniendo para ello, en cuenta el dominio del polígono que ella limita.
- 10°.- Muros de poco espesor: Como excepción a lo establecido precedentemente en el caso de muros, paredes, tabiques y otros elementos de separación de espesor menor de 0,10 m., su representación 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 dos polígonos de los cuales por lo menos uno sea de dominio exclusivo o común optativo.
- 11°.- Distribución interior: Se indicará en el plano con trazo fino la distribución interior con las designaciones de los ambientes, como así también las aberturas de comunicación.

Sigue a pág. 17.

Viene de pág. 16.

Las líneas de separación entre las superficies semiocubiertas, descubiertas y superpuestas se representarán también con trazos finos.

Las superficies descubiertas serán identificadas mediante leyendas que indiquen su condición de tales: PATIOS, TERRAZAS, AZOTEAS, etc., las semiocubiertas se indicarán cruzándolas con diagonales en trazos finos y las superficies superpuestas se representarán e identificarán en la forma establecida en los arts. 21º, 26º y 29º, de este título.

12º.- Hechos existentes y previstos: Los hechos existentes en los edificios construídos y los incluidos en los planos de obra para la edificación a construir o en construcción, se representarán con trazo continuo grueso o fino, según corresponda. Las previsiones de muros no incluidos en el plano de obra serán representadas por líneas de trazo discontinuo.

13º.- Medianeras: No obstante lo indicado en el artículo anterior las medianeras que no limiten superficies cubiertas o semiocubiertas, 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.

14º.- 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 y otros hechos representados en el plano. Además se anotarán a ambos lados de ellas las cotas de nivel que corresponda.

15º.- 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.

16º.- Servidumbres: La existencia en 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 su destino.

17º.- Acotaciones: Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias. Es-

Sigue a pág. 18.

Viene de pág. 17.

tas se expresarán en metros hasta la segunda cifra decimal en todos los casos. 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 sólo 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.

18°.- Acotaciones de los polígonos: Las medidas totales de los lados del perímetro 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.

19°.- Compensación de poligonales: Todas las medidas consignadas en el plano de subdivisión deberán ser el resultado de la compensación previa de las poligonales representadas, de modo que su cierre sea perfecto.

20°.- 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, 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 medio de números romanos que crecerán de arriba hacia abajo: I para el primer subsuelo, II para el segundo, etc. Y los polígonos ubicados en ellos se distinguirán por el número romano correspondiente al subsuelo seguido del par de números determinante del polígono en su planta, separado por un guión y formado en el mismo modo que en el caso anterior.

Las unidades funcionales se enumerarán en forma correlativa, a partir de la línea municipal o de edificación y comenzando por la planta de cota más baja, considerando un -

Sigue a pág. 19.

Vista de pag.

observador ubicado en la calle y enfrentando al predio, de izquierda a derecha, y comenzando por el número UNO.

En el caso de edificios de esquina, se considerará como frente de los mismos al lado situado a la izquierda de un observador que enfrentase la fachada del predio. La numeración se hará primero con todas las unidades del mismo, ubicadas sobre el frente. El resto se enumerará en forma correlativa y siempre de izquierda a derecha.

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

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

21°.- Superficies superpuestas: El contorno de las superficies superpuestas deberá ser acotado y llenado con un rayado fino cruzado oblicuo. Se colocará una leyenda que indicará su naturaleza, la unidad a que pertenece si es exterior y su cota, si corresponde. Por ejemplo: "Proyección entrepiso unidad 4, cota 2,20 m.", "Proyección guardabaules común, cota 2,35 m.", "Proyección escalera unidad 6" - "Proyección entrepiso, cota 2,30 m.", "Proyección placard - unidad 1, cota 2,40 m.", etc..

22°.- Delimitación de las unidades funcionales, de los dominios comunes y de las unidades complementarias: 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 con 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 representará con trazo fino. Los medianeros o muros previstos se marcarán con un punteado grueso o fino según delimiten con unidades funcionales o superficies comunes.

Los contornos delimitativos de las unidades complementarias se indicarán con líneas de trazo grueso.

Los contornos de las unidades se trazarán en forma tal que excluyan muros, tabiques y paredes que separan los distintos dominios.

Sigue a pag. 20.

Viene de pág. 19.

23°.- Muros tubos y elementos de conducción: Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, los muros, 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 aquélla limita.

Los tubos y demás elementos de conducción apoyados sobre los muros y tabiques delimitativos de unidades o alojados en el interior de aquéllos se representarán y computarán como partes integrantes de dichos muros y tabiques.

En las azoteas se representarán y computarán como muros comunes, los tubos y elementos de conducción apoyados sobre los muros comunes que deban ser representados.

24°.- 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. La superficie de dicho muro o baranda se computará como superficie cubierta común.

25°.- Tanques de agua sobreelevados: No serán computados ni representados.

26°.- Entrepisos, guardabaúles, placards, nichos, etc.: Cuando se trate de una superficie superpuesta interior (superficie cuya proyección horizontal, incluidos los muros perimetrales de su mismo dominio, cae dentro del perímetro del polígono a que pertenece) se dibujará y acotará el contorno de su proyección horizontal, se llenará su interior con un rayado fino e inclinado y se insertará la leyenda que corresponda: "Proyección entre piso", "Proyección guardabaúles", etc., seguida de su cota. (Fgs. 6 a 12).

Siendo una superficie superpuesta interior común, y atendiendo a la definición hecha en el Título I, art. 2°, Inc. k, se excluirán aquellos muros o partes de muros perimetrales que, no obstante proyectarse dentro del polígono común de la planta, se superpongan a muros, paredes y tabiques comunes adyacentes a (o separativos de) polígonos de otro dominio. (Fig. 5). No se tendrán en cuenta para esta exclusión a aquellos muros perimetrales que pudieran cerrar la superficie superpuesta en su continuidad con la poligonal a la que pertenece. (Fig. 11, 12, 25, 26, 27 y 30).

Cuando se trate de una superficie superpuesta exterior (

Sigue a pág. 21.

Viene de pág. 20.

superficie cuya proyección horizontal, incluidos los muros perimetrales no separativos de dominio que pudieran existir, cae fuera del perímetro del polígono al que pertenece), se dibujará y acotará el contorno de su proyección horizontal incluyendo a la de los muros comunes superpuestos, se llenará su interior con rayado fino cruzado y oblicuo y se insertará la leyenda que corresponda: "Proyección entrepiso", "Proyección placard", etc., seguida de la designación de la unidad a la que pertenezca (funcional, complementaria o común) y de su cota. (Fgs. 13 a 20).

En el primer caso la superficie superpuesta, 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. (Lámina I).

En el segundo caso, sin descontarse de la superficie de la unidad sobre la cual se proyecta, se computará la superficie superpuesta como un sumando más de la superficie total de la unidad a la que pertenece. Además, en este caso, los muros comunes superpuestos interiores y exteriores, sin descontarse tampoco de las superficies de dominio común o exclusivo sobre las que se proyecta, se registrarán en las columnas correspondientes de la planilla de Superficies Comunes, computándose los exteriores como un sumando más de la superficie total de la planta a la que pertenecen.

Cuando una de estas superficies superpuestas sea parcialmente interior y parcialmente exterior, cada parte será representada de acuerdo a lo precedentemente establecido. (Fig. 21 a 30).

En todos los casos se dibujará aparte un detalle de la superficie superpuesta en el que quede indicado lo siguiente: el contorno del polígono en la forma establecida en III-B-a-7º; la acotación del mismo según lo expresado en III-B-a-18º; los espesores de los muros comunes superpuestos y la designación de la unidad a la que pertenece la superficie superpuesta, con su cota. En el detalle de las parcialmente interiores y parcialmente exteriores se marcará el límite de las mismas mediante una línea fina de trazos discontinuos (punto y raya), colocando a cada lado de ella la letra "E" o "I", según corresponda a exterior o interior, respectivamente.

Consecuencia de todo lo dicho es que la poligonal de una superficie superpuesta interior envuelve el contorno de la misma incluyendo a los muros perimetrales de su mismo dominio que se superponen, es decir que la poligonal es totalmente externa a la superficie superpuesta y, por lo tanto, coincidirá su contorno con el de la proyección.

Sigue a pág. 22.



Viene de pág. 21.

En cambio, la poligonal de una 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 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 acotarán interiormente aquellos lados cuyos límites 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.

Quando 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 el polígono del entrepiso.

27º.- Representación de los sótanos y subsuelos: Se representarán que las demás plantas del edificio. (Figs. 31 a 33). ^{en la misma forma}

28º.- Iluminación y/o ventilación de sótanos y subsuelos:

a) Cuando ella se cumple 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, 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 las leyendas que correspondieren: "Iluminación horizontal", "Iluminación Vertical", "Iluminación Oblicua", "Ventilación horizontal", "Ventilación vertical", etc., todas ellas seguidas del vocablo sótano y de su designación en el plano. (Fig. 34).

Sigue a pág. 23.

lene de pág. 22.

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. (Fig. 35).

29º.- 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 planta y parte en 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 y, 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 pertenezca. (Figs. 36 a 43).
- 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 y se computará como un sumando más de la superficie total de la unidad a la que pertenece.

Los muros comunes superpuestos interiores y exteriores, sin descontarse tampoco de las superficies de dominio común o exclusivo sobre las que se proyectan, se registrará en las columnas correspondientes de la Planilla de Superficies Comunes, computándose los exteriores como un sumando más de la superficie total a que pertenecen.

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 III-B-a-7º, la acotación del mismo según expresado en III-B-a-18º, los espesores de los muros comunes superpuestos y la designación de la unidad a la que pertenece la escalera o rampa.

Sigue a pág. 24.

Viene de pág. 23.

La poligonal de esta superficie superpuesta exterior puede ser totalmente externa o parcialmente interna y parcialmente externa a la misma. Este último 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 lado. 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 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 cuyos límites 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.

Quando las escaleras o rampas se apoyen sobre partes del edificio no aprovechables o 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 corresponde (cubierta, semicubierta o descubierta) de la planilla de superficies (Figs. 31, 32 y 44).

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 apoyen sobre ellos serán también consideradas como pequeños tramos de nivel variable, pero no se las representará a tales efectos. (Figs. 38 y 43).

Sin invalidar lo anteriormente establecido, las escaleras y rampas serán representadas esquemáticamente (como el resto de la distribución interior), 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. (Figs. 45 y 46).

En la figura 47 se han esquematizado los cortes y plantas de distintos tipos de escaleras o rampas, representándose en aquellos con un rayado fino cruzado las partes superpuestas exteriores, con un rayado fino vertical las partes de nivel variable y sin rayado alguno las partes con bajo espacio accesible y no separativas de dominio.

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:

Sigue a pág. 25.

Viene de pág. 24.

- 1) 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. (Figs. 36, 37 y 47a).
- 2) Totalmente interior: Es decir cuando la totalidad de su proyección horizontal cae dentro del polígono al que pertenece. A su vez ellas pueden ser:
 - a) 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. (Figs. 45, 46 y 47b)
 - b) Con tramos con bajo espacio accesible y de nivel variable: en este caso la superficie de la proyección horizontal de la parte considerada como 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 de nivel variable en la forma ya establecida. (Figs. 31 y 47 c).
 - c) 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. (Figs. 32, 44 y 47d).
- 3) Parcialmente superpuesta exterior y parcialmente interior: es decir cuando posee tramos combinados de distintas características. En este caso la superficie de cada uno queda o no computada en la planta inferior según lo dicho en cada uno de los grupos anteriores., al igual que su representación. (Figs. 38, 39, 40, 41, 42, 43 y 47e, f, g, y h).

30°.- Vanos: En la figura 48 se han esquematizado los cortes y vanos de distintos tipos de escaleras o rampas, re-

Sigue a pág. 26.

Viene de pág. 25.

presentándose aquellos en la misma forma indicada para los de la figura 47 y los vanos con dos longitudes diferentes para cada ejemplo.

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 le computará dentro del total de la columna que corresponda, (cubierta, semicubierta o descubierta), de la planilla de superficies. (Figs. 48 a, b, g, h, j, k, y n).

La excepción mencionada comprende aquellos vanos cuya proyección horizontal cae total o parcialmente sobre escaleras o rampas (teniendo en cuenta la clasificación y grupos dada en III-B-e-29º) con bajo espacio accesible o sobre tramos de las mismas 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. (Figs. 48 c, d, e, f, y m).

En la planta superior se representará el vano en la siguiente forma:

- 1) 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)". Figs. 33, 43 y 49).
- 2) Vanos sin descuento de superficie: Se marcará su contorno sin acotar y se le colocará la leyenda "Vano de escalera" o "Vano de rampa" (Figs. 33 y 50).
- 3) Vanos con descuento parcial de superficie) Se marcará el contorno total del mismo incluyendo en su interior los lados límites, pero solo 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 de los perímetros indicados se agregará (a descontar). (Figs. 51 y 52).

f) DETALLES

Los detalles a insertar en el plano han quedado especificados en el título anterior.

Sigue a pág. 27.

Viene de pág. 26.

g) COMPOSICION DE PLANILLAS

1º.- Planillas requeridas: En el plano se insertarán las siguientes planillas: (Ver lámina I)

Planilla de unidades funcionales
Planilla de unidades complementarias.
Planilla de superficies comunes.

En el caso del artículo III-B-e-5º, se agregará también la "Planilla de distribución de superficies". (del predio).

2º.- Planilla de unidades funcionales: Su objeto es dar la composición y superficies de estas unidades. Tendrá la forma, distribución y encabezamiento iguales al modelo de la lámina I.

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

Las columnas (1) a (6) y (22), (23) y (24), deberán figurar en todos los casos.

De las columnas (7) a (21), sólo se insertarán aquellas que correspondan a las categorías de superficies superpuestas que existan en el edificio.

A este respecto se deberá tener presente que las superficies superpuestas sólo forman parte de las unidades a que pertenezcan, 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 (7) a (9) y (11) a (20), en tanto que en el polígono sobre el cual se proyecta sólo deben discriminarse las superficies de las columnas (3) a (6). La superficie de la columna (10) no se suma a las demás para formar la superficie de la unidad.

3º.- 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. Además deberá llevar abajo, dentro del recuadro una nota que rezará: "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 Co-

Sigue a pág. 28.

Viene de pág. 27.

propiedad y Administración y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio".

4°.- Planilla de superficies comunes: En esta planilla se hará la discriminación de las superficies de dominio común existentes en cada planta.

Obligatoriamente deben figurar las columnas (1) a (5), -- (24) y (25). De existir superficies superpuestas de dominio común se insertarán las columnas que sean necesarias en la misma forma que en las planillas de unidades funcionales y complementarias. La superficie de la columna (10) no se suma a las demás para formar la superficie de la planta.

5°.- Consignación de totales: En las tres planillas descriptas -- deberán consignarse los totales por columna.

IV - TRAMITE Y DOCUMENTACION

El Registro de la Propiedad acordará la aprobación a los -- planos de subdivisión presentados en condiciones concordantes con -- las normas precedentes y dará su visación a los planos de obra -- siguiendo el trámite que a continuación se detalla:

1°.- 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 constatación de discrepancias se adoptarán todas las medidas conducentes a la rectificación y corrección del plano; incluyendo, para los planos que ya estuvieran aprobados, la suspensión de su vigencia. Todo ello sin perjuicio de la intervención que se dé al Consejo Profesional de la Ingeniería a los efectos de la responsabilidad profesional y sanciones que pudieran corresponder.

2°.- El trámite de subdivisión de un edificio para someterlo al -- régimen de la Ley N° 485, de Propiedad Horizontal, en lo que a los planos se refiere, comprenderá dos etapas:

- a) Presentación provisoria;
- b) Presentación final.

Segue a pág. 29.

Viene de pág. 28.

3º.- Presentación provisoria: Se integrará con los siguientes -- elementos:

- a) Solicitud de aprobación en sellado de actuación (\$ 10./%) 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) Contrato de locación de servicios profesionales, cuando la ley respectiva así lo exija, en formulario aprobado por el Consejo Profesional de la Ingeniería con todos los datos exigidos en el mismo.
- c) Duplicado de la Declaración Jurada de Valuación General Inmobiliaria del edificio;
- d) 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 el plano 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;

- e) Memoria Técnica: por duplicado, de acuerdo con el modelo que elaborará el Registro de la Propiedad.
- f) Plano de subdivisión: cuatro 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.
- g) Planillas de cálculo: de la mensura del predio de acuerdo con la Reglamentación Nacional de Mensuras.
- h) Croquis y planillas del cálculo de la subdivisión del edificio.

4º.- No se dará trámite a la subdivisión si no se integra la do-

Sigue a pág. 30.

Viene de pág. 29.

documentación con el duplicado de la Declaración Jurada de la Valuación General Inmobiliaria del edificio a subdividir.

Tratándose de edificios en construcción o a construir, - este requisito se cumplirá en la oportunidad de tramitarse la subdivisión definitiva, es decir una vez que el edificio haya sido construido.

5°.- Examinado el plano de subdivisión se le devolverá al profesional una copia del mismo con las observaciones que correspondieren volcadas en él y en un formulario ad-hoc.

6°.- La presentación del plano corregido deberá hacerse nuevamente en cuatro copias acompañando la copia observada.

Las observaciones no efectuadas en la primera intervención y no imputables al profesional se corregirán de oficio.

7°.- Presentación final: Aprobado el plano provisorio se presentará documentación final consistente en:

a) Plano de subdivisión:

Original en tela transparente;

Cuatro copias enteladas; una con estampillado de actuación;

Copias simples: seis como mínimo, veinte como máximo.

b) Plano de Obra:

Dos copias enteladas, una con sellado de actuación;

Dos copias simples.

Todas ellas, que pueden ser fotocopias, con la nota suscripta por el profesional actuante, relativa a la concordancia del edificio con el plano, y con el certificado de aprobación municipal, o, en su defecto, con las constancias insertas por el mismo profesional, de que ellas son copias del plano de obra aprobado por la Municipalidad.

c) Certificado final de obra expedido por la respectiva Municipalidad y/o certificado municipal de habilitación consignando el destino para el que ha sido habilitado el edificio.

Sigue a pág. 31.

Viene de pág. 30.

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.

8º.- Estimando el profesional, que hechas las correcciones que obedezcan a observaciones fundadas en la primera presentación no hay lugar a nuevas observaciones, 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, ésto tendrá como consecuencia la renovación de todas las copias.

En el segundo supuesto, es decir, plano y documentación finales prescindiendo de la presentación provisoria, la documentación deberá integrarse con los elementos exigidos en el art. 7º más los exigidos en el art. 3º.

9º.- 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.

10º.- Proyecto de subdivisión de edificios en construcción o a construir: La tramitación será igual a la de subdivisión de edificios construidos, y la aprobación que se acuerde a los planos respectivos no tendrá el carácter de definitivo sino de proyecto.

11º.- Subdivisión de edificios parcialmente construidos y parcialmente en construcción o a construir:

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

Estos planos deberán llevar una nota en la cual:

- a) Se individualizarán por separado las unidades que se encuentren construidas 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 la

Sigue a pág. 32

Viene de pág. 31.

constancia de tal situación y de que ella ha sido tenida en cuenta a los efectos de fijar la proporción en que cada unidad de dominio exclusivo concurrirá al dominio de las cosas comunes y de los gastos durante los dos períodos que cabe distinguir en el funcionamiento del edificio: el primero transitorio, que durará hasta la terminación de todas las unidades previstas; el segundo definitivo, que comenzará al quedar finalizada la construcción de las unidades faltantes.

12º.- Subdivisión definitiva de edificios subdivididos total o parcialmente con carácter de proyectos

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 del Registro de la Propiedad, para obtener su aprobación definitiva.

La documentación necesaria para este trámite será:

Nota solicitud

Contrato de locación de servicios profesionales, cuando corresponda.

Duplicado de la declaración jurada de Valuación General Inmobiliaria correspondiente a la edificación terminada.

Plano de subdivisión: un original en tela transparente que podrá ser el mismo que el utilizado anteriormente si no ha habido modificaciones. El mismo número de copias enteladas y simples que el requerido en otras presentaciones finales.

Plano de obra:

Dos copias enteladas y dos copias simples, con las mismas constancias de aprobación municipal y concordancia del edificio con el plano, requeridas para las aprobaciones definitivas.

Si ya estuviese inscripto el reglamento de copropiedad y administración sin haberse establecido en él de una manera terminante cuál será para el edificio totalmente construido el régimen de participación en el dominio de las partes comunes y de concurrencia en los gastos comunes, o en la construcción se hubiesen alterado las dimensiones y superficies previstas para las unidades terminadas, o no se hubiesen fijado en él dichas dimensiones y superficies, la aprobación que se acuerde a tales planos no adquirirá su plena vigencia hasta

Sigue a pá.g. 33.---



Viene de pág. 32.

que ese reglamento no haya sido rectificado o modificado por el consorcio en consonancia con lo expresado y consignado en ellos.

Tal situación será puesta en evidencia mediante un sello que se pondrá en el original y las copias que se expidan.

13°.- Modificación y corrección de planos aprobados:

Si por cualquier circunstancia resultare necesario modificar o corregir un plano ya aprobado, se procederá de la siguiente forma:

- a) Por nota suscripta por el propietario o el administrador representante del consorcio, según el caso, se solicitará la entrega de la tela original indicando en detalle las modificaciones a introducir, y acompañando la constancia de haber sido trabado para ese propósito a los efectos de transferencias inmobiliarias, el plano a modificar y el legajo especial respectivo.
- b) Una vez corregido y modificado el plano se presentarán en consulta cuatro copias provisionales del mismo, o bien la tela original con las copias reglamentarias para las presentaciones finales.

Se deberá agregar una nota solicitud de nueva aprobación y toda la documentación: contrato, duplicado de la declaración jurada, plano de obra, etc., que sustituya a la que -- formando parte de la anterior presentación, hubiese quedado sin efecto en razón de la modificación del plano o de sus causas.

En el plano, en el espacio reservado para notas, se dejará constancia de las modificaciones o correcciones efectuadas. Y si se hubiera producido cambio del profesional actuante, se dejará constancia de que en la anterior presentación la subdivisión había estado a cargo de otro, mencionado su título, nombre y apellido.

Lo mismo que en el caso del artículo anterior, la plena vigencia de la nueva aprobación que se acuerde, ratificando la anterior, estará supeditada a la rectificación por el consorcio de las pertinentes cláusulas del reglamento de co-propiedad y administración.

14°.- Expediente interno de la subdivisión:

Todas las presentaciones, así como las devoluciones, se harán por intermedio de la Mesa General de Entradas y Salidas quien, en la primera presentación, formará un expediente interno en el cual a medida de que vaya progresando la

Sigue a pág. 34.

Viene de pág. 33.

tramitación deberán quedar todas las constancias de la misma y, mientras dure ésta, quedará trabado el respectivo título de dominio, con la anotación del número característico del plano en trámite.

15°.- Conservación del número característico:

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

16°.- Comunicaciones a los interesados:

Recibido por la Mesa de Entradas, el expediente interno del plano con las observaciones que se hubieren formulado, o sin observaciones, la misma comunicará al profesional actuante que el plano se halla a su disposición, haciéndole saber el mismo tiempo cómo se encuentra, observado o sin observaciones.

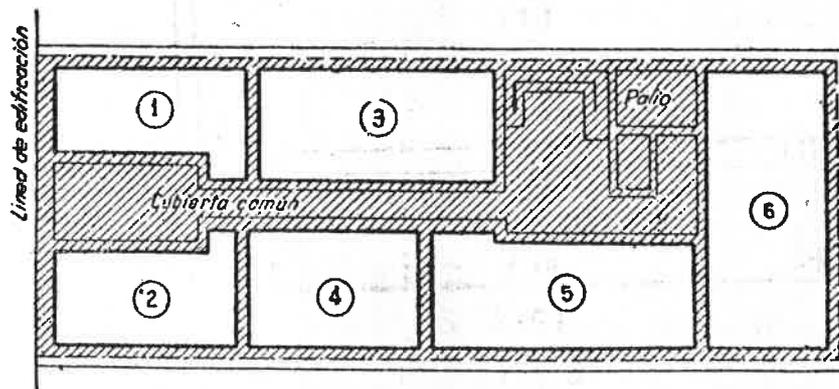
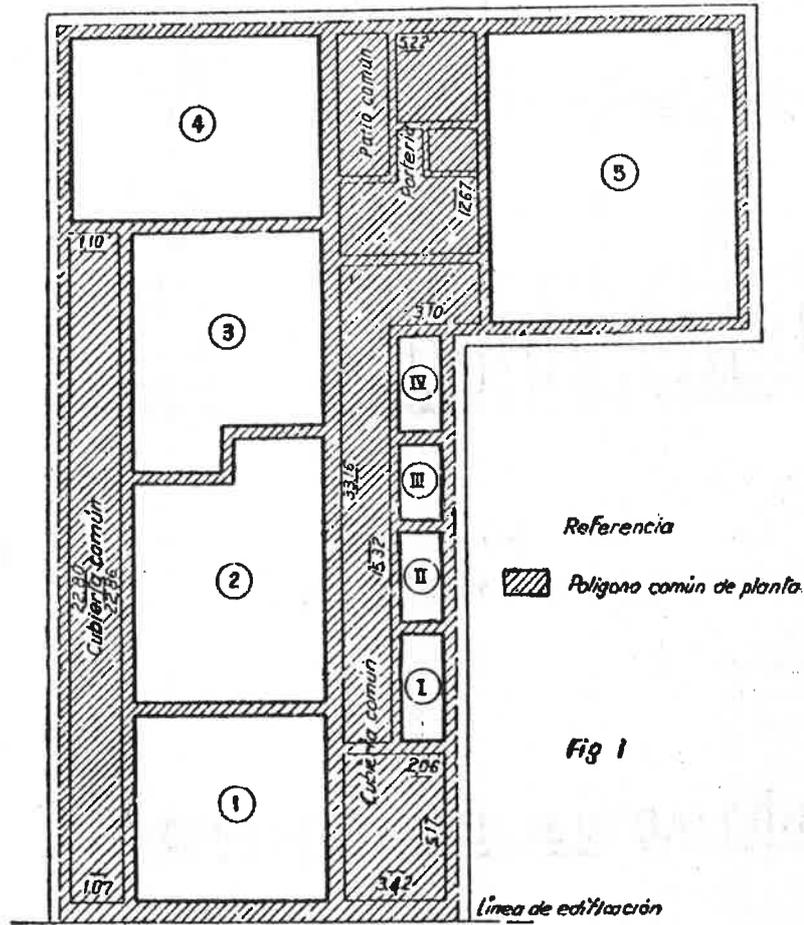
En todos los casos se citará al profesional al domicilio constituido.

Tretándose de planos que hubiesen recibido aprobación final, la comunicación se hará también al propietario o su domicilio real.

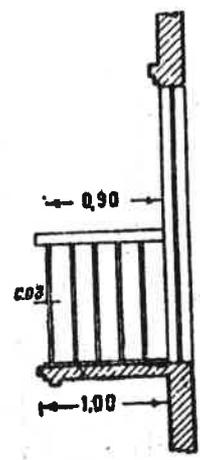
17°.- Ampliación de las presentes normas:

En los casos en que "a su juicio", las normas presentes no fueran suficientemente explícitas, los profesionales actuantes podrán solicitar al Registro de la Propiedad, instrucciones especiales ampliatorias, las que les serán impartidas por escrito.----

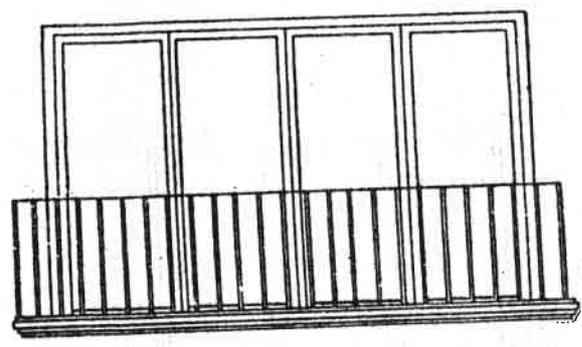
POLÍGONOS COMUNES DE PLANTA



- BALCONES.-

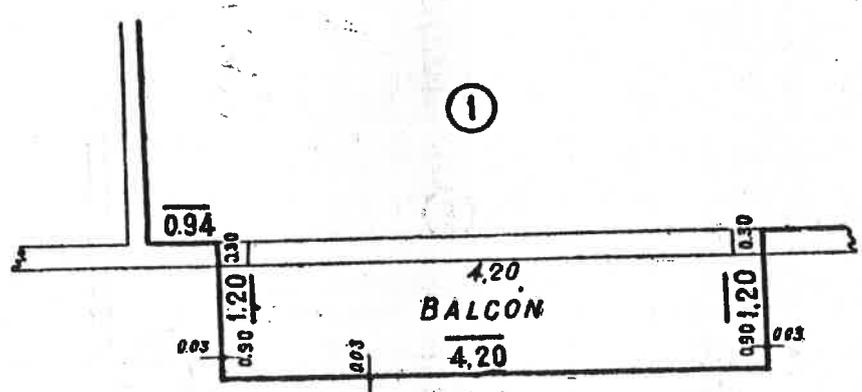


3 (a) CORTE



3 (b) VISTA
(NO SE REPRESENTAN)

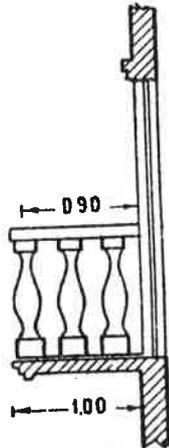
- REPRESENTACIÓN DE UN BALCÓN.-



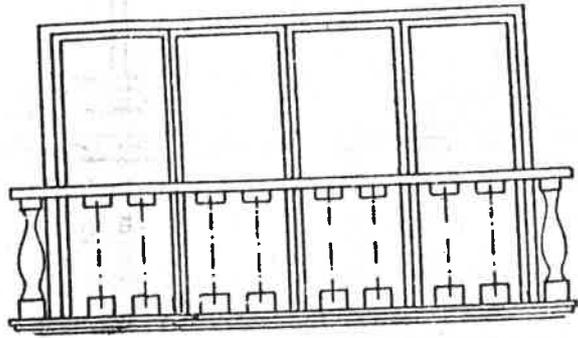
3 (c)

Fig. 3

BALCONES.



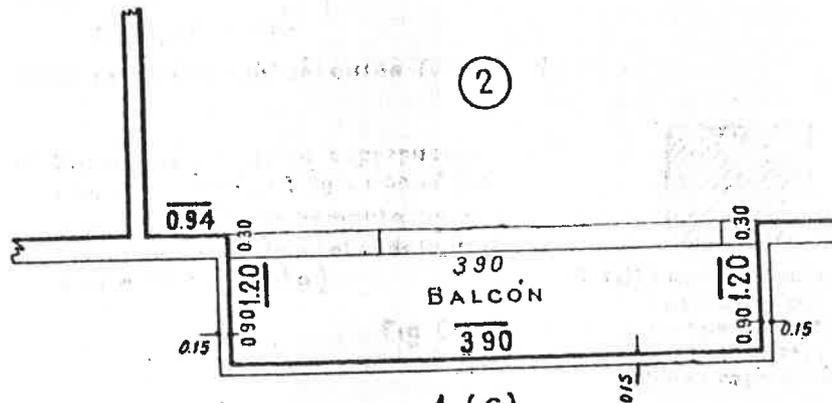
4 (a) CORTE



4 (b) VISTA

(NO SE REPRESENTAN)

REPRESENTACIÓN DE UN BALCÓN



4 (c)
Fig. 4

SUPERFICIES SUPERPUESTAS INTERIORES REPRESENTACION DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.

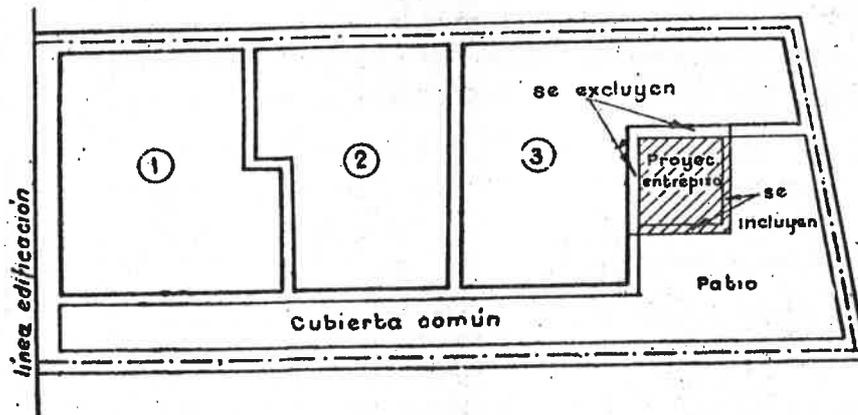
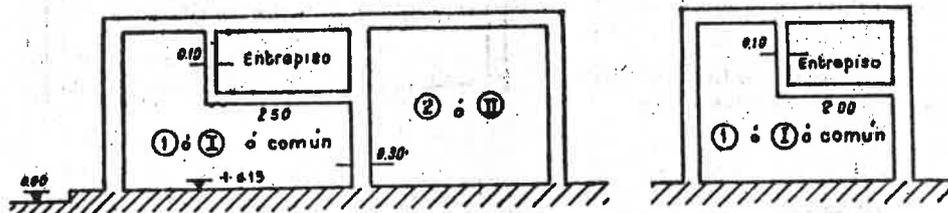
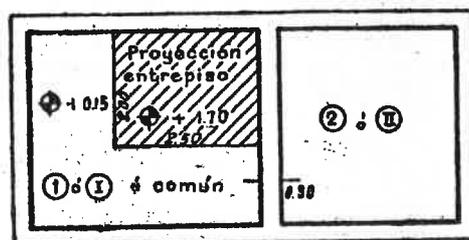


Fig. 5

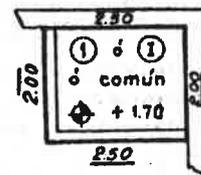


6 (a) CORTES VERTICALES (No se representan)



6 (b) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Ver fig. d)



6 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

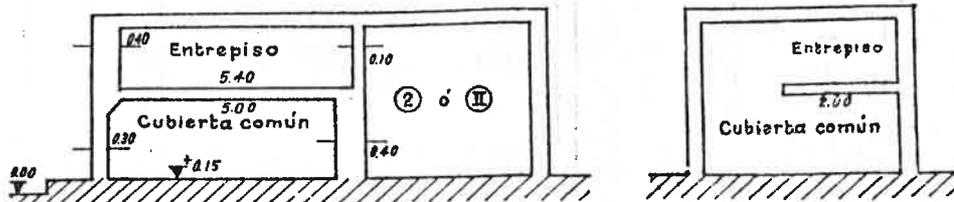
1. Superficie entrepiso superpuesta interior = $2.00 \text{ m} \times 2.50 = 5.00 \text{ m}^2$ (se registra pero no se computa para formar la superficie total de la unidad o de la planta)



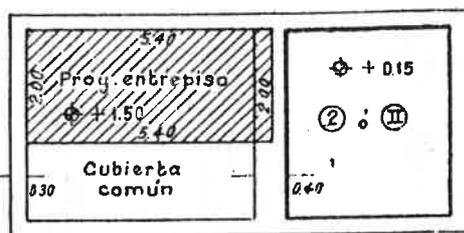
6 (d) PROYECCIÓN Y POLIGONAL DE LA SUPERFICIE SUPERPUESTA. (No se representa)

Fig. 6

SUPERFICIES SUPERPUESTAS INTERIORES
REPRESENTACION DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.



7 (a) CORTES VERTICALES (No se representan)



7 (b) PLANTA



7 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

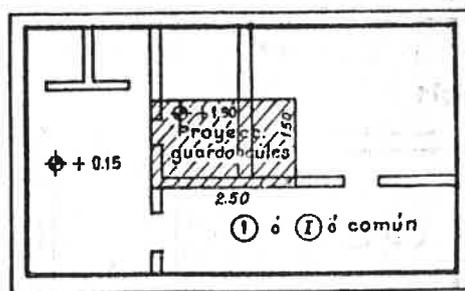
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Fig.d)

1- Superficie entrepiso superpuesta interior. $5.40\text{ m} \times 2.00\text{ m} = 10.80\text{ m}^2$ (se registra en planilla pero no se computa para formar la superficie total de la planta común.)



7 (d) PROYECCIÓN Y POLIGONAL DE LA SUPERFICIE SUPERPUESTA (No se representa)

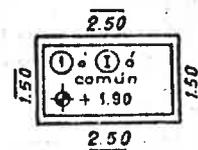
Fig. 7



8 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Fig.c)

1- Superficie guardabaúles superpuesta interior. $2.50\text{ m} \times 1.50\text{ m} = 3.75\text{ m}^2$ (se registra en planilla pero no se computa para formar la superficie total de la unidad o de la planta común)



8 (b) DETALLE DEL GUARDABAÚLES

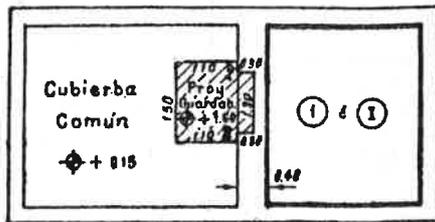


8 (c) PROYECCIÓN Y POLIGONAL DE LA SUPERFICIE SUPERPUESTA. (No se representa)

Fig. 8

SUPERFICIES SUPERPUESTAS INTERIORES

REPRESENTACION DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.

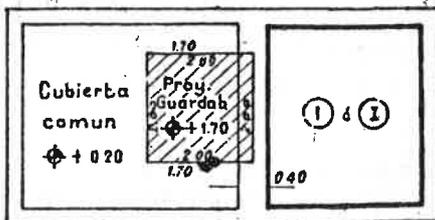


9 (a) PLANTA

Fig 9



9 (b) DETALLE DEL GUARDABAULES.

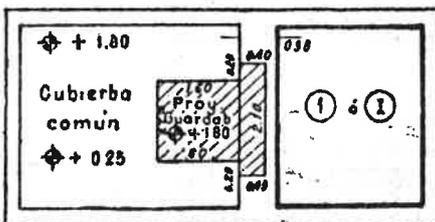


10 (a) PLANTA

Fig 10



10 (b) DETALLE DEL GUARDABAULES

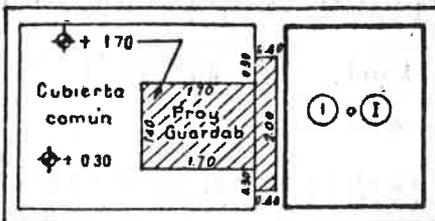


11 (a) PLANTA

Fig 11



11 (b) DETALLE DEL GUARDABAULES.



12 (a) PLANTA

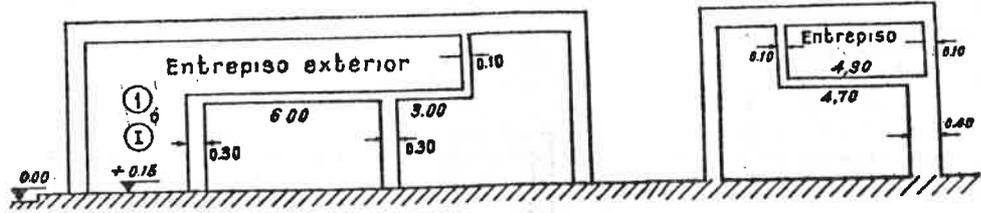
Fig 12



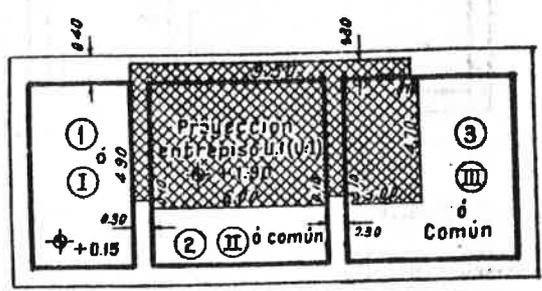
12 (b) DETALLE DEL GUARDABAULES

SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES

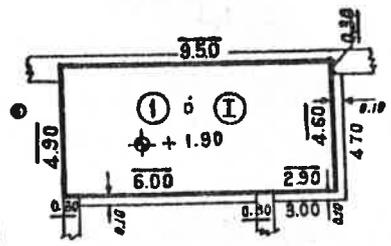
REPRESENTACION DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC



16 (a) CORTES VERTICALES (No se representan)



16 (b) PLANTA

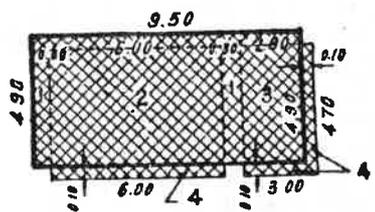


16 (c) DETALLE DEL ENTREPISO

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS.-

De U_1 ó U_I a U_2 ó U_{II} y U_3 ó U_{III} (fig d)

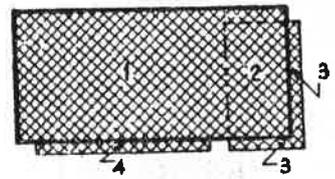
- 1) Sup. entrepiso U_1 (U_I) superpuesta a común.
- 2) " " " " " a U_2 (U_{II})
- 3) " " " " " a U_3 (U_{III})
- 4) " muros comunes superpuestos exteriores.



16 (d)

De U_1 ó U_I a común y U_3 ó U_{III} (fig e)

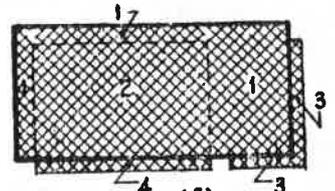
- 1) Sup. entrepiso U_1 (U_I) superpuesta a común
- 2) " " " " " a U_3 (U_{III})
- 3) " muros comunes superpuestos exteriores.
- 4) " " " " " interiores



16 (e)

De U_1 ó U_I a U_2 ó U_{II} y común (fig f)

- 1) Sup. entrepiso U_1 (U_I) superpuesta a común
- 2) " " " " " a U_2 (U_{II})
- 3) " muros comunes superpuestos interiores
- 4) " " " " " exteriores

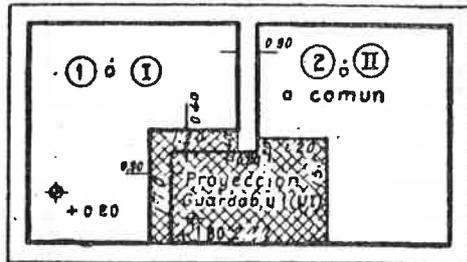


16 (f)

Fig. 16

(d)(e)(f) PROYECCIÓN DE LA POLIGONAL Y SUPERFICIE SUPERPUESTA (No se representan)

SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES
 REPRESENTACION DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.



17 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS

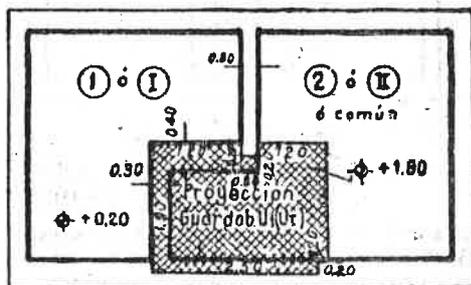
De U.I ó U.II a común (Fig. c)

- 1) - Superficie guardabaúles U.I (U.I) superpuesta a común.
- 2) Superficie muros comunes superpuestos interiores

De U.I ó U.II a U.2 ó U.II (Fig. d)

- 1) - Superficie guardabaúles U.I (U.I) superpuesta a común
- 2) - " " " " " " " " U.2 (U.II)
- 3) - " muros comunes superpuestos exteriores

Fig. 17



(a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS
 De U.I ó U.II a U.2 ó U.II (Fig. c)

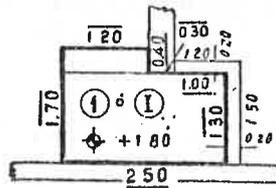
- 1) Sup. guardabaúles U.I (U.I) superpuesta a común
- 2) " " " " " " " " U.2 (U.II)
- 3) " muros comunes superpuestos exteriores

De U.I ó U.II a común (Fig. d)

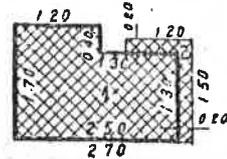
- 1) Superf. guardabaúles U.I (U.I) superpuesta a común
- 2) " " muros comunes superpuestos interiores.

Fig. 18

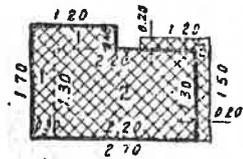
17 (b) Detalle del Guardabaúles



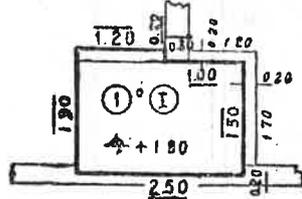
17 (c)



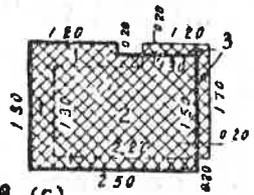
17 (d)



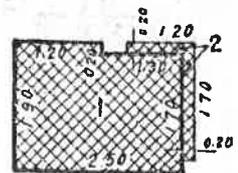
18 (b) DETALLE DEL GUARDABAÚLES



18 (c)

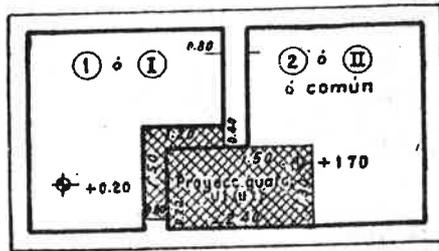


18 (d)



SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES

REPRESENTACION DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.



19 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS
DE U1 ó U1 a U2 ó U2 ó U2 (Fig. C)

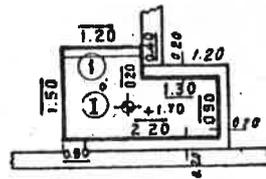
- 1.- Superf. guardabaules U1 (U1) superpuesta a común.
- 2.- Superf. guardabaules U1 (U1) superpuesta a U2 (U2).
- 3.- Superf. muros comunes superpuestos exteriores.

DE U1 ó U1 a común (Fig. d)

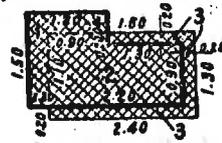
- 1.- Superf. guardabaules U1 (U1) superpuesta a común.
- 2.- Superf. muros comunes superpuestos interiores.

Fig 19

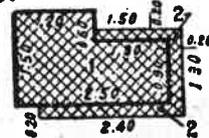
19 (b) DETALLE DEL
GUARDABAULES:



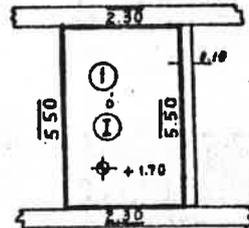
19 (c)



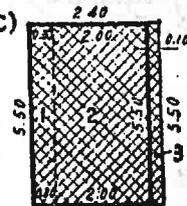
19 (d)



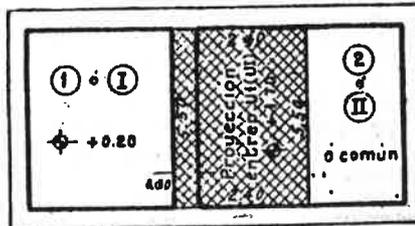
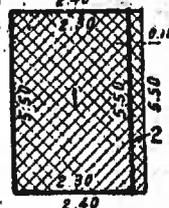
20 (b) DETALLE DEL
ENTREPISO.



20 (c)



20 (d)



20 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS
DE U1 ó U1 a U2 ó U2 ó U2 (Fig. C)

- 1.- Superf. entrepiso U1 (U1) superpuesta a común.
- 2.- Superf. entrepiso U1 (U1) superpuesta a U2 (U2).
- 3.- Superf. muros comunes superpuestos exteriores.

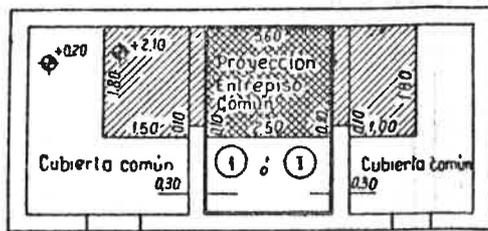
DE U1 ó U1 a común (Fig. d)

- 1.- Superf. entrepiso U1 (U1) superpuesta a común.
- 2.- Superf. muros comunes superpuestos interiores.

Fig 20

**SUPERFICIES SUPERPUESTAS PARCIALMENTE INTERIORES Y PARCIALMENTE EXTERIORES
REPRESENTACION DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.**

NOTA. Los polígonos correspondientes a las superficies superpuestas de dominio común se han dibujado con trazo grueso al sólo efecto de su mejor distinción.

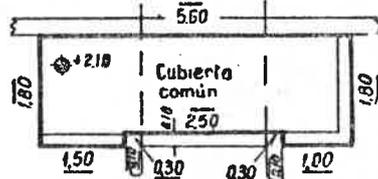


22 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Fig C)

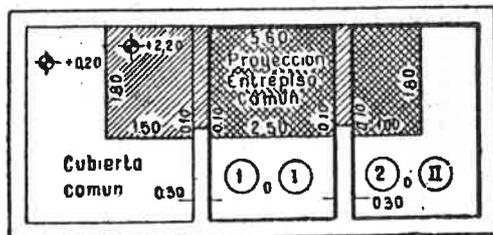
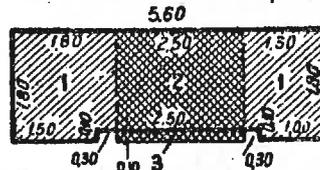
- 1 Superficie entrepiso superpuesta interior
- 2 " " común superpuesta a U1 (UI)
- 3 " muros comunes exteriores

Fig 22



22 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

22 (c) PROYECCIÓN Y POLIGONAL DE LA SUPERFICIE SUPERPUESTA (No se representa)

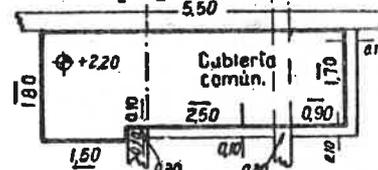


23 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Fig C)

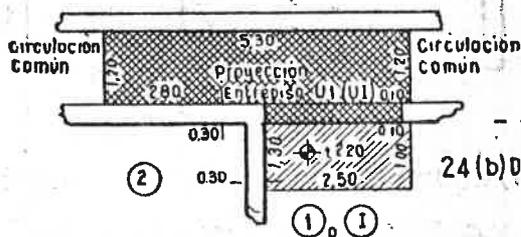
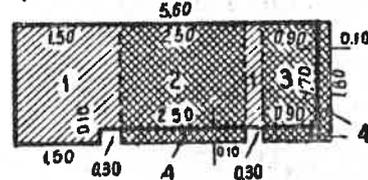
- 1 Superficie entrepiso superpuesta interior
- 2 " " común superpuesta a U1 (UI)
- 3 " " " " U2 (UII)
- 4 " muros comunes superpuestos exteriores

Fig 23



23 (b) DETALLE DEL ENTREPISO

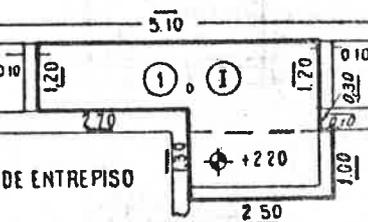
23 (c) PROYECCIÓN Y POLIGONAL DE LA SUPERFICIE SUPERPUESTA (No se representa)



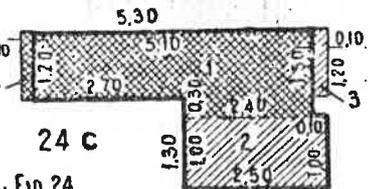
24 (a) PLANTA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Fig C)

- 1 Superficie entrepiso U1 (UI) superpuesta a común
- 2 " " superpuesta interior
- 3 " muros comunes superpuestos interiores



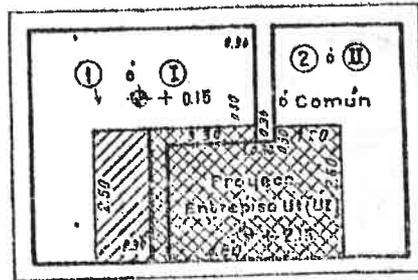
24 (b) DETALLE DEL ENTREPISO



24 C

Fig 24

SUPERFICIES SUPERPUESTAS PARCIALMENTE INTERIORES Y PARCIALMENTE EXTERIORES
REPRESENTACION DE ENTREPISOS, GUARDABAULES, PLACARDS, NICHOS, ETC.



29 (a) PLANTA

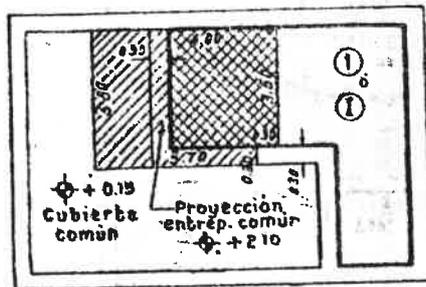
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Fig. c)
DE U1 ó UI a común (Fig. c)

- 1.- Superficie entrepiso superpuesta interior.
- 2.- " " UI (UI) superpuesta común.
- 3.- " " muros comunes superpuestos interiores

DE U1 ó UI a U2 ó UII (Fig. d)

- 1.- Superficie entrepiso superpuesta interior.
- 2.- " " UI (UI) superpuesta a común.
- 3.- " " " " a U2 (UII).
- 4.- " " muros comunes superpuestos exteriores

Fig. 29



30 (a) PLANTA

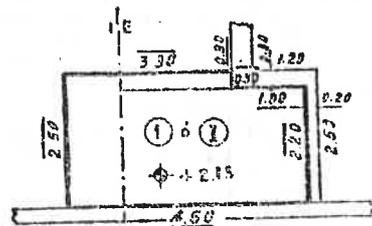
PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Fig. c)

- 1.- Superficie entrepiso superpuesta interior
- 2.- " " común superpuesta a U1 (UI)
- 3.- Superficie muros comunes superpuestos exteriores.

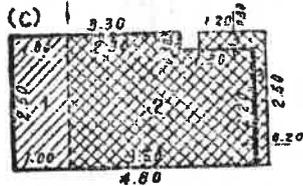
Fig. 30

Nota: Los polígonos correspondientes a las superficies superpuestas de dominio común se han dibujado con trazo grueso al solo efecto de su mejor distinción.

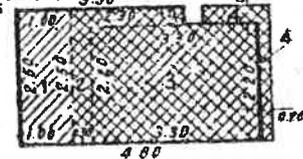
(b) DETALLE DEL ENTREPISO



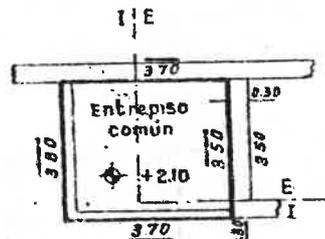
29 (c)



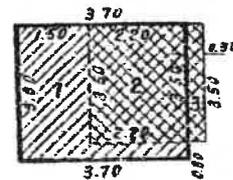
29 (d)



(C y d) PROYECCIÓN Y POLIGONAL DE LA SUPERFICIE SUPERPUESTA (No se representa)



30 (b) DETALLE DEL ENTREPISO



30 (c) PROYECCIÓN Y POLIGONAL DE LA SUPERFICIE SUPERPUESTA (No se representa)

- REPRESENTACIÓN DE SÓTANOS.-

SÓTANO CON ESPACIO ACCESIBLE BAJO LA RAMPA

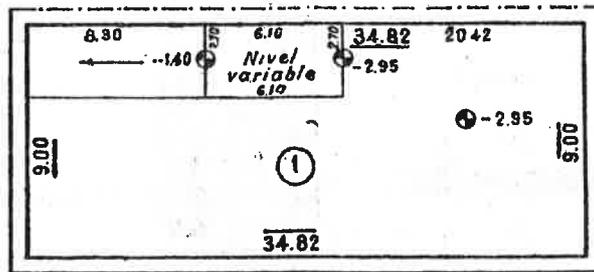
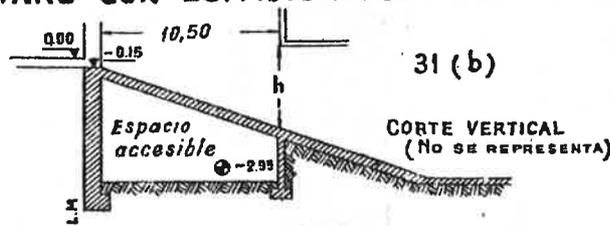
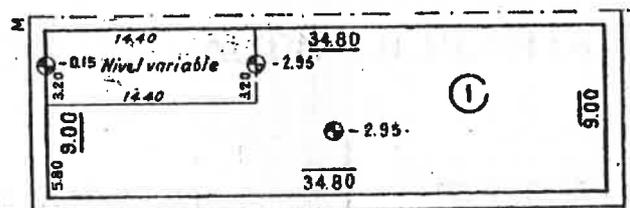
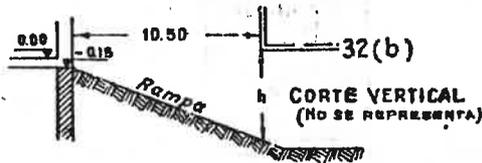


Fig. 31 PLANTA SÓTANO 31 (a)

SÓTANO SIN ESPACIO ACCESIBLE BAJO LA RAMPA O ESCALERA



32 (a)

Fig. 32 PLANTA SÓTANO

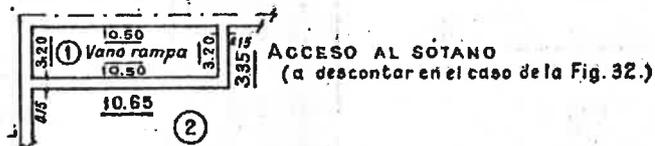


Fig. 33 PLANTA BAJA (REPRESENTACIÓN DE AMBOS CASOS)

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE SÓTANOS.-

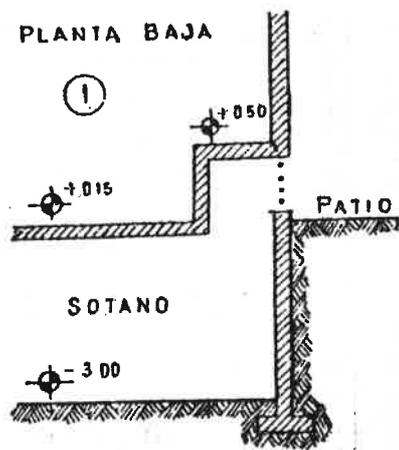


Fig. 34
(a)

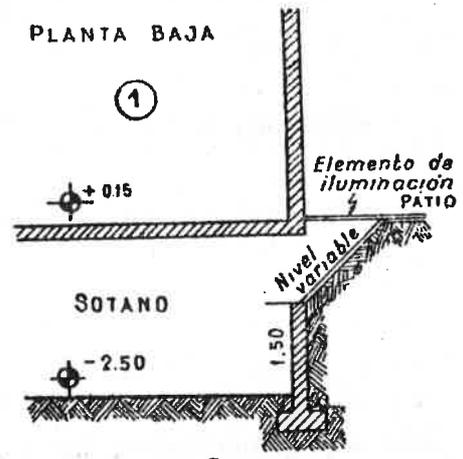
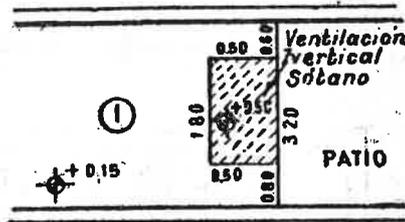
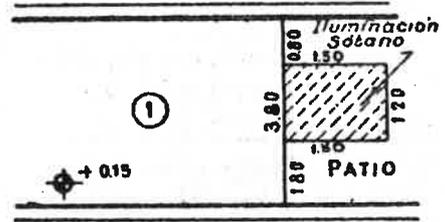


Fig 35
(a)

CORTE VERTICAL (NO SE REPRESENTA).

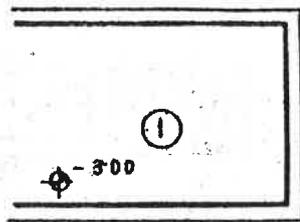


34 (b)

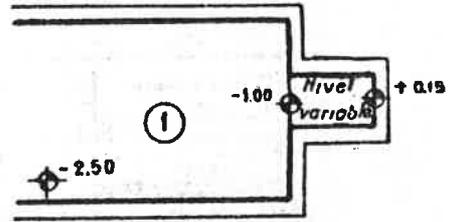


35 (b)

REPRESENTACIÓN EN PLANTA BAJA



34 (c)



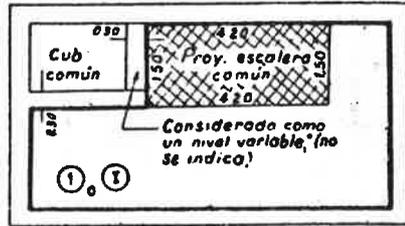
35 (c)

REPRESENTACIÓN EN PLANTA SÓTANO

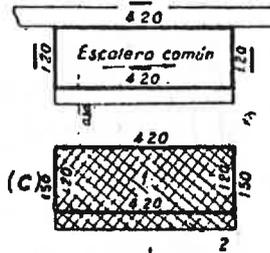
SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES REPRESENTACION DE ESCALERAS Y RAMPAS

NOTA.- Los polígonos correspondientes a las escaleras superpuestas de dominio común se han dibujado con trazo grueso al sólo efecto de su mejor distinción.

38 b) DETALLE DE LA ESCALERA



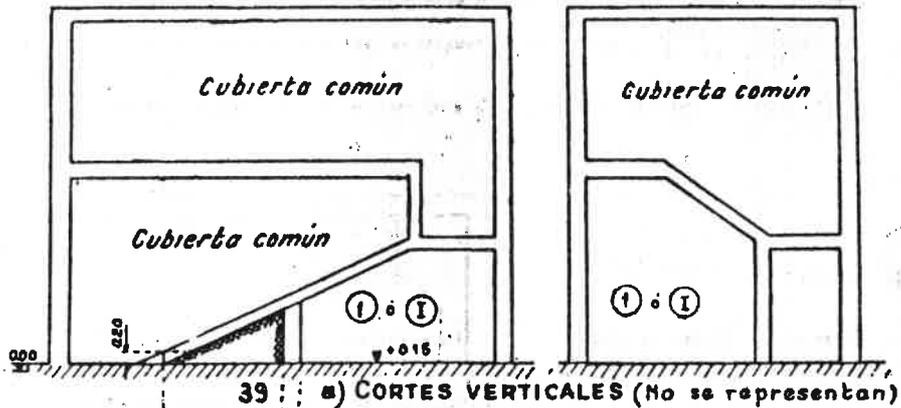
38 a) PLANTA



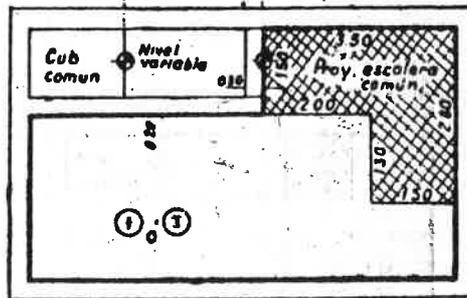
(c) PROYECCIÓN Y POLIGONAL DE LA SUPERFICIE SUPERPUESTA (No se representa)

- PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Fig. c)
- 1- Superficie escalera común superpuesta a U1 (U1)
 - 2- Superficie muros comunes superp. exteriores.

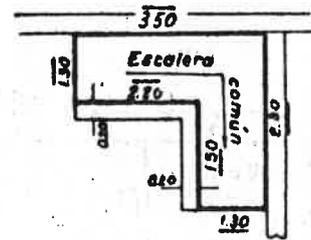
Fig. 38 (Corresponde a escalera como la representada en la fig 38)



39 a) CORTES VERTICALES (No se representan)

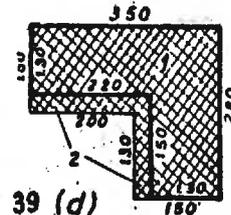


39 b) PLANTA



39 c) DETALLE DE LA ESCALERA

- PARA LA MEMORIA DE CÁLCULOS (Fig.d)
- 1- Superficie escalera común superpuesta a U1 (U1)
 - 2- Superficie muros comunes superpuestos exteriores.



39 (d)

Fig. 39

SUPERFICIES SUPERPUESTAS EXTERIORES
REPRESENTACION DE ESCALERAS Y RAMPAS

42 (c) DETALLE DE LA RAMPA

PARA LA MEMORIA DE CÁLCULO (Fig.d)

- 1 Superficie rampa $U_1 (u_1)$ superpuesta a común
- 2 " " " " " " $U_2 (u_2)$
- 3 " " " " " " muros comunes superpuestos exteriores

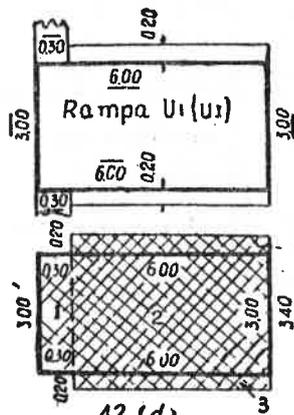
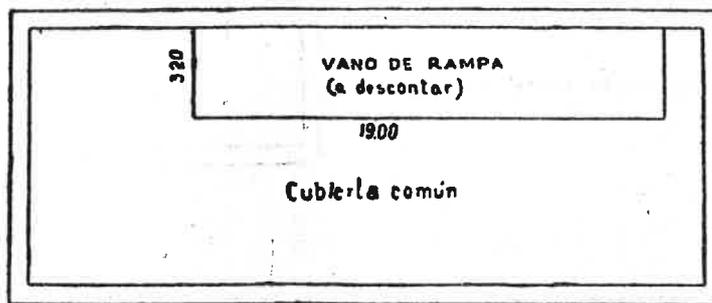
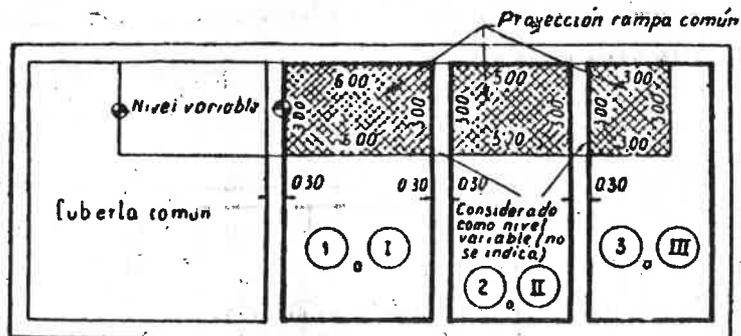


Fig 42



43 (a) VANO PLANTA BAJA

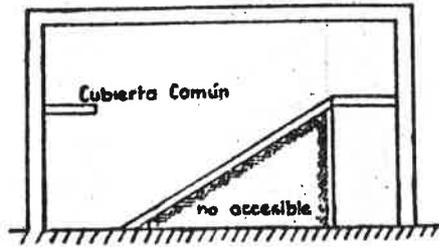


43 (b) PLANTA SÓTANO

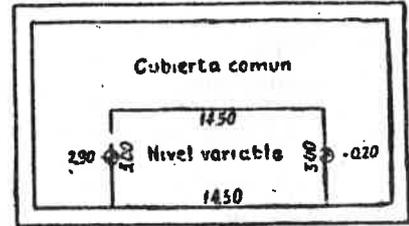
Fig 43

-ÉSCALERAS INTERIORES.-

REPRESENTACIÓN



44(a) CORTE VERTICAL (no se representa)



44(b) PLANTA INFERIOR

Fig. 44

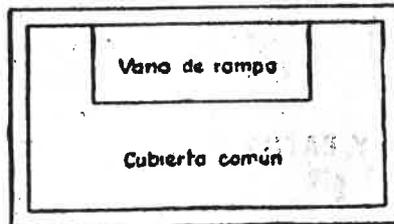
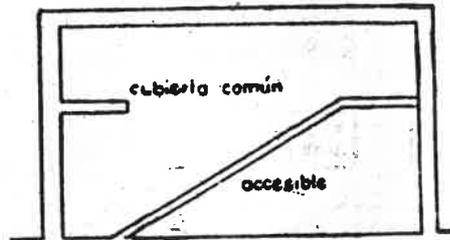
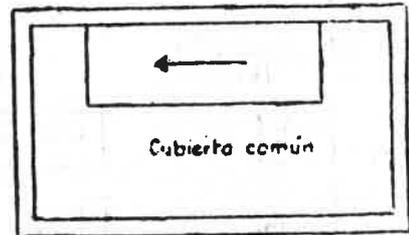


Fig. 50 (corresponde a la rampa de la figura 45)

VANO PLANTA SUPERIOR



45(a) CORTE VERTICAL (no se representa)



45(b) PLANTA INFERIOR

Fig 45

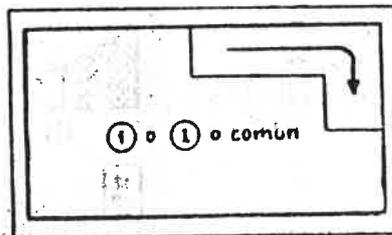
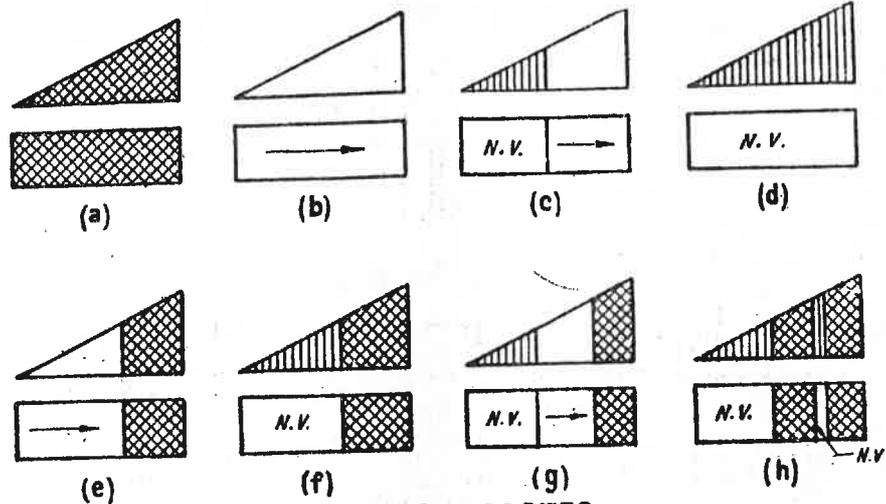
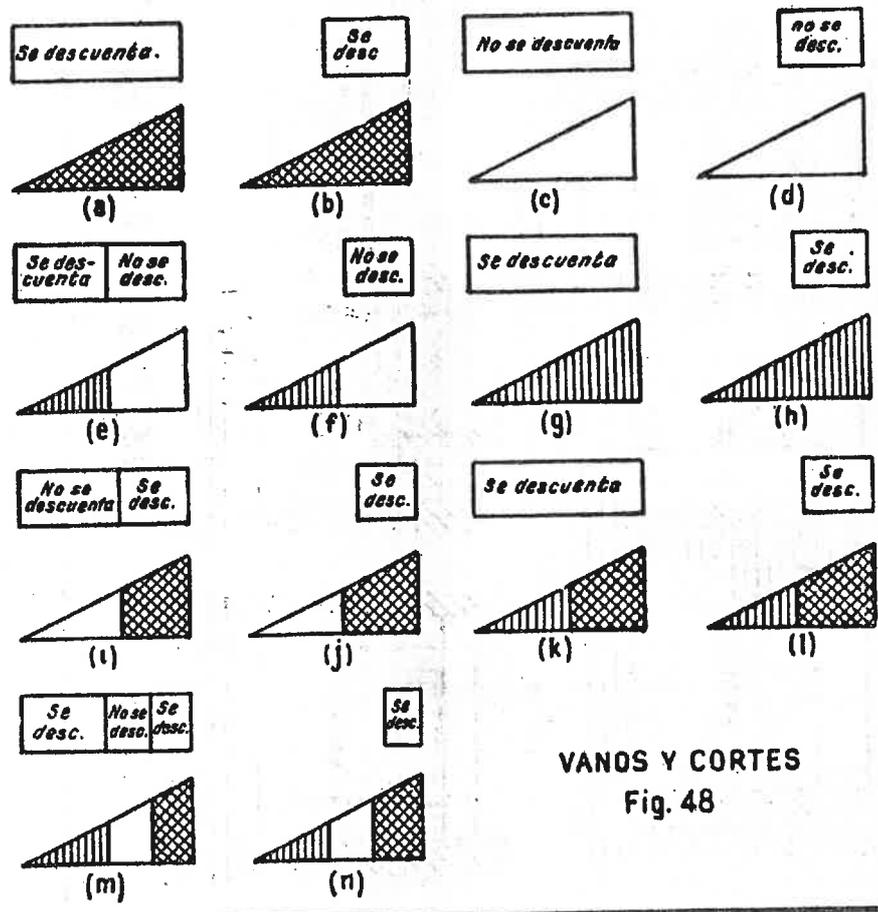


Fig. 46

ESCALERAS Y VANOS



PLANTAS Y CORTES
Fig. 47



VANOS Y CORTES
Fig. 48

FORMA DE MEDIR PATIOS Y GALERÍAS

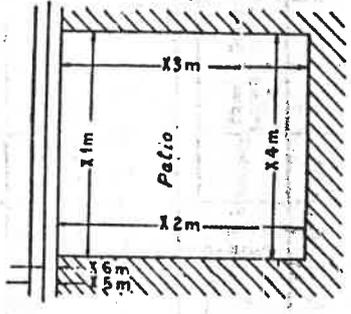


Fig. 53

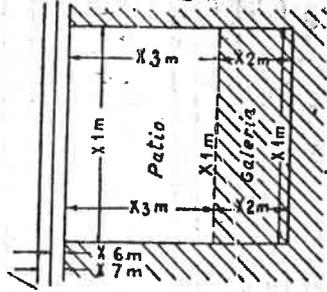


Fig. 54

Los patios deberán medirse en lo posible a ras del suelo. En caso de existir zócalos hacerlos inmediatamente arriba del mismo.

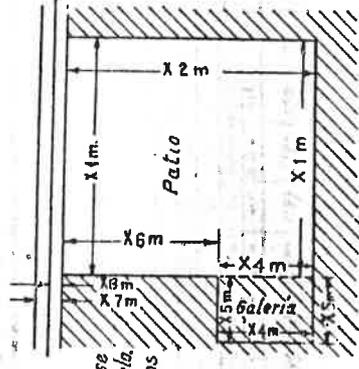


Fig. 55

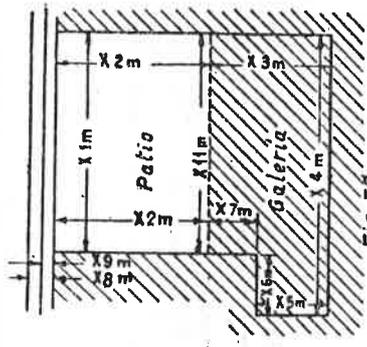


Fig. 56

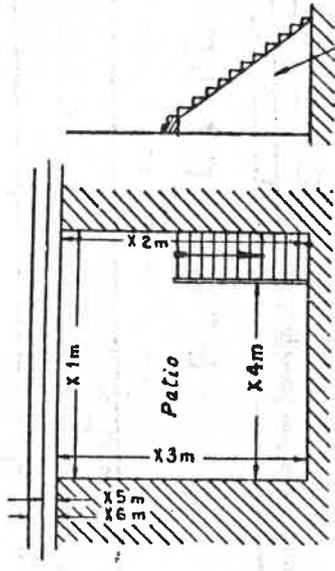


Fig. 57

La superficie bajo escalera interior con bajo espacio accesible, no se considerará semicubierta, hallándose la superficie del patio como si la escalera no existiera.

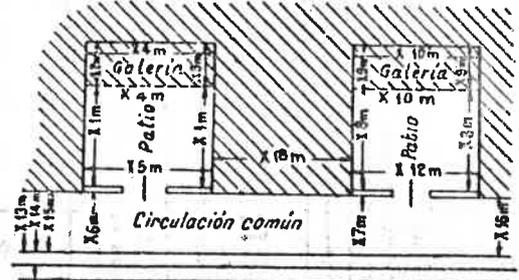


Fig. 58

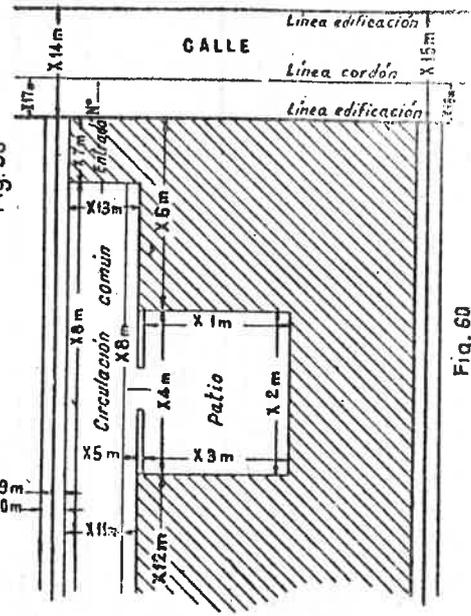


Fig. 60

- PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES.

PISO N°	SUPERFICIES										TOTAL UNIDAD FUNCIONAL m²	OBS.											
	SUPERFICIES EXTERIORES					SUPERFICIES INTERIORES																	
	Cubierta m²	Semi-cubierta m²	Desco-bierta m²	Belcón m²	TOTAL m²	Escaleras a Un.	Rampas a Un.	Entrepisos a Un.	Picardas a Un.	Guardabaldes a Un.			TOTAL m²										
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)
TOTALES																							

(*) No se suma a los demás para formar la superficie de la unidad

- PLANILLA DE UNIDADES COMPLEMENTARIAS.-

PISO N°	SUPERFICIES										TOTAL UNIDAD COMPLEMENTARIA m²	OBS.											
	SUPERFICIES EXTERIORES					SUPERFICIES INTERIORES																	
	Cubierta m²	Semi-cubierta m²	Desco-bierta m²	Belcón m²	TOTAL m²	Escaleras a Un.	Rampas a Un.	Entrepisos a Un.	Picardas a Un.	Guardabaldes a Un.			TOTAL m²										
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)
TOTALES																							

NOTA - 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 traslativas de dominio.

(*) No se suma a los demás para formar la superficie de la unidad.

- PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES.-

PISO N°	SUPERFICIES										TOTAL m²	OBS.												
	SUPERFICIES EXTERIORES					SUPERFICIES INTERIORES																		
	Cubierta m²	Semi-cubierta m²	Desco-bierta m²	Belcón m²	TOTAL m²	Escaleras a Un.	Rampas a Un.	Entrepisos a Un.	Picardas a Un.	Guardabaldes a Un.			Muros a Un.	TOTAL m²										
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)
TOTALES																								

(*) No se suma a los demás para formar la superficie total de la planta

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

DEPARTAMENTO: _____

MUNICIPALIDAD DE: _____

MENSURA PARTICULAR Y DIVISIÓN POR
EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
(LEY 485)

PARCELA: _____
CALLE: _____

MANZANA: _____

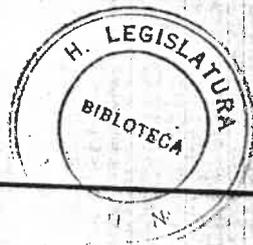
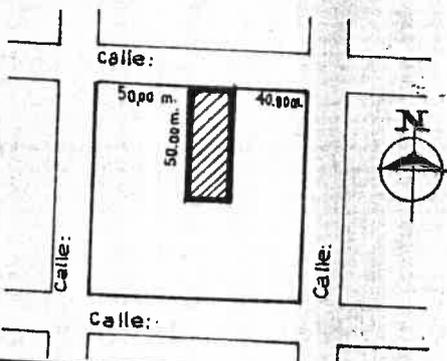
SECCIÓN: _____

PROPIETARIO
ROBERTO LUIS GONZALEZ

PARTIDA DE ORIGEN Nº _____
INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ZONA: _____ TOMO: _____ FOLIO _____ Nº DE FINCA _____

CROQUIS DE LOCALIZACION



ANTECEDENTES u OBSERVACIONES:

FIRMA: _____
ROBERTO LUIS GONZALEZ
Domicilio: _____
Doc. Identidad: _____

RESERVADO PARA
NOMENCLATURA CATASTRAL

RESERVADO PARA REGISTRO

Fecha de mensura: _____

FIRMA: _____

ACLARACIÓN DE FIRMA y TÍTULO

Dom. _____ Nº _____ T.E. _____

INSCRIPCIÓN S/LEY Nº _____

” ” S/D. DE CATASTRO Nº _____

RESERVADO PARA DESIGNACIÓN
NUMÉRICO LITERAL

8,5

8,5

1,5

1,00

1,00

m²
m²
m²

4.b

ión vereda

rea de Edific.

9,-

7,-

5,-

4,5

4,5

9,-

3,5

8,5

7,5

1,5

1,00