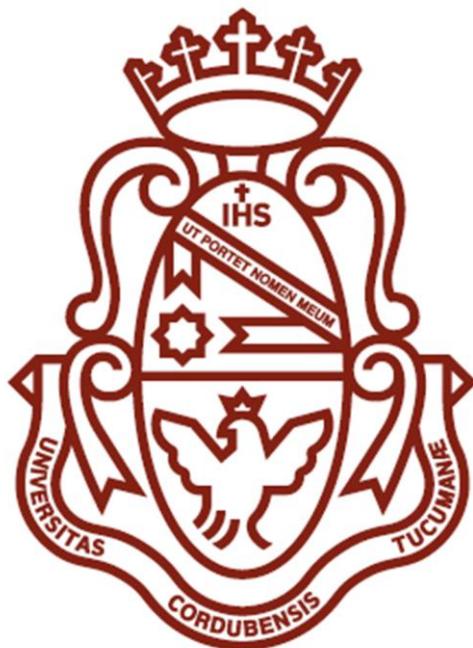


---

# UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA

## FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS FÍSICAS Y NATURALES

### PRÁCTICA SUPERVISADA



# Mensura y subdivisión en PH de edificios en altura - Torre OLYMPUS

Autor: Gallo Juan Martín

Tutor: Inga. Cerato Adriana

Supervisor externo: Ing. Crosetti Roberto

11 de marzo de 2015

## AGRADECIMIENTOS

---

Agradezco a dios por guiarme en este camino de crecimiento personal y profesional.

Agradezco a mis abuelos por haberme inculcado los valores y creencias que hoy me definen como persona, por todo su amor y por estar siempre presentes en mi vida.

A mi madre, por todo el esfuerzo, apoyo y guía contante en esta etapa de mi vida, sin ella no podría haber comenzado este camino.

A mi padre, por su sabiduría, por darme tranquilidad y fuerzas en cada momento.

A Jorge por su cariño y sus consejos.

A Eugenia, mi compañera de ruta y mi amiga, por toda su dulzura, su amor, comprensión, apoyo, motivación, por todos esos momentos hermosos que me dieron fuerzas para seguir adelante.

A mis compañeros y a mis amigos por darme tantos momentos alegría, por su amistad, compañerismo en estos años que transitamos juntos.

A la facultad por darme el espacio de aprendizaje en cual me pude formar, a los docentes por su trabajo y esfuerzo, el rol que cumplen es un pilar básico para construir una sociedad y un futuro mejor.

A mi docente tutora Inga. Adriana Cerato por su acompañamiento en esta instancia y en el resto de las actividades que compartimos, como ser las materias de la facultad "legislación y ética profesional", "planeamiento y urbanismo", "programas de tutorías" y la escuela de ingeniería civil.

Al Ing. Crossetti por darme un espacio en su empresa y transmitirme su experiencia profesional.

Y por ultimo a Emma, mi hija por darme la alegría más grande de mi vida.

## RESUMEN

---

El presente trabajo es un informe técnico respecto de las tareas desarrolladas por el alumno Gallo Juan Martin en el estudio servipro a los fines de realizar su practica supervisada como paso previo a la obtención del titulo de Ingeniero Civil de la Facultad de ciencias Exactas, Físicas y Naturales de la Universidad Nacional de Córdoba Argentina. El estudiante desarrollo tareas integrales a los fines de la realización de mensura y subdivisión en PH del edificio Olympus center, el mismo fue realizado por DYCSA, diseño y construcción S.A.

En el presente informe también se incluye la descripción de las tareas desarrolladas por el alumno, a revisión del marco jurídico y normativo en el cual se encuentra el edificio.

Todos los temas desarrollados en el presente informe tienen como objetivo principal la elaboración de una guía de los pasos a seguir en tareas referidas a mensura y subdivisión en PH.

El informe para su mejor interpretación ha sido organizado en dos partes:

En la primera se da un marco técnico-jurídico que sirve como fundamento para realizar la practica. Con el obtenemos un encuadre normativo a nivel nacional, provincial y municipal, además se incluyeron algunas modificaciones dadas por el nuevo condigo civil y comercial.

En la segunda parte toda la teoría se lleva al caso puntual de la torre Olympus, para realizar la mensura y subdivisión bajo régimen de PH, se verán los protocolos que se utilizan para la confección de este tipo de trabajo como así también las características propias de este caso.

# INDICE

1. MARCO TEÓRICO TECNICO PARA LA RESOLUCION DE PH .....	5
1.1. INTRODUCCION.....	6
1.2. LEGISLACION NACIONAL .....	8
1.2.1. REFORMA CONSTITUCIONAL DE 1994 .....	8
1.2.2. PROPIEDAD HORIZONTAL-LEY 13512-AÑO1948 .....	9
1.2.3. DECRETO 18734-REGLAMENTACION DE LA LEY 13512-AÑO 1949.....	24
1.2.4. LEY 19.724-AÑO 1972-LEY DE PREHORIZONTALIDAD .....	27
1.2.5. LEY NACIONAL DE CATASTRO-LEY 26209-AÑO 2007 .....	35
1.3. LEGISLACIÓN PROVINCIAL .....	39
1.3.1. LEY DE PROVINCIAL DE CATASTRO Nº 5057/76 .....	39
1.3.2. DECRETO 1067 -INSTRUCCIONES GENERALES PARA PERITOS AGRIMENSORES.....	46
1.3.3. RESOLUCIÓN NORMATIVA ÚNICA-01/2011 .....	53
1.4. LEGISLACIÓN MUNICIPAL.....	67
1.4.1. ORDENANZA 8057 "OCUPACION DEL SUELO Y PRESERVACION DE AMBITOS HISTORICOS EN EL AREA CENTRAL" .....	67
1.4.2. ORDENANZA 8060 "FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS" .....	77
1.4.3. CÓDIGO DE EDIFICACIÓN 9387/95 .....	81
1.5. EL NUEVO CODIGO CIVIL Y COMERCIAL.....	89
2. PRÁCTICAS PROFESIONALES.....	91
INTRODUCCION.....	92
2.1. ANÁLISIS DE CASO: EDIFICIO.....	92
2.2. LOS TRABAJOS DE GABINETE Y CAMPO .....	102
2.2.1. TRABAJOS DE CAMPO .....	102
2.2.2. TRABAJOS DE GABINETE .....	102
2.3. LAS GESTIONES INSTITUCIONALES NECESARIAS .....	125
2.3.1. COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES.....	125
2.3.2. MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA (AGRIMENSURA) .....	125
2.3.3. CATASTRO DE LA PROVINCIA. ....	126
2.3.4. PREHORIZONTALIDAD .....	127
2.3.5. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD .....	128
2.4. CÁLCULO DE HONORARIOS.....	129
2.4.1. OBJETO DEL ARANCEL .....	129
2.4.2. DEFINICIÓN DE LOS HONORARIOS. ....	129
CONCLUSIONES .....	131
BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS UTILIZADAS .....	133
ANEXO DE PLANOS .....	134

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Pirámide Jurídica .....	6
Figura 2: Marco Jurídico .....	7
Figura 3 : Área central .....	68
Figura 4 : Zonas, corredores y areas especiales del area central .....	70
Figura 5: Disposiciones de fachada y altura libre .....	71
Figura 6 : Disposiciones de subsuelo y corazon de manzana .....	72
Figura 7 : Determinación del valor "d" .....	73
Figura 8 : Distritos de la ciudad de Córdoba .....	74
Figura 9 : Distrito n° 4 .....	74
Figura 10 : Grafico 15 de la ordenanza .....	75
Figura 11 : Zona n°6 .....	76
Figura 12 : Grafico n°10-ord 10.739/04 .....	77
Figura 13 : Tabla de dimensiones de la parcela .....	79
Figura 14 : Tabla de dimensiones minimas de locales para vivienda permanente .....	86
Figura 15 : Ubicación del edificio olympus .....	93
Figura 16 : Fotografía torre olympus .....	93
Figura 17 : Fotografía torre olympus .....	94
Figura 18 : Planta tipo 3°-12° .....	94
Figura 19 : Tipología 1 .....	95
Figura 20 : Tipología 2 .....	95
Figura 21 : Tipología 3 .....	96
Figura 22 : Tipología 5 .....	96
Figura 23 : Tipología 6 .....	97
Figura 24 : Tipología 7 .....	97
Figura 25 : Conformación parcela 58 .....	98
Figura 26 : Ubicación de parcela 58 .....	98
Figura 27: Parcela 58 .....	99
Figura 28 : Unión parcela 58 y 4 .....	99
Figura 29 : Parcela 4 .....	100
Figura 30 : Parcela 60 y 61 .....	101
Figura 31 : Ubicación parcela 60 .....	101
Figura 32 : Planilla de superficie de parcela 61 .....	118
Figura 33 : Planilla de cierre de parcela 61 .....	119
Figura 34: Planilla resumen de parcela 61 .....	119
Figura 35 : Calculo de cierres angulares y lineales .....	122
Figura 36 : Cálculo utilizando el metodo de gauss .....	123
Figura 37 : Verificación de cierres angulares, lineales y de superficie .....	124

# 1. MARCO TEÓRICO TECNICO PARA LA RESOLUCION DE PH

---



## 1.1. INTRODUCCION

A continuación se dará el marco jurídico en el cual están emplazadas la mensura y la subdivisión en PH. Primeramente se presenta la Pirámide Jurídica de nuestro país, para posteriormente desdoblar las Normativas Nacionales, Provinciales y Municipales de interés. En cada una de ellas se encontraran los conceptos técnicos que sirvieron como base y guía para efectuar las prácticas profesionales. En esta primera parte se hará un análisis de esos conceptos, para luego en la segunda parte llevarlos a la práctica ejemplificando en cada caso como se considero la norma puntualmente.



FIGURA 1: PIRÁMIDE JURÍDICA

Algunos puntos como ser la ley N°13.512 serán abordados en una forma más general, ya que considero importante conocer las situaciones y el contexto histórico que llevaron a la necesidad de la creación de la ley.

Finalmente se hará una breve reseña de las modificaciones introducidas por el nuevo código civil y comercial, que se pondrá en vigencia a partir del año 2016. Al momento de la realización de las practicas no estaba vigente, aun así es importante tenerlo en cuenta, ya que la una formación y actualización continua permite un desarrollo profesional constante.

A continuación se observa un cuadro que permite resumir las normativas principales a las cuales se apunto en esta primera parte:



FIGURA 2: MARCO JURÍDICO

## 1.2. LEGISLACION NACIONAL

A continuación enunciaremos la legislación nacional, en donde se encuadra la legislación de ph, nos centraremos en las siguientes normas jurídicas.

- Código Civil Derecho Real.
- Ley de Propiedad Horizontal (ley 13512).
- Decreto 18734 - reglamentación de la ley 13512.
- Régimen de Prehorizontalidad (ley 19.724).
- Ley Nacional de Catastro. Ley 26.209/06.

### 1.2.1. REFORMA CONSTITUCIONAL DE 1994

En su conjunto, la reforma no cambió los principales contenidos de la Constitución de 1853, aunque sí modificó parte de la estructura institucional e incorporó nuevos derechos, a partir del reconocimiento de jerarquía constitucional a los tratados internacionales sobre derechos humanos.

El proyecto de reforma constitucional de 1994 surgió a partir del consenso entre las dos fuerzas partidarias mayoritarias de ese momento

#### Orden Jerárquico

Por debajo de la Constitución Nacional rigen:

- Los Tratados Internacionales sin jerarquía constitucional (rango infraconstitucional) de carácter supralegal (por encima de la Ley).
- La Ley.
- Los Decretos del Poder Ejecutivo.
- Por último, la Sentencia Judicial

La Supremacía Constitucional es un principio teórico del Derecho constitucional que postula, originalmente, ubicar a la Constitución de un país jerárquicamente por encima de todas las demás normas jurídicas, internas y externas, que puedan llegar a regir sobre ese país. Esto incluiría a los tratados internacionales ratificados por el país y cuyo ámbito de aplicación pueda ser también sobre las relaciones jurídicas internas.

Cuando un Estado adhiere a un determinado tratado internacional, o se incorpora a un bloque regional como la Unión Europea o el MERCOSUR debe enfrentar el problema de coordinar la normativa internacional surgida de esos procesos con su propio ordenamiento interno. Si el Estado otorga superior jerarquía a su propia Constitución podría dejar de cumplir con un pacto internacional por una normativa que a los otros Estados les resulta ajena, lo que como consecuencia puede acarrear responsabilidad internacional para el Estado incumplidor.

El Art. 31 de la Constitución Nacional dice "esta constitución, las leyes que en su consecuencia el Congreso dicte y los tratados con potencias extranjeras son la ley suprema de la nación". Este artículo establece la supremacía de la Constitución sobre leyes y decretos ordinarios de los poderes constituidos que ella misma prevé en su segundo libro, el que habla de los órganos de gobierno de la Nación. No obstante en la República Argentina ha existido un conflicto jurisprudencial sobre la jerarquía de los

tratados internacionales que fue finalmente resuelto con la reforma constitucional de 1994. El artículo 75 inciso 22 de la Constitución Argentina otorga la misma jerarquía de la constitución a un grupo de tratados internacionales sobre Derechos Humanos. También en la misma reforma se estableció un proceso legislativo particular para anexar otros tratados a ese grupo, sin necesidad de reformar nuevamente la Constitución. La pirámide jurídica en Argentina quedaría con la Constitución y los Tratados sobre DD.HH. en la cima, los demás tratados internacionales inmediatamente después y las demás leyes por debajo.

### 1.2.2. PROPIEDAD HORIZONTAL-LEY 13512-AÑO1948

A comienzos de 1940 Buenos Aires, la capital de la República Argentina, con una población cercana a los 3 millones de personas, se consolidaba como la gran metrópolis de América del Sur. Ya en aquel entonces se calculaba en más de 35 mil casas de departamentos que se distribuían en su territorio.

Fue recién a partir de 1949 que, con la entrada en vigencia de la ley 13512/48 de Propiedad Horizontal, se permitió la venta y propiedad de las unidades de un mismo edificio en forma individual.

#### 1.2.2.1. PANORAMA DE LOS DERECHOS REALES FUERA DEL CODIGO CIVIL.

El Código Civil había prohibido, en el art. 2617, la división horizontal de la propiedad, norma que ha sido dejada sin efecto en cuanto los inmuebles son sometidos al régimen de la ley de propiedad horizontal. Si consideramos el derecho de propiedad horizontal como un derecho real autónomo, basta ahora decir que es el derecho real que tiene dos proyecciones: como un dominio de una unidad funcional de un inmueble con facultades exclusivas, pero moderadas en función del conjunto y como un condominio forzoso sobre las partes comunes.

#### NOCIONES GENERALES

Como se verá, ni el dominio exclusivo tiene el mismo contenido y restricciones que el dominio común, ni el condominio forzoso iguales características que el legislado en el Código Civil. Por otra parte, estas dos proyecciones son inescindibles, lo que autoriza a sostener que se trata de un derecho real autónomo.

#### PREHORIZONTALIDAD.

El dominio afectado en los términos de la ley 19.724 es un derecho real, de constitución unilateral, distinto del dominio común, ya que no encaja en ninguno de los supuestos de dominio menos pleno o imperfecto.

Otro estudio sostiene que la afectación constituye una restricción al dominio. Hay propiedad prehorizontal cuando la persona que se propone construir un edificio con el fin de someterlo al régimen de propiedad horizontal y enajenar las unidades a título oneroso, afecta el dominio con ese objeto.

## CONSIDERACIONES GENERALES

### • INTRODUCCIÓN

La tendencia creciente a la concentración urbana, genera la exigencia en la regulación legal sobre la división de la propiedad por planos horizontales.

Al tiempo de redactarse el Código Civil, códigos civiles extranjeros contenían disposiciones admitiendo la división de la propiedad en planos horizontales y regulando, aunque en forma incipiente, las relaciones que se originaban. Lo reconoce Vélez Sársfield en la nota al art. 2617, en el que establece la prohibición de dividir horizontalmente la propiedad inmueble: "La mayoría de los códigos extranjeros lo permiten, entrando luego a legislar sobre las escaleras o pasadizos de las diversas partes del edificio".

Es indudable que el sistema contribuye a paliar múltiples problemas: distancia, tiempo, transportes, servicios, etc., sin desconocer los inevitables inconvenientes que acarrea.

Si siguiéramos el principio superficie solo cedit, receptado por el art. 2518 y correlativos, especialmente el art. 2315, que conservan su vigencia, la construcción de un edificio tendría que ser soportada por el propietario del Terreno, sin posibilidad de enajenar las unidades funcionales. El costo de la construcción de estas obras resulta así prohibitivo para los particulares que difícilmente podrán obtenerla financiación necesaria y, además, la opción era convertirlos en edificios de renta, con todas las desventajas que, para el propietario y para los inquilinos, ello representaba. Por eso decimos que la estructuración de un sistema de propiedad horizontal era imprescindible y así lo corrobora el conjunto de antecedentes legislativos originados en las más variadas corrientes políticas argentinas

### • CONCEPTO,

En los derechos reales establecidos fuera del Código Civil, la propiedad horizontal es el derecho real que consiste en el dominio de una unidad de un inmueble con facultades exclusivas, pero moderadas en función del conjunto, y un condominio forzoso sobre las partes comunes con características especiales. Esas partes comunes, sobre las cuales cada propietario de unidad tiene una porción indivisa o un derecho que es proporcional al valor de su unidad, tienen la finalidad de hacer posible el ejercicio funcional de su derecho exclusivo y hacer más confortable el uso y goce de la cosa. Es un derecho sobre cosa propia que, a pesar de ser único, se proyecta en forma privativa sobre un sector del inmueble, sobre el cual el propietario tiene un señorío exclusivo, con connotaciones semejantes al dominio común, con las limitaciones impuestas por su naturaleza, por la ley y por el reglamento de copropiedad y administración. Al mismo tiempo se proyecta también en una relación comunitaria respecto de otros sectores, considerados comunes por la ley o la reglamentación, o declarados tales por el acuerdo de los componentes del consorcio, en una relación semejante a la del condominio de indivisión forzosa. Destacamos que el derecho es uno solo (se entiende que respecto de cada unidad) advirtiendo el equívoco que pueden generar definiciones como las de algunos autores que expresan que existe un derecho exclusivo sobre determinados sectores y un derecho común sobre otros, al solo efecto de hacer posible el primero y, si bien entendemos que no se pronuncia contra la unicidad del derecho, consideramos excesivamente restringido que se señalen a las partes comunes como establecidas al solo efecto de hacer posible el derecho exclusivo, pues, como veremos, la tendencia es a la amplitud de aplicaciones de las partes comunes.

Definimos la propiedad horizontal como el derecho real de propiedad sobre una cosa, consistente en una unidad funcional de un inmueble, que se proyecta en forma exclusiva sobre un sector privativo del titular y en común con los propietarios de las demás unidades (que integran el consorcio) sobre las partes comunes destinadas a hacer posibles, facilitar, o proporcionar mayores comodidades al uso y goce de la referida unidad.

- ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Se citan algunos antecedentes remotos, remitiendo los autores a estudios hechos por Cuq y Revillout sobre Babilonia y se hace referencia también a casos aislados en Egipto. En Roma se indica a la Lex Iciliaolciniade Aventi-no, que autorizó a los plebeyos a habitar el monte de este nombre permitiéndose, por insuficiencia de recursos, la construcción de casas de múltiples plantas (año 456 de la ciudad, o sea casi 300 a.C.).

Las construcciones romanas parecen revelar la existencia de un sistema de su parcelación, sobre la base del derecho de superficie, de la división de la posesión o del arrendamiento, pero la doctrina no es uniforme, reconociéndose que no existe una regulación específica en el derecho romano que, apegado al principio superficie solo cedit, se resistía a aceptar la división horizontal de la propiedad. En cambio, el derecho germánico se mostró más permeable a la admisión de un régimen que hiciera excepcional ilimitado dominio vertical del propietario del suelo respecto del subsuelo y del espacio aéreo, lo que permitió, durante el medioevo, el desarrollo del sistema, alentado por la necesidad de encerrar las viviendas dentro de las murallas de las fortalezas feudales, lo que supone una reducción sensible de la superficie disponible para la construcción.

Las costumbres francesas revelan la permisión en diversas ciudades del fraccionamiento por pisos, y aun por habitaciones. En Rennes se generalizó dicha costumbre después de un incendio que obligó a reconstruir un gran número de viviendas, proyectándose el ensanchamiento de las calles, lo que redujo la superficie utilizable, aumentándose el número de plantas para compensarla.

En Grenoble se generalizó un contrato de albergue que tomó la forma de un arrendamiento de tipo enfiteúutico, terminándose por reconocer al albergatorio como dueño, a partir de la Revolución Francesa de 1789. El Código francés de 1804 admitió el género en su art.664, de donde fue tomado por el derecho español, que lo ubicó dentro de la comunidad de bienes (art. 396), en lugar de hacerlo -como su modelo- en el título de las servidumbres, lo que permitió a la doctrina y jurisprudencia española modelar la figura como un supuesto de copropiedad y no como un caso de indivisión forzosa.

Prácticamente todos los países han debido legislar sobre la propiedad horizontal, sea incorporándola al Código Civil (p.ej., Bélgica, Suiza, Italia) o dictando una ley independiente (Brasil, Chile, Uruguay, entre otros)

- ANTECEDENTES NACIONALES.

Se ha señalado que nuestro Código no sólo no reguló la propiedad horizontal, sino que fue el primero en ocuparse de ella para prohibirla expresamente en el art. 2617

En la nota a dicho artículo, Vélez Sársfield da los fundamentos de la prohibición diciendo "... que crea necesariamente cuestiones entre ellos, o sobre servidumbres, o sobre los

lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos...". El codificador muestra su especial apego al principio romano (superficie solo cedit) que recepta claramente el art. 2518 y la norma del 2614 que prohíbe, entre otros, el derecho de superficie. Entre los antecedentes parlamentarios tendientes a admitir un régimen de propiedad horizontal pueden mencionarse, en primer lugar, el proyecto del senador Alejandro Ruza de 1928, que proponía la modificación de los arts. 2617 y 2618 del Cód. Civil, sustituyéndolos por otros inspirados en el Código francés, la ley belga de 1924 y el ya citado art. 396 del Código español. En 1939, el diputado Leónidas Anastasi elabora otro proyecto sobre la base de la ley chilena de 1937, excluyendo la parte reglamentaria y la brasileña de 1928.

Previo un trabajo del Instituto de Estudios Legislativos (1943), en 1946, el diputado Ernesto A. Sammartino presenta otro proyecto inspirado en el decreto del Brasil de 1928, la ley chilena de 1937 y la uruguaya de 1946, así como en el Código Civil italiano de 1942. Es el proyecto más completo y tiene en cuenta también el anterior de Anastasi.

El Instituto de Estudios Legislativos elaboró un anteproyecto redactado bajo la dirección de Alberto G. Spota, que no tuvo entrada parlamentaria. Muestra un excesivo apego a los principios del Código a tal punto que no confiere la propiedad sino sólo el uso y goce de la unidad, permaneciendo el edificio en un condominio de indivisión forzosa.

La ley 13.512 fue sancionada en 1948, estructurada sobre la base de un proyecto del Poder Ejecutivo el 9 de agosto de 1947 y otro elaborado por el senador Alberto Teisaire aprobado con ligeras modificaciones el despacho de comisión por el Senado, y a libro cerrado por la Cámara de Diputados, fue promulgado por el Poder Ejecutivo el 13 de octubre de 1948.

Además se han frustrado tentativas de reforma, como los proyectos elaborados en 1968 y 1982 de gobiernos de facto y con la restauración de la democracia al proyectarse la Unificación de la Legislación Civil y Comercial. Ésta, en 1987, incorporó el derecho de propiedad horizontal al art. 2503 y lo reguló en el art. 2617 sancionado por ambas cámaras fue vetado por el Poder Ejecutivo. El de 1993 tuvo aprobación de la Cámara de Diputados y le dedicó el Tít. XIV, arts. 3108 a 3162. Este proyecto incorporó otro proyecto de ley separada que también había obtenido media sanción de diputados (30/9/92) y que reconoce la existencia de proyecto que obtuvo dictamen favorable de comisiones (en 1991), pero no fue tratado por el plenario de la Cámara baja. Mientras tanto en el Poder Ejecutivo yace otro proyecto elaborado por Racciati, a pedido expreso de dicho poder. Fue presentado por el autor en la XIV Jornadas de Derecho Civil (Tucumán, septiembre de 1993). El proyecto de un nuevo Código de 1998 lo incorporó a partir del art. 1972.

- **IMPORTANCIA DE LA INSTITUCIÓN Y VENTAJAS QUE REPORTA.**

Desde el punto de vista jurídico, el apartamiento del principio de accesión y del concepto clásico del dominio ilimitado respecto del subsuelo y del espacio aéreo, en líneas perpendiculares ha tenido consecuencias insospechadas por parte de los propios autores de las leyes de propiedad horizontal. En un principio se pensó primordialmente en los edificios para vivienda, pero muy pronto su aplicación se diversificó, adaptándose para oficinas, locales, galerías, depósitos, cocheras y bauleras, sea como accesorios de unidades o tendiendo a una independencia funcional.

Desde el punto de vista económico, si bien no todas son ventajas, la posibilidad de proyectar edificios con unidades más o menos homogéneas, o de características similares, permite una estandarización de los materiales, aberturas, sanitarios, accesorios, etc., que facilita la producción en serie o en cantidades. Ello simplifica los cálculos, disminuye los costos y especializa al obrero. En otro orden de ideas, si bien el hecho de que los terrenos que se destinan a construir edificios de altura, por su ubicación, son de elevado valor, como el costo se distribuye entre los propietarios de las unidades, la proporción es mucho menor que lo que reportaría construir una casa de una o dos plantas. A pesar de ello, la especulación se encarga de que el valor venal del terreno se multiplique.

En el costo inciden sobremanera los gastos de organización y promoción, el alto precio de los accesorios tales como ascensores, elementos destinados a la compresión de residuos, comodidades para el personal encargado del edificio, instalaciones de los llamados "porteros eléctricos", visores, alarmas, seguros, etcétera.

Cuando el edificio se comienza a comprometer en venta antes de construirse, la afectación prehorizontal contribuye a elevar los costos con sus gastos de escritura y registración, con todos los documentos exigidos por la ley 19.724, que se suman a los posteriores gastos de escrituración de las unidades y -en su caso- de las hipotecas, lo que explica la pesada carga que deben soportar los adquirente.

Desde el punto de vista social, las consecuencias son imposibles de dimensionar. El departamento crea en realidad un estilo de vida y de relación que no siempre es bien comprendido por aquellos que viven en barrios de viviendas independientes, con espacios verdes individuales a su disposición, patios, jardines, etcétera. Los problemas comunes, las diferencias y afinidades se disimulan o se exageran según el caso. La necesidad de peregrinar los fines de semana, o cualquier breve período de vacaciones, en busca de expansión, suele presentarse como una necesidad, especialmente para los ocupantes de pequeños departamentos. Los grandes y lujosos pisos o semipisos, en alguna medida, permiten mayor expansión y su ubicación frente, o cercana, a plaza o paseos, aliviana los efectos negativos y da prevalencia a las ventajas.

Las ventajas y desventajas se proyectan también en otros ámbitos como el de la seguridad, el ahorro de tiempo, la facilidad de la limpieza, etcétera. Pero fundamentalmente la influencia incide sobre la concepción urbanística de las ciudades y debe determinar en el futuro próximo un cambio de mentalidad que ya se advierte en las autoridades responsables de las grandes urbes, pero que parece no tener correlación en otras comunidades más pequeñas que, por su tendencia al crecimiento, deberían adoptar medidas para ordenar la construcción, preservar los espacios verdes y los factores estéticos, de abastecimiento y circulación, mediante planes urbanísticos, antes de que sea demasiado tarde.

#### 1.1.1. ANÁLISIS LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL-LEY N°13.512

- Artículo 1º

Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

- Artículo 2º

Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y co-propietario 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:

Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines.

Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc...

Los locales para alojamiento del portero y portería.

Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos.

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.

#### ANALISIS DEL ART. 2do

##### 1) Determinación de las distintas partes del edificio.

Dentro del edificio y conforme a la normativa de la ley en análisis podemos distinguir en principio tres clases de componentes:

- Partes de uso exclusivo.
- Partes de uso común
- Partes de propiedad y uso exclusivo

Partes de uso exclusivo: Conforme al art. 2 de la ley 13.512 "cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento...." y conforme al art. 4 enajenar el piso o departamento, constituyendo sobre ellos derechos reales y personales, sin necesitar la autorización del resto de los copropietarios. Con ello ninguna duda cabe que en el ejercicio del derecho de propiedad sobre la unidad de uso exclusivo el dueño puede disponer de ella sin que el consorcio pueda hacer objeción alguna, siempre con las restricciones y límites que impone el reglamento de copropiedad, que mas adelante veremos.

Partes de uso común, conforme al art. 2 ya citado, el propietario de cada unidad, será además condominio de los siguientes elementos constitutivos del inmueble.

**TERRENO:** En primer lugar los condominios comparten el terreno donde se encuentra construido el edificio, de ahí que los departamentos sean en general más económicos que las casas.

**CIMIENOTOS:** 0 sea la base del edificio que, se encuentra bajo tierra.

**MUROS MAESTROS.-** Pueden caracterizarse como tales aquellos que cubren las columnas los que de ningún modo pueden ser afectados por el copropietario de tal modo que ponga en peligro la estructura del edificio. Por ello existe la prohibición absoluta de

demolerlos, aunque formen de la unidad individual ya que su desaparición puede dar lugar a la desaparición total del inmueble. Conforme al art. 5 de la ley en análisis esta prohibido "toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o de las partes comunes". Sentado este principio de abstención por parte del copropietario de afectar estos muros maestros, se le agrega otra obligación de no hacer en la mencionada norma que consiste en la prohibición de "cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas de las del conjunto". Esta prohibición no está relacionada en modo alguno con la seguridad del edificio, sino mas bien con un problema de estética, de modo tal que la facultad de decorar la unidad no se extienda al frente, presentando diversidad de colores, materiales, etc... Sin perjuicio de lo expuesto, la facultad que tiene el consorcio de exigir esa modificación del frente del edificio no puede llegar a extremos tales como el de evitar la presencia de acondicionadores de aire.

**TECHOS:** Los techos del inmueble también son partes comunes y los copropietarios deben contribuir a su manutención y conservación. Estos no deben confundirse con las azoteas las que normalmente son de uso común, sin perjuicio de que sean de uso exclusivo por el hecho que solo una unidad de vivienda tenga acceso al mismo. Ese sería un caso de una parte de propiedad común y uso exclusivo.

**PATIOS:** Estos también son partes comunes, pese a que normalmente son de uso exclusivo al titular de la vivienda con acceso al mismo. El hecho de que el dueño de la vivienda con acceso pueda tener el uso exclusivo, el hecho de no tener la propiedad del mismo en un ciento por ciento, impone restricciones a ese uso y goce, por lo que en principio y como regla básica deberá respetar espacio destinado a patio, en ese estado, sin posibilidad de techarlo transformando un nuevo ambiente. Asimismo tampoco tendría derecho a cerrarlo por medio de un toldo, en la medida que por medio de ello, obtenga el mismo beneficio que un techo, dejándolo cerrado permanentemente. Asimismo normalmente el patio destinado generalmente a unidades de la planta baja tienen como función la entrada de aire y luz a la unidad con acceso al mismo, de tal modo que el cerramiento del patio común constituiría no solo una violación del artículo 2 sino también una franca infracción a normas municipales en la materia.

**Balcones:** al igual que los patios, los son propiedad de todo el consorcio con uso exclusivo por parte del propietario. Del mismo modo en el caso analizado precedentemente el propietario con acceso exclusivo al balcón no puede cerrarlo herméticamente, transformarlo en una nueva habitación, sin perjuicio de que se permiten la colocación de protectores de balcones, como así también la colocación de toldos de lona o materiales impermeables, en la medida que mantenga la armonía del frente. Así por ejemplo el consorcio no podría oponerse a la colocación de un protector de balcón en la medida que el mismo fuere pintado del mismo color que las barras del balcón, pero si sería atendible su queja si se pretende decorarlo de tal modo que afecte la armonía del frente. Del mismo modo respecto de los toldos .existe una norma municipal que prevé que los toldos de un mismo edificio tienen que ser del mismo color o con las mismas guardas de colores en su caso, definiendo tal elección el primer copropietario que coloca el toldo.

**PORTICOS, GALERIAS Y VESTUARIOS COMUNES:** Sobre ellos no hay dificultad. Sin duda aquí la ley se refiere a los palieres y el hall de entrada cuyo carácter común no da lugar en líneas generales a ningún tipo de dificultad. Respecto de los pórticos entiendo que

la ley se refiere a puertas que existen dentro de los pasillos o dentro del hall o pasillo de entrada ya que la puerta I de entrada la menciona mas adelante como de uso común.

**ESCALERAS Y PUERTAS DE ENTRADA:** No existe dificultad alguna para determinar que las escaleras son de uso común lo mismo que las puertas de entrada. Respecto de las puertas de entrada, la modalidad de mantenerla cerrada permanentemente, pese a la existencia de portero eléctrico, y la molestia que significa no poder utilizarlo, si la mayoría de los copropietarios ha dispuesto como medida de seguridad que se mantenga cerrada en forma permanente, no tendrían los eventuales perjudicados de la medida, derecho de reclamo alguno, ya que la jurisprudencia ha entendido que no altera el carácter común de la puerta de entrada y constituye una forma de reglamentar su uso, potestad que se encuentra en manos de la mayoría de los copropietarios.

Sin perjuicio de lo expuesto, la restricción que impera en la mayoría de los edificios destinados a oficinas de no poder acceder a los mismos fuera de determinado horario o bien determinados días, como domingos y feriados constituiría una restricción excesiva por parte de los copropietarios, por lo que pese a ser una costumbre generalizada tal restricción, la posibilidad de acceder dentro del horario prohibido con total libertad ha sido autorizado judicialmente. En este caso la restricción mencionada va mas allá de una mera reglamentación, siendo sin duda una verdadera y grave restricción al dominio que en forma alguna puede ser tolerada por la justicia.

**LOCALES E INSTALACIONES DE SERVICIOS CENTRALES:** Su carácter de común resulta indiscutible. Normalmente las discusiones suscitan en la hora de determinar el carácter común o exclusivo de una cañería a fin de contribuir a repararla.

**UNIDAD DESTINADA AL ALOJAMIENTO DEL PORTERO Y PORTERIA:** Normalmente en los edificios que sobrepasan los tres pisos y poseen ascensor se construye una vivienda destinada al portero y su familia, conviviendo en consecuencia el mencionado dentro del edificio. La unidad correspondiente al portero es propiedad común pero de uso exclusivo del referido portero por todo el tiempo que dure la relación laboral.

**TABIQUES O MUROS DIVISORIOS DE LOS DISTINTOS DEPARTAMENTOS:** Aquí la ley aclara sobre el carácter de comunes a aquellos muros divisorios que sin llegar a ser muros maestros separan dos departamentos. En consecuencia esos tabiques son comunes de todos los copropietarios y no solamente de los departamentos linderos, por lo que su conservación y reparación estará a cargo de todos los copropietarios y no solamente de los departamentos linderos, es lo que ha dejado bien aclarado la ley en ese punto al declararlo dentro de las partes comunes.

**ASCENSORES, MONTACARGAS Y EN GENERAL TODOS LOS ARTEFACTOS O INSTALACIONES EXISTENTES EN BENEFICIO COMUN:** Es indiscutible el carácter de común de los elementos mencionados quedando a cargo del reglamento de copropiedad o aún del reglamento interno del edificio pormenorizar el uso de los mismos. Normalmente la mayor afectación respecto de los ascensores sobreviene cuando algún propietario o inquilino se muda, ya sea traiga o lleve muebles. Es conveniente fijar en el reglamento de copropiedad un horario adecuado y razonable para efectuar mudanzas, arbitrando además un sistema de sanciones para aquel que en ocasión de mudarse dañe los bienes de propiedad común.

**SOTANOS Y TERRAZAS:** Dentro del mismo artículo se indica el carácter de común de los sótanos y terrazas, permitiendo que los consorcistas pacten lo contrario. De modo tal que si el reglamento nada dice al respecto tanto sótanos como terrazas son de uso común. Cuando en un sótano se construyen bauleras, las mismas son de uso exclusivo del propietario, que generalmente accede a ellas con la compra de su unidad de vivienda, adquiriendo la baulera como unidad complementaria. Fuera del lugar afectado a la baulera de uso exclusivo el resto es de propiedad común. Pero como normalmente el sótano es el lugar donde están algunos o todos los servicios centrales los copropietarios no pueden utilizarlo para guardar todas aquellas cosas que no le entran en la vivienda, ya que el espacio es necesario para una adecuada atención del servicio de higiene y aseo periódico, por lo que ese uso común del sótano debe ser convenientemente reglamentado a fin de evitar abusos y situaciones enojosas.

Respecto de las azoteas, pueden verse como se indica arriba afectada al uso exclusivo del propietario de la vivienda que tiene acceso a la misma. De no verse afectada por tal derecho es de uso común de todos los consorcistas, los que podrán tender la ropa y colocar antenas por ejemplo. Cabe aclarar que la enunciación precedente no es taxativa, esto es limitativa al número de los elementos que se consideran comunes en un edificio, muy por el contrario la ley dice que la enunciación del artículo 2 es meramente ejemplificativa pudiendo considerarse comunes otros elementos no contemplados por la ley. En una actitud muy inteligente la ley arbitró los medios necesarios para que por extensión se consideren comunes otros elementos no conocidos o no inventados al tiempo del sancionamiento de la ley y que pudieren ser incluidos automáticamente.

Gracias a esta indicación hoy día puede considerarse colectiva a la antena colectiva valga la redundancia.

- Artículo 3º

Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

### ANALISIS DEL ARTICULO 3ro

#### USO DE LOS BIENES COMUNES.

Los bienes detallados en el punto anterior, podrán ser usados por los copropietarios "conforme a su destino" "sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás".

De este modo la ley exige dos elementos de lógica convivencia, en primer lugar que los bienes comunes se utilicen de acuerdo a su destino, o sea darles el uso normal y que ese uso sea tal que no perjudique o restrinja el mismo derecho de uso que tengan los demás copropietarios sobre la misma cosa.

Los reglamentos de copropiedad normalmente prevén reglas que tienden a uso racional de las cosas comunes por ejemplo previendo horarios de uso de ascensor para mudanzas, u horarios de cierre con llave de la puerta de entrada, como así también horario a partir de los cuales puede sacarse a los palieres los residuos.

#### DERECHO DE CADA CONDOMINIO SOBRE LAS PARTES COMUNES.

La segunda parte del artículo en análisis prevé el derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcionado al valor de su unidad. Correlativamente y conforme al artículo 8 primera parte en esa misma proporción deberán contribuir los copropietarios para la administración y reparación de los bienes comunes.

Respecto de los porcentuales y su proporcionalidad al metraje de las unidades cubiertas volveremos mas adelante.

#### INSEPARABILIDAD DEL DERECHO A LAS PARTES COMUNES Y DE SUS DERECHOS DE PROPIETARIOS DE SU UNIDAD.

Coherente con el sistema instituido en la ley en estudio, los derechos de cada propietario sobre las partes comunes son inseparables del dominio uso y goce de su respectivo departamento. Y agrega que la transferencia de tales derechos o la constitución de gravamen sobre el mismo o embargo trabado sobre la unidad del titular comprenden también el derecho a las partes comunes, las que en consecuencia son inseparables de la unidad no pudiendo afectar o transferir los derechos sobre la otra. Sin ninguna duda es una norma de orden público, por lo que no podrá ser en modo alguno modificada ni por la voluntad de las partes ni siquiera con el consentimiento de todos los copropietarios.

De esto modo la ley en estudio crea en esta materia un supuesto de indivisión forzosa en los términos de los artículos 2710 y siguientes del Código Civil que indica que habrá indivisión forzosa cuando halla condominio sobre las cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios, estando impedidos los condominios a solicitar la división del bien.

- Artículo 4º

Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.

#### ANALISIS DEL ART. 4to

Conforme al artículo 4 de la ley 13.512 "cada copropietario puede sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo". Así como la ley reglamente los derechos de los copropietarios sobre la cosa común consagrando un condominio con indivisión forzosa como contrapartida consagrada el dominio absoluto sobre la unidad perteneciente a cada propietario.

Este dominio que aparece como absoluto en principio, tiene todas las características del dominio en general, en los términos del artículo 2506 del Código Civil, pudiendo su titular ejercer sin tipo de condicionamiento su derecho de propiedad. Sin perjuicio de ello tendrá

restricciones que deberá respetar, ya que el ejercicio a que se refiere este artículo 4 debe ser interpretado integralmente con el resto de la Ley en estudio por ello cuando el propietario quiera por ejemplo vender o alquilar su unidad, deberá respetar el destino de la misma, por ejemplo si el destino de las unidades es exclusivamente para vivienda no podrá instalar oficinas o depósitos.

Por ello pese a que un departamento afectado a la normativa de la ley normalmente se ve afectado por mayores restricciones que otro tipo de inmueble, no implica que no pueda ejercerse sobre los derechos derivados del dominio siempre y cuando respeten las normas que reglamenten su ejercicio.

## RESTRICCIONES Y LÍMITES AL EJERCICIO DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE LA UNIDAD DE CADA COPROPIETARIO.

En el Código Civil, en los artículos 2611 y siguientes y bajo el título "de las restricciones y límites del dominio" el codificador sentó reglas genéricas referentes al tema en estudio. Velez Sarsfield fundamenta dicha normativa en la nota al artículo 2611 expresando: "las restricciones al dominio privado en mira de salvar otros derechos de las propiedades contiguas... y agrega estas disposiciones no tienen en realidad otro objeto que el de determinar los límites en los cuales deben restringirse el ejercicio normal del derecho de propiedad, o de conciliar los intereses opuestos de los propietarios vecinos".

De este modo puede decirse que en general los vecinos de distintos inmuebles tienen ciertas limitaciones legales al ejercicio de su derecho de propiedad, que se pueden resumir genéricamente en lo siguiente:

**1) Excavaciones en terreno propio:** Conforme al artículo 2615 el propietario de un inmueble no puede hacer excavaciones ni abrir fosos en su terreno de modo tal que puedan causar la ruina en el terreno vecino, ya sea afecte a la construcción en sí como a sus plantaciones o causare desmoronamiento de tierra.

**2) Caída de materiales o elementos:** Conforme al artículo 2616 el propietario debe mantener su inmueble de modo tal que de caerse algún elemento o material de él no dañen a vecinos o transeúntes. Por ello la colocación de macetas, maceteros, maceteros pesados, u otros objetos, en balcones en realidad constituyen un riesgo para su dueño, ya que si se desprenden de sus lugares, ponen en cabeza de propietario todas las consecuencias de la responsabilidad Civil. Mas aun, cuando caen cascotes o escombros de construcción del edificio o patios internos o vecinos, ya que deben arbitrarse los medios necesarios para evitar tales perjuicios.

**3) Humo, calor, olor, ruidos, etc.:** El Código Civil reformado por la ley 17.711, indica que el límite a las molestias que se ocasionen a los vecinos por el humo, olor, calor, luminosidad, ruidos, vibraciones o daños similares no deben exceder la normal tolerancia, aunque el productor de dichas molestias tenga autorización administrativa para funcionar. En cuanto a la solución o resolución de estos conflictos, el artículo 2618 intenta contemporizar la producción industrial en general con la tranquilidad o calidad de vida de los linderos, dejando en manos del juzgador el imponer una indemnización de daños y perjuicios al infractor con la continuidad de tales molestias- o bien hacerlas cesar. Asimismo agrega una regla muy justa y de gran ayuda para dilucidar tal cuestión: la prioridad del uso.

**4) Pozos, cloacas, acueductos, materias corrosivas:** El artículo 2621 del Código Civil prohíbe la construcción de "pozos, cloacas, letrinas, acueductos, que causen humedad, establos, depósitos de Sal, materias corrosivas... o fabricas en empresas peligrosas a la seguridad, solidez, y salubridad del edificio o nocivas a los vecinos" debiendo guardar las distancias a los muros medianeros que indique la reglamentación.

**5) Aguas estancadas:** El artículo 2625 del Código Civil prohíbe al dueño de un inmueble tener "aguas estancadas", que emanen de sus inmuebles olores o causen filtraciones en los inmuebles vecinos, como tampoco hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas gases fétidos o perniciosos para la salud en general.

**6) Árboles:** Los árboles deben plantarse a tres metros de las medianeras y los arbustos a un metro. Si bien en general en los balcones o patios interiores no hay árboles, es bueno conocer esta norma, para conocer los derechos de todo el consorcio respecto de sus vecinos linderos. Conforme al artículo 2629 Código Civil, en caso de que las ramas de los árboles se extendiesen sobre las propiedades vecinas, el vecino tiene derecho a solicitar que las mismas se corten y si fuesen raíces, podrá cortarlas por sí mismo.

**7) Ventanas en medianeras:** el artículo 2654 expresa que ningún propietario podrá abrir ventanas en la pared medianera sin consentimiento del condominio y agrega la nota al mencionado artículo que ni aun con "vidrio incrustado en marco que no pueda abrirse". Y el artículo 2658 completa el concepto diciendo que no puede tenerse "vistas del previo vecino" por medio de ventanas, balcones, "u otros voladizos", sino a menos de tres metros de la línea divisoria. También esta prohibida la vista oblicua sobre la propiedad ajena sino con 60 cm. de distancia.

En particular: Si bien algunas de las restricciones precedentemente indicadas resultan poco imaginables para un edificio dividido en propiedad horizontal, es bueno tener un conocimiento genérico de las mismas, para resolver cuestiones análogas que pueden suscitarse entre los vecinos concordantemente con las soluciones del Código Civil, cuando dichas cuestiones no están contempladas por los reglamentos internos. Véase por ejemplo el tema del humo, que puede asimilarse perfectamente a la prohibición expresa o tácita de hacer el tradicional asado tanto en los balcones como en los patios interiores.

Asimismo la prohibición de abrir ventanas en los muros medianeros o bien en paredes que dan a patios interiores resulta interesante por que puede suscitarse alguna cuestión sobre el particular y es conveniente saber si hubo violación de la Ley. A estas restricciones genéricas cabe sumarle restricciones especiales que surgen de la Ley 13.512, y que son las siguientes:

Está prohibido a los copropietarios efectuar "innovaciones o modificaciones" que afecten la seguridad del edificio a los servicios comunes.

Queda claro en consecuencia que el derecho de modificar la unidad de cada consorcista no es absoluta, sólo está prohibida cuando afecte la seguridad del edificio (por ejemplo destrucción parcial de medianeras) o afectare los servicios comunes (obstruya cañerías de distribución de aguas en general).

- Artículo 5º

Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento estando prohibida toda Innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes. Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

#### ANALISIS DEL ART. 5to

Otra prohibición que surge de la normativa del artículo 5 de la Ley 13.512, es la que indica que esta terminantemente prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas al conjunto".

La prohibición legal en análisis tiende a evitar que los consorcistas puedan redecorar o pintar con colores diferentes al conjunto de modo tal que indirectamente afecten la estética del conjunto. Pero como se ha visto a la hora de medir la estética con la comodidad se tiende a la comodidad, en la medida que no resulte arbitraria o abusiva.

- Artículo 6º

Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos, destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración. Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

#### ANALISIS DEL ART. 6to

El artículo, consagra la siguiente prohibición dirigida no solo al propietario sino también en general a cualquier ocupante destinar la unidad a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad.

Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio. A estas restricciones genéricas y específicas suelen agregarse otras derivadas del reglamento de copropiedad y administración, que en la medida que vengan a completar la Ley no resulten abusivas o arbitrarias serán validas y obligatorias para los consorcistas.

- Artículo 7º

El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos, al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc. Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

- Artículo 8º

Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta. Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva, pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad. Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, pueden realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado. Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

- Artículo 9º

Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por costo de escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en la escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos:

- Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir al personal de servicio de la casa y despedirlo.
- Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción, debiendo nombrarse en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública.
- La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes.
- La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.

- Artículo 10º

Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el reglamento y en su defecto se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciere a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.

- Artículo 11º

El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquéllos. Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.

- Artículo 12º

En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de ésta, según valuación judicial.

- Artículo 13º

Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

- Artículo 14º

No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.

- Artículo 15º

En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes de las normas del artículo 6º el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos. El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.

- Artículo 16º

En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

- Artículo 17º

La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3266 del Código Civil, aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición, y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3901 y 2686 del Código Civil.

- Artículo 18º

A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2617, 2685 "in fine" y 2693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

- Artículo 19º

El Poder Ejecutivo reglamentará esta Ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etc.

### 1.2.3. DECRETO 18734-REGLAMENTACION DE LA LEY 13512-AÑO 1949

#### 1.2.3.1. INTRODUCCIÓN

El Gobierno nacional, una vez dictada la ley 13.512, procedió a reglamentarla por medio del decreto 18.734/49. Las disposiciones del cap. I se aplican en todo el país, mientras que las del II, a partir del art. 9º, son especiales para la ciudad de Buenos Aires. El decreto ha sido modificado por los decretos. 7795/55 y 23.049/56.

#### 1.2.3.2. DISPOSICIONES GENERALES

Expresa la obligación de redactar e inscribir un reglamento de copropiedad y administración, impuesta al consorcio de propietarios por el art. 9 de la Ley 13.512, dicho reglamento podrá también ser redactado e inscripto en los registros públicos por toda persona, física o ideal, que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad -conforme al régimen de la Ley 13.512- un edificio existente o a construir y que acredite ser titular del dominio del inmueble con respecto al cual solicite la inscripción del referido reglamento.

No se inscribirán en los registros públicos, títulos por los que se constituya o transfiera el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, cuando no se encontrare inscripto con anterioridad el reglamento de copropiedad y administración o no se lo presentare en ese acto en condiciones de inscribirlo.

El reglamento de copropiedad y administración, deberá proveer sobre las siguientes materias:

- 1) Especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva.

- 2) Determinación de la proporción que corresponda a cada piso o departamento con relación al valor de conjunto.
- 3) Enumeración de las cosas comunes.
- 4) Uso de las cosas y servicios comunes.
- 5) Destino de las diferentes partes del inmueble.
- 6) Cargas comunes y contribución a las mismas.
- 7) Designación de representante o administrador, retribución y forma de remoción, facultades y obligaciones.
- 8) Forma y tiempo de convocación a las reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios, persona que las preside, reglas para deliberar, quórum, mayorías necesarias para modificar el reglamento y para adoptar otras resoluciones, cómputo de los votos, representación.
- 9) Persona que ha de certificar los testimonios a que se refieren los arts. 5 y 6 del presente decreto.
- 10) Constitución de domicilio de los propietarios que no han de habitar el inmueble.
- 11) Autorización que prescribe el art. 27

Para la inscripción del Reglamento de Co-propiedad y Administración deberá presentarse éste al Registro de la Propiedad, juntamente con el Formulario N° 1 a que se refiere el art. 29 y un plano del edificio, firmado por profesional con título habilitante. En dicho plano las unidades se designarán con numeración corrida y comenzando por las de la primera planta. Se consignará las dimensiones y la descripción detallada de cada unidad y de las partes comunes del edificio y se destacará en color las partes de propiedad exclusiva.

Las decisiones que tome el consorcio de propietarios conforme al art. 10 de la Ley 13.512, se harán constar en actas que firmarán todos los presentes. El libro de actas será rubricado, en la Capital Federal y Territorios Nacionales, por el Registro de la Propiedad, y en las Provincias por la autoridad que los respectivos gobiernos determinen. Todo propietario podrá imponerse del contenido del libro y hacerse expedir copia de las actas, la que será certificada por el representante de los propietarios o por las personas que éstos designen. Las actas podrán ser protocolizadas.

Será también rubricado por la misma autoridad el libro de administración del inmueble.

A requerimiento de cualquier escribano que deba autorizar una escritura pública de transferencia de dominio sobre pisos o departamentos, el consorcio de propietarios, por intermedio de la persona autorizada, certificará sobre la existencia de deuda por expensas comunes que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido.

El Banco Hipotecario Nacional concederá préstamos de fomento, especiales u ordinarios, según corresponda a cada caso de acuerdo con su ley orgánica escalas de acuerdos e intereses y normas internas que se dicten, para facilitar la construcción o la adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en departamentos o pisos que hubieran de adjudicarse a distintos propietarios, como así también para la adquisición aislada de uno o más departamentos o pisos de un inmueble.

### 1.2.3.3. DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA CAPITAL FEDERAL Y TERRITORIOS NACIONALES.

Toda inscripción deberá contener las siguientes enunciaciones:

1. Día y hora de presentación del título en el Registro.
2. Situación del edificio, calle, número, zona, designación numérica y superficie de la unidad y su proporción en la co-propiedad<sup>3º</sup> – Valor, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscriba.
3. Naturaleza del acto que se inscriba y su fecha.
4. Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.
5. Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona de quien proceda inmediatamente el derecho a inscribir.
6. Tomo y folio de la inscripción correspondiente al título transmitente.
7. Inciso derogado por art. 3º del Decreto N° 23.149/56 B.O. 11/1/1957.
8. Constancia de haber solicitado los Certificados del Registro.
9. Designación de la Escribanía, Oficina o Archivo en que existe el título original.
10. Nombre y jurisdicción del funcionario, juez o tribunal que haya expedido el testimonio o la ejecutoria u ordenado la inscripción.
11. Firma del encargado del Registro.

Con los formularios de adquisición que presenten los escribanos juntamente con los testimonios del acto a inscribir y los originales de los oficios que por duplicado remitan los jueces se confeccionarán los protocolos de "Registro de Propiedad Horizontal".

Este registro se llevará abriendo uno particular a cada piso o departamento. Se asentará por primera partida la primera inscripción, ligándose por notas marginales todas las posteriores inscripciones, anotaciones y cancelaciones relativas al mismo piso o departamento.

En las escrituras de trasmisión de dominio de cada unidad, se hará constar, cuando corresponda la autorización de la Dirección General Impositiva.

Las inscripciones de cada piso o departamento pertenecientes a un mismo "Edificio", llevarán igual número de orden que se denominará "número de Edificio".

El formulario del Reglamento de co-propiedad y Administración, sus eventuales modificaciones y el plano del edificio a que se refiere el art. 4º, serán debidamente registrados.

Si en garantía de una misma obligación, se grava con hipoteca varios pisos o departamentos, se deberá presentar un formulario de inscripción por cada departamento.

Cuando el reglamento de copropiedad y administración establezca determinadas condiciones para la transferencia del piso o departamento, el Registro observará y suspenderá el trámite de la inscripción del documento correspondiente hasta tanto se dé cumplimiento a lo exigido por el aludido reglamento.

En los testimonios y oficios judiciales que se presenten para su inscripción se hará constar, además de los datos que prescribe la Ley 1893, los tomos, folios, números de orden de cada inscripción de la propiedad horizontal, como así también del legajo especial.

Todo documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad Horizontal, se asentará en los libros Diarios e Índice que se llevan actualmente, en los que se dejará constancia del tomo y folio correspondiente.

Los escribanos de registro no autorizarán escrituras públicas de constitución o traspaso de dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, si no se hubiesen inscripto previamente el reglamento de copropiedad y administración en el Registro de Propiedad, o no se lo presentase en ese acto para ser inscripto simultáneamente con el título. Deberán asimismo exigir constancia de que el edificio ha sido asegurado contra incendio, conforme a lo establecido en el art. 11 de la Ley 13.512, como también de la autorización municipal que prevé el art. 27 de este decreto.

A los efectos del pago del impuesto inmobiliario, en la valuación de cada piso o departamento irá incluida la parte proporcional del valor atribuido al terreno y a las cosas de propiedad común. La proporción entre esa valuación y la que corresponde al conjunto del inmueble, permanecerá inalterable.

Si en algún departamento o piso se realizasen mejoras o se agregasen detalles de ornamentación que justifiquen el aumento del impuesto una valuación adicional se establecerá por separado para ese fin.

Las autoridades municipales podrán establecer los requisitos que deben reunir los edificios que hayan de someterse al régimen de la Ley 13.512 y expedir las pertinentes autorizaciones, las que, una vez otorgadas, no podrán revocarse.

#### 1.2.4. LEY 19.724-AÑO 1972-LEY DE PREHORIZONTALIDAD

##### 1.2.4.1. INTRODUCCIÓN

Todos aquellos dispuestos a adquirir un departamento a construir o en construcción, se preguntan que tipo de protección les cabe con respecto a su inversión, para evitar se frustren sus derechos en expectativa. Con tal fin, se dictó en el año 1972 la ley 19.724 (modificada por la ley 20276), denominada "Ley de Prehorizontalidad".

Esta ley impone al propietario-vendedor que proyecta subdividir un edificio por el régimen de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal y enajenar sus unidades, que previamente afecte el inmueble al régimen de la Ley de Prehorizontalidad, lo que permitirá al eventual adquirente conocer la situación dominial del bien (y sus gravámenes si los hubiera) , los planos, el Reglamento de Copropiedad que regirá el Consorcio, etc.

Para resguardo de los intereses de los futuros adquirentes, se deberá dejar constancia en dicha escritura el estado de ocupación del inmueble, la inexistencia de deudas por impuestos, tasas o contribuciones, si la transferencia de unidades queda condicionada a la enajenación en un plazo cierto de un número determinado de ellas. y además deberá agregarse copia del título de propiedad, plano de mensura aprobado, copia del plano del proyecto de obra, y proyecto del plano de subdivisión, proyecto del Reglamento de Copropiedad y Administración, y los certificados de práctica del Registro de la Propiedad y de Catastro.

Esta escritura se inscribirá en el Registro correspondiente y así el propietario solo podrá disponer de él o gravarlo en los términos y condiciones que dispone la ley.

A continuación destacaremos los términos y condiciones más importantes que dispone la ley:

- a) Los contratos de enajenación están sujetos a condiciones expresas y enunciaciones que están enumeradas en la ley, entre ellas, los gravámenes existentes o a constituir.
- b) si el propietario decide constituir hipoteca no prevista en los contratos, necesita la conformidad de los adquirentes cuyo contrato haya sido registrado, si así no lo hiciere, la hipoteca es ineficaz.
- c) en caso de falta de pago del crédito por parte del propietario, el adquirente tiene derecho a pagar la parte correspondiente a su unidad. y si hubiere ejecución judicial, aquellos que ejercieron este derecho, no tendrán su unidad comprendida en la misma.
- d) por último, es de hacer notar que varios tipos de infracciones que se cometan con respecto a las disposiciones de esta ley, comete un delito penado con multa o prisión, según el caso.

#### 1.2.4.2. RÉGIMEN DE PRE HORIZONTALIDAD.

##### ➤ Afectación

Todo propietario de edificio construido o en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio, que se proponga adjudicarlo o enajenarlo a título oneroso por el régimen de propiedad horizontal, debe hacer constar, en escritura pública, su declaración de voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de unidades por tal régimen.

##### ➤ Constancias de la escritura

En la escritura anterior se dejará constancia de:

- a) Estado de ocupación tribuciones de cualquier índole a la fecha de su otorgamiento.
- c) Si la transferencia de unidades queda condicionada a la enajenación, en un plazo cierto, de un número determinado de ellas. Dicho plazo no podrá exceder de UN (1) año ni el número de unidades ser superior al CINCUENTA (50) por ciento
- d) Cumplimiento de los recaudos a que se refiere el artículo 3 de esta ley.

##### ➤ Escritura de afectación: recaudos

Al otorgarse la escritura de afectación, el propietario del inmueble debe entregar al escribano la siguiente documentación que se agregará a aquélla:

- a) Copia íntegra certificada del título de dominio con constancia del escribano de haberlo tenido a la vista
- b) Plano de mensura debidamente aprobado.
- c) Copia del plano del proyecto de la obra, con la constancia de su aprobación por la autoridad competente.
- d) Proyecto de plano de subdivisión firmado por profesional con título habilitante.
- e) Proyecto de reglamento de copropiedad y administración.

Asimismo se agregarán certificados expedidos por el Registro de la Propiedad inmueble y oficina catastral correspondiente en su caso, de los cuales resulten las condiciones de dominio del inmueble, sus restricciones, como así que éste y su propietario no están afectados por medidas cautelares.

La existencia de obligaciones garantizadas con derecho real de hipoteca, no impedirá la afectación, si el propietario acredita documentadamente en el mismo acto, que están cumplidas las obligaciones exigibles emergentes de la hipoteca.

➤ **Anotación en el Registro Efectos Enajenación del inmueble**

La escritura de afectación se anotará en el Registro de la Propiedad Inmueble, y éste hará constar esa circunstancia en los certificados que expida.

La anotación inhibe al propietario para disponer del inmueble o para gravarlo en forma distinta a la prevista en la presente ley, salvo los casos de retractación o desafectación a que se refieren los artículos 6 y 7.

La enajenación total o parcial del inmueble a terceros no afectará los derechos de los adquirentes de unidades cuyos contratos estén registrados en la forma prevista en el artículo 12.

➤ **Retractación de la afectación**

La desafectación procederá en el supuesto previsto en el inciso c) de la constancia de la escritura, cuando no se hubiere cumplido la condición. En tal caso, el propietario podrá retractar la afectación mediante declaración que constará en escritura pública, otorgada dentro de los DIEZ (10) días de expirado el plazo establecido en la escritura de afectación, ante el mismo registro notarial, la que será anotada en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A dicha escritura el escribano interviniente agregará certificado expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble del que resulte que no existen contratos registrados, o de que su número no alcanza al mínimo previsto. También dejará constancia, en su caso, que han sido restituidas a los adquirentes las sumas entregadas como señas anticipos, con más un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento.

➤ **Desafectación**

El propietario también puede solicitar judicialmente la desafectación, si acredita sumariamente que:

- a) Transcurridos SEIS (6) meses de registrada la afectación, no ha enajenado unidades.

b) Transcurrido el lapso mencionado en el inciso anterior, ha rescindido o resuelto la totalidad de los contratos registrados.

c) Transcurrido UN (1) año de registrada la afectación, la obra no llegó a iniciarse o ha quedado paralizada sin posibilidad de reanudarla, siempre que medie justa causa.

En los supuestos de los inciso b) y c) deberá asimismo acreditar que está debidamente asegurada la restitución a los adquirentes de todo lo que hubieren pagado por cualquier concepto, con más un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento.

➤ Publicidad de la afectación

El propietario debe hacer constar la afectación del inmueble y su registración, número del registro notarial y fecha en que se efectuó:

a) En un cartel que debe tener permanentemente en el lugar de la obra, colocado en forma visible.

b) En toda oferta o invitación que se haga a terceros para adquirir unidades de vivienda a subdividir por el régimen de propiedad horizontal, por medio de ofrecimientos personales, publicaciones periodísticas, transmisiones radiotelefónicas, de televisión, proyecciones cinematográficas, colocación de afiches, letreros o carteles, programas, circulares, comunicaciones impresas o cualquier otro procedimiento de difusión.

c) En los contratos que celebre a los fines de la enajenación o adjudicación de unidades.

➤ Condiciones de publicidad de las ofertas

Queda prohibido, en cualquier forma de oferta:

a) Anunciar el precio de venta, o parte de él, en forma que induzca a error, o no indicar el precio total si se menciona una parte.

b) Anunciar en forma incompleta los planes de financiación y plazos de pago.

c) Ofrecer formas de pago, condiciones o planes de financiación por terceras personas o instituciones de crédito que no hayan sido efectivamente convenidos o acordados.

➤ Deber de exhibición

ARTÍCULO 10.- El propietario debe tener a disposición de los adquirentes de unidades:

a) Copias simples autenticadas por el escribano del Registro en que se otorgó la escritura de afectación, de los elementos enumerados en el artículo 3. Y de las escrituras de hipoteca.

b) Lista de las unidades que se hubieran enajenado, y constancia de su anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble.

c) La información relativa al desarrollo material de la obra.

d) La información relativa al pago de los servicios hipotecarios e impuestos que afecten al inmueble. El comprador tiene el derecho de exigir la exhibición de los comprobantes respectivos y en el caso de no hallarse al día aquellos servicios o impuestos puede retener las sumas que se adeuden abonar directamente tales gravámenes, deduciéndolos de su deuda hacia el vendedor.

➤ Deber de información

Todas las personas que intervengan en operaciones comprendidas en la presente ley, están obligadas respecto de terceros a precisar:

- a) Carácter en que actúen.
- b) Identidad del propietario del inmueble.
- c) La existencia de otro vinculado por el contrato a celebrarse, los poderes que invoque y los instrumentos que lo acrediten.

➤ Registro de los contratos Preferencia de los contratos registrados

El propietario debe registrar los contratos celebrados con los adquirentes en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción del inmueble afectado, poniéndose nota de ello en el contrato. El adquirente puede, en cualquier tiempo, registrar el contrato.

Los contratos no registrados no dan derecho al propietario contra el adquirente, pero sí a éste contra el enajenante, sin perjuicio de no ser oponibles a terceros.

La posesión otorgada en virtud de un contrato no registrado es inoponible a quien ejerza su derecho a consecuencia de un contrato debidamente registrado.

➤ Especificaciones de los instrumentos

Los contratos de enajenación o adjudicación de unidades deben contener:

a) Los siguientes datos de las partes:

- I - Cuando se tratare de personas de existencia visible, su nombre, domicilio, estado civil, nacionalidad y número de documento de identidad.
- II - Cuando se tratare de personas jurídicas, la razón social o denominación y el domicilio, acreditándose la existencia de la entidad, su inscripción en el Registro Público de Comercio cuando fuere exigible, y la representación de quienes comparecieren por ella.

En cualquiera de los dos casos cuando se invocare mandato o representación debe dejarse constancia del documento que lo pruebe.

- b) Datos correspondientes al dominio de lo enajenado, con las constancias de su inscripción.
- c) Constancia de la escritura de afectación, de su anotación y de que en poder del escribano obra copia simple certificada para el adquirente.
- d) La individualización y características de la unidad enajenada, su ubicación y el porcentual estimado que se asigne a ella.
- e) Forma de pago del precio y cuando el saldo adeudado fuere en cuotas, el número de ellas y si son documentadas total o parcialmente en pagarés u otros títulos de crédito.
- f) Plazo, monto y condiciones de los gravámenes que el propietario hubiere constituido o se proponga constituir y que afecten al inmueble.
- g) Plazo y condiciones en que se otorgará la posesión.
- h) En su caso, la condición prevista en el inciso c) del artículo 2.

➤ Redacción de los contratos

Los contratos serán redactados en forma clara y fácilmente legible.

Las cláusulas que establezcan limitaciones de responsabilidad, facultades de rescindir o resolver el contrato sin previa comunicación o intimación, o suspender su ejecución o la de

la obra o sanciones a cargo del otro contratante, caducidades, limitaciones a las facultades de oponer excepciones, cláusulas compromisorias o de prórroga de la jurisdicción judicial, como así los supuestos previstos en los incisos f) y h) del apartado anterior, sólo tendrán efecto si son expresamente aceptadas por el adquirente en cláusula especial, firmado por éste.

➤ Precio reajutable

Todo supuesto de precio sometido a reajuste deberá constar en el contrato como cláusula especial de la que resulte con toda claridad los criterios aplicables. Es nula toda cláusula que deje librado el reajuste del precio a la voluntad del propietario, vendedor, constructor o a terceros vinculados a ellos, aunque actúen en calidad de árbitros.

➤ Responsabilidad

Todos los intervinientes en los contratos a que se refiere esta ley son solidaria e ilimitadamente responsables por la restitución de las señas o anticipos recibidos, sin perjuicio de su responsabilidad penal.

➤ Cesión del contrato

La transferencia de los derechos y obligaciones del adquirente de una unidad en favor de un tercero no libera al cedente respecto de sus obligaciones para con el propietario, mientras éste no dé su conformidad y la transferencia haya sido anotada en el Registro de la Propiedad Inmueble. La registración de las transferencias podrá ser requerida tanto por el propietario como por el cedente o el cesionario. Regirá, en lo pertinente, lo previsto en los párrafos tercero y cuarto del artículo 12.

➤ Rescisión o resolución

La resolución o rescisión del contrato debe anotarse en el Registro de la Propiedad Inmueble. La omisión de dicho acto importa para el propietario la prohibición de disponer de la unidad.

➤ Hipoteca del inmueble afectado

Para gravar con derecho real de hipoteca un inmueble afectado, el propietario debe suministrar al eventual acreedor hipotecario:

a) El detalle de los saldos de precio de las unidades vendidas. Si la obra se realiza por administración, el costo a cargo de los adquirentes de unidades y el estimativo de la parte que faltare realizar.

b) Nómina de los adquirentes de unidades cuyos contratos se encuentren anotados en el Registro de la Propiedad Inmueble.

c) Constancia de que los adquirentes están fehacientemente notificados del propósito de hipotecar el inmueble, del monto y demás modalidades de la obligación a garantizar.

Estos extremos deben constar en la escritura de constitución del derecho real de hipoteca.

➤ Constitución de hipoteca no prevista en los contratos

La constitución de derecho real de hipoteca no prevista en los contratos de adjudicación o enajenación, no puede efectuarse si media oposición de adquirentes cuyos contratos estén anotados en el Registro de la Propiedad Inmueble. Sin perjuicio de ello el propietario podrá solicitar judicialmente autorización para constituir derecho real de hipoteca en favor de persona determinada si acreditara justa causa.

➤ Ineficacia

Los derechos reales constituidos por el propietario de un inmueble afectado en infracción a lo dispuesto en esta ley son ineficaces e inoponibles a los adquirentes.

➤ Créditos hipotecarios: Derechos de los adquirentes

Los adquirentes tienen derecho a que tanto el propietario como el acreedor hipotecario les proporcionen información detallada por escrito sobre el cumplimiento de sus obligaciones recíprocas.

Todo adquirente tiene derecho a abonar directamente al acreedor hipotecario la parte proporcional que correspondiere a su unidad en caso de falta de pago por el propietario. En tal supuesto quedará subrogado de pleno derecho en el lugar, grado y prelación que correspondía al acreedor hipotecario y hasta la concurrencia de la suma pagada, la que podrá compensar con la que debiere al propietario.

En caso de ejecución, la misma no comprenderá las unidades cuyos adquirentes hayan ejercitado el derecho que les otorga el párrafo anterior.

➤ Cancelaciones parciales

Al escriturarse cada unidad el o los acreedores hipotecarios están obligados a otorgar cancelaciones parciales de las hipotecas globales que afecten al inmueble, por el monto que pudiera corresponder a cada unidad, previo pago de la parte proporcional de la hipoteca global que corresponda a dicha unidad, quedando ésta liberada de ese gravamen.

A los efectos de la determinación de las partes proporcionales que correspondan, se tendrán en cuenta los porcentuales establecidos en el proyecto de subdivisión.

➤ Ejecución

En caso de ejecución del inmueble afectado se aplican las siguientes reglas:

a) Cuando fuere por acreedores hipotecarios, los adquirentes con contratos debidamente registrados tienen derecho a la adjudicación del bien si abonan al comprador en remate judicial, una vez aprobado éste, el precio obtenido, y todos los gastos que aquél hubiera efectivamente abonado, con más un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento.

b) Si fuere por acreedores quirografarios y de no mediar concurso, los adquirentes con contratos debidamente registrados tienen derecho a la adjudicación del inmueble si abonan el valor que corresponda al estado del bien. A estos efectos se practicará tasación especial por perito.

En ningún caso puede disponerse la venta judicial de inmuebles afectados, sin previa notificación a los adquirentes con contratos debidamente registrados.

➤ Administrador provisorio

Terminada la construcción y aunque no medie tradición, el propietario convocará a los adquirentes con contratos debidamente registrados a una asamblea dentro de los TREINTA (30) días de concluida aquélla, a fin de designar administrador provisorio, el que será elegido por simple mayoría. La mayoría se determinará según los porcentuales asignados a las respectivas unidades en el proyecto de subdivisión.

➤ Gastos comunes

Los gastos comunes se distribuirán de acuerdo con los porcentuales establecidos en el proyecto de reglamento de copropiedad y administración.

➤ Intervención judicial

A petición de los adquirentes de unidades que representen, por lo menos, el QUINCE (15) por ciento del valor total conforme los porcentuales, el juez puede, si resultaren graves irregularidades, y previo trámite sumario, designar en la administración de la obra a un interventor, a fin de controlar y prevenir el menoscabo de los bienes. Esta resolución será apelable al solo efecto devolutivo.

➤ Aplicación provisorio del reglamento de copropiedad

Mientras no se constituya definitivamente el consorcio, se aplicarán en cuanto sean compatibles, las disposiciones del proyecto de reglamento de copropiedad y administración previsto en el artículo 3, inciso e).

➤ Obras por administración Administrador: funciones

Si la obra se realiza por administración, el costo estará a cargo de los adquirentes de unidades. Deberá designarse administrador, quien tendrá las obligaciones establecidas y deberá llevar la contabilidad de la obra. Si se hubieren enajenado unidades cuyos porcentuales representen el CINCUENTA (50) por ciento, el administrador podrá ser removido por mayoría estimada conforme a dichos porcentuales.

➤ Obras por administración: paralización

Si la obra se paraliza durante más de SEIS (6) meses con imposibilidad de continuarse, por causas imputables al propietario, no estando éste en quiebra o concurso, los adquirentes pueden solicitar la adjudicación del inmueble en condominio, asumiendo las obligaciones contraídas por el propietario a los fines de la ejecución de la obra. La adjudicación se sustanciará por la vía del proceso sumario.

- Obras por administración: rescisión del contrato con el constructor

Si por causa imputable al constructor la obra se paraliza, el administrador o un número de adquirentes de unidades que representen el DIEZ (10) por ciento del valor del inmueble pueden promover la rescisión del contrato con aquél. La decisión se tomará por mayoría absoluta de adquirentes, calculada sobre el valor total del inmueble, aplicándose al efecto lo dispuesto en el artículo 1.204 del Código Civil.

- Falsedad documental

Será reprimido con las penas establecidas en el artículo 293 del Código Penal, el que insertare o hiciere insertar en alguno de los documentos mencionados en los artículos 1, 3, 5 y 19 de esta ley declaraciones falsas o hiciere falsamente los mismos, en todo o en parte, o adulterare uno verdadero.

## 1.2.5. LEY NACIONAL DE CATASTRO-LEY 26209-AÑO 2007

### 1.2.5.1. GENERALIDADES

**Catastro** es definido como una herramienta para procurar y garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria:

- Descripción física
- Situación jurídica
- Valor económico

Es el procedimiento estadístico, técnico, científico y administrativo en virtud del cual se hace el inventario de todos los bienes inmuebles y recursos naturales de un país, mediante el levantamiento catastral, el registro de la propiedad y el estudio de las operaciones que tienen por finalidad determinar la tenencia de la tierra, la verificación de la riqueza actual y la valoración de los inmuebles.

El catastro inmobiliario, es un registro administrativo dependiente del Estado en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, entre las características del Catastro podemos encontrar que es un registro estadístico para determinar la extensión geográfica y riqueza de alguna demarcación y que en materia hacendaria es un apoyo para determinar el cobro de las imposiciones del estado, según lo manifestado en los registros.

El concepto actual de catastro se basa en tres finalidades que le dan sustento, las cuales son:

Dar una base para el planeamiento urbano y rural.

Calcular el monto de las contribuciones como el impuesto inmobiliario.

Guardar la seguridad jurídica del derecho de propiedad a través de la aprobación y archivo de las mensuras, que son la base de las escrituras de traslación y dominio.

A su vez para cumplir con los tres elementos anteriores el catastro está dividido en tres secciones:

**Catastro Fiscal:** Fija por medio del avalúo fiscal el valor de los bienes a fin de imponerle una contribución proporcional.

**Catastro Jurídico:** El cual contempla la relación entre el propietario o sujeto activo y la propiedad u objeto y la comunidad o sujeto pasivo.

**Catastro Geométrico:** Encargado de la medición, subdivisión, representación y ubicación del bien.

#### 1.2.5.2. CONCEPTO

No existe un único concepto del catastro. La definición que más se aproxima es: “El Catastro es un inventario de la totalidad de los bienes inmuebles de un país o región de éste, permanente y metódicamente actualizado mediante cartografiado de los límites de las parcelas y de los datos asociados a ésta en todos sus ámbitos.”

De ahí podemos establecer algunos elementos esenciales:

Es un inventario o registro público. al servicio no sólo de las distintas Administraciones sino del ciudadano y de la sociedad en general. Permite la consulta y certificación de los datos.

Global, de todos los bienes inmuebles de un determinado ámbito territorial.

Actualizado. El Catastro tiene como objeto material el bien inmueble, la realidad física.

Contiene información relativa a esos bienes inmuebles: datos gráficos (cartografía parcelaria y croquis catastral) y alfanuméricos (físicos, económicos y jurídicos).

Soporte de múltiples aplicaciones fiscales y económicas. Es un sistema de información del territorio rápido, fácil y eficaz.

La formación y mantenimiento del Catastro, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas, salvo la coordinación de valores y la de aprobación de las ponencias de valores que deben ser ejercidas en todo caso por la Dirección General del Catastro.

#### 1.2.5.3. LEY NACIONAL DE CATASTRO-LEY 26209

Marco normativo al que deberá ajustarse el funcionamiento de los catastros territoriales pertenecientes a las diversas jurisdicciones del país. Finalidades de los catastros territoriales. Estado parcelario, constitución y verificación. Determinación de otros objetos territoriales legales. Certificación catastral. Valuación parcelaria.

Creación del Consejo Federal del Catastro. Disposiciones complementarias.

#### I. Finalidades de los catastros territoriales

Los catastros de las Provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción.

Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio.

Administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales:

- a) Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial.
- b) Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble.
- c) Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales.
- d) Conocer la riqueza territorial y su distribución.
- e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos.
- f) Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación.
- g) Determinar la valuación parcelaria.
- h) Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable.

Las leyes locales designarán los organismos que tendrán a su cargo los catastros territoriales y ejercerán el poder de policía inmobiliario catastral.

El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las demás que las legislaciones locales asignen a los organismos mencionados en el artículo anterior:

- a) Practicar de oficio actos de levantamiento parcelario y territorial con fines catastrales.
- b) Realizar la georeferenciación parcelaria y territorial.
- c) Registrar y publicitar los estados parcelarios y de otros objetos territoriales legales con base en la documentación que les da origen, llevando los correspondientes registros.
- d) Requerir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de inmuebles.
- e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier otro acorde con las finalidades de esta ley.
- f) Expedir certificaciones.

- g) Ejecutar la cartografía catastral de la jurisdicción. confeccionar, conservar y publicar su registro gráfico.
- h) Formar, conservar y publicar el archivo histórico territorial.
- i) Interpretar y aplicar las normas que regulen la materia.
- j) Establecer estándares, metadatos y todo otro componente compatible con el rol del catastro en el desarrollo de las infraestructuras de datos geoespaciales.

## II. Estado parcelario, constitución y verificación. Determinación de otros objetos territoriales

Se denomina parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

Son elementos de la parcela:

### I. Esenciales:

- a) La ubicación georeferenciada del inmueble.
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen.
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

### II. Complementarios:

- a) La valuación fiscal.
- b) Sus linderos.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.

La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.

El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado.

En el plano deberán constar los elementos que permitan definir la parcela, según lo establecido en el artículo 5º de la presente ley y lo que establezcan las legislaciones locales. La registración no subsana ni convalida los defectos de los documentos.

Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario, deberá efectuarse la verificación de su subsistencia, siempre que hubiere caducado la vigencia.

La verificación de subsistencia de estados parcelarios se realizará mediante actos de mensura u otros métodos alternativos que, garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local. Los actos de levantamiento parcelario para verificación de subsistencia serán autorizados por los

ingenieros civiles, quienes serán profesionalmente responsables de la documentación suscripta, de acuerdo con lo que establezca la legislación local.

### III. Certificación catastral

El estado parcelario se acreditará por medio de certificados que expedirá el organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales. Para la expedición de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.

### IV. Valuación parcelaria

Los organismos catastrales de cada jurisdicción tendrán a su cargo la determinación de la valuación parcelaria de su territorio, a los fines fiscales.

Las leyes locales establecerán e instrumentarán la metodología valuatoria a utilizarse en su jurisdicción, la cual deberá tener, en todos los casos, base técnica para lograr la correcta valuación de manera de contribuir a la equidad fiscal. Será objeto de justiprecio, entre otros, el suelo, sus características, uso, capacidad productiva, y las mejoras que contenga.

### V. Disposiciones complementarias o transitorias

Las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, deberán a través del Consejo Federal del Catastro, contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, a la administración del territorio, al gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable, en concordancia con el rol que compete al catastro como un componente fundamental para la infraestructura de datos espaciales del país.

El Consejo Federal del Catastro contribuirá a coordinar las metodologías valuatorias con la finalidad de unificar criterios, destinados a informar a los organismos tributarios pertinentes en toda la Nación.

Las normas pertinentes referidas a la constitución del estado parcelario y su registración, serán de aplicación gradual y progresiva según lo determinen los organismos catastrales de cada jurisdicción.

## 1.3. LEGISLACIÓN PROVINCIAL

A continuación enunciaremos la legislación Provincial, en donde se encuadra la legislación de PH, nos centraremos en las siguientes normas jurídicas:

- Ley Provincial de catastro N°5057/76.
- Decreto 1067.instrucciones generales para peritos agrimensores.
- Resolución normativa única.

### 1.3.1. LEY DE PROVINCIAL DE CATASTRO N° 5057/76

#### 1.3.1.1. ASPECTOS GENERALES

El Catastro Territorial tenderá a lograr la garantía de la propiedad inmobiliaria, mediante el ordenamiento de la información jurídica, económica y geométrica, a través de la ejecución de los siguientes trabajos:

La confección de registros catastrales, con la especificación de todos los antecedentes y datos necesarios para la individualización de cada parcela. La valuación de las parcelas.

La realización de estudios informativos, estadísticos y económicos destinados a orientar la gestión gubernativa.

La parcela catastral estará constituida por toda la extensión de terreno sin solución de continuidad, perteneciente a un mismo propietario o a varios en condominio y adquirida por uno o más títulos de dominio. No se considerarán soluciones de continuidad las separaciones que dentro de un mismo inmueble produzcan los caminos, cursos de agua y vías férreas, hasta tanto las fracciones en que éstos dividan a la propiedad no queden definidas por operaciones de agrimensura.

A los inmuebles sujetos al régimen de la Ley Nacional Nº 13.512 (Propiedad Horizontal) se los considerará como una única parcela, llevándose un registro especial de las unidades de dominio exclusivo en que se subdividió, conforme al citado régimen.

Asimismo, serán consideradas parcelas a los fines catastrales y tributarios los inmuebles que sean objeto de posesiones.

La ejecución del Catastro comprenderá tres aspectos: la planimetría catastral, la valuación y la conservación.

La planimetría catastral tendrá por objeto la representación gráfica de cada parcela y su ubicación en los planos respectivos.

La valuación tendrá por objeto la determinación racional, objetiva y simultánea del valor de cada parcela con fines impositivos y estadísticos.

La conservación tendrá por objeto reflejar actualizadamente la correcta individualización de las parcelas manteniendo una conexión permanente entre el catastro, los protocolos de dominio y el padrón de contribuyentes.

Las parcelas catastrales se clasifican en urbanas y rurales.

Son parcelas urbanas las ubicadas en ciudades, pueblos, villa o en fraccionamientos destinados a formación o ampliación de aquéllos.

Son parcelas rurales aquéllas no comprendidas en la definición del párrafo anterior.

#### 1.3.1.2. PLANIMETRÍA CATASTRAL

La Dirección General de Catastro realizará por sí, o por terceros, la planimetría catastral del territorio de la Provincia, la cual deberá concretarse sobre la base del registro gráfico de los inmuebles privados y públicos, el que se configurará, definitivamente, con armonía y ajuste a los aspectos jurídicos y económicos para lograr la individualización de la propiedad raíz.

El Poder Ejecutivo fijará las normas a que debe ajustarse la confección de la planimetría catastral, atendiendo a las características particulares de cada zona y acorde con el valor de la documentación gráfica existente.

Las normas para la confección de la planimetría catastral deberán contener disposiciones que permitan el aprovechamiento de las mediciones y documentaciones destinadas a la elaboración de la Carta, ordenada por la Ley Nacional Nº 12.696, como así también de toda la documentación gráfica y cartográfica existente, evitando la realización de trabajos superpuestos, cuando el grado de exactitud resulta armónico con el fijado para la planimetría que se confeccione.

#### 1.3.1.3. VALUACIÓN DE LAS PARCELAS

##### **a) Generalidades**

La valuación de cada parcela se determinará sumando al valor de la tierra y el de las mejoras.

En las parcelas sujetas al régimen de la Ley Nacional Nº. 13.512, la valuación se efectuará para cada unidad de dominio exclusivo, sumando a la valuación de las mejoras propias la proporción que le corresponda sobre la valuación de la tierra libre de mejoras y de las mejoras comunes.

Entiéndanse:

Mejoras cubiertas: toda edificación de carácter permanente, susceptible de ser computada en metros cuadrados de superficie cubierta. Exclúyanse de esta definición los depósitos de fluidos salvo lo dispuesto en el inciso siguiente, silos, hornos y sepulcros.

Accesiones o mejoras descubiertas: las instalaciones, obras accesorias y otras mejoras no cubiertas incorporadas a la parcela con carácter permanente. quedan incluidas en este concepto tipologías tales como piletas de natación, canchas de deporte, etc.

La Dirección General de Catastro podrá incorporar de oficio mejoras o accesiones no declaradas, a través de inspecciones, constataciones, relevamientos aerofotogramétricos, fotointerpretaciones de vistas aéreas, intercambio de datos oficiales con otros entes catastrales y/o recaudadores, empresas y/o cooperativas de servicios públicos, interpretación de imágenes satelitales u otros métodos directos.

La Dirección General de Catastro efectuará periódicamente el revalúo general de las parcelas urbanas en las fechas que determine el Poder Ejecutivo.

Estos revalúos generales determinará valores, con las excepciones previstas en el art. 23º, que tendrán vigencia no mayor de diez años ni menor de tres, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 13º.

El revalúo general será practicado conjunta o separadamente en base a las declaraciones juradas de los propietarios o poseedores a título de dueño, o de oficio por la Dirección General de Catastro.

Si fuera por declaraciones juradas de los responsables, los mismos estarán obligados a presentar, en oportunidad de cada revalúo general, una declaración jurada con respecto a las parcelas de su propiedad o posesión, que deberán contener todos los elementos, datos y

características que permitan la individualización y valuación de las parcelas y de acuerdo a las normas que expresamente se establezcan al ordenar dicha operación. Asimismo, la Dirección General de Catastro podrá verificarlas para comprobar su exactitud o determinar con los elementos o antecedentes que posea, la valuación final de las parcelas.

### **b) Sistemas de Valuación**

El valor de la tierra libre de mejoras se determinará en la siguiente forma:

En las parcelas urbanas se multiplicará la superficie de la parcela por el valor unitario básico, corregido de acuerdo a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro.

En las parcelas rurales se multiplicará la superficie de la parcela por el valor unitario que le corresponda según su ubicación.

El valor de las mejoras se determinará:

Mejoras cubiertas: multiplicando su superficie por el valor unitario básico que le corresponda de acuerdo al tipo de edificación, corregido conforme a las normas y tablas que fije la Dirección General de Catastro.

Accesiones o Mejoras descubiertas: Las accesiones o mejoras descubiertas se valuarán en un cinco por ciento (5%) de las mejoras cubiertas cuando en la parcela exista una sola accesión o mejora descubierta, y en un diez por ciento (10%) de dicha valuación cuando exista más de una accesión. En ambos casos se tomará como mínimo la valuación correspondiente a cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) de superficie cubierta de una edificación de tercera categoría y como máximo la valuación correspondiente a seiscientos metros cuadrados (600m<sup>2</sup>) de una edificación de segunda categoría de acuerdo al valor de reposición que fije anualmente la Dirección General de Catastro.

Las parcelas sin mejoras cubiertas se consideran baldías, aplicándose, a los fines de la valuación de las mejoras descubiertas, el valor mínimo referido precedentemente.

En las parcelas sujetas al régimen de la Ley Nacional N° 13.512, la valuación de las mejoras descubiertas se efectuará aplicando el porcentaje referido sobre la valuación de las mejoras cubiertas totales de cada unidad funcional.

En las parcelas rurales no se valuarán las mejoras cubiertas que estén destinadas a la guarda de lo producido por la actividad agropecuaria, maquinarias o herramientas destinadas a la explotación agrícola, animales o vivienda de quienes realicen tal explotación.

En lo referido a las accesiones o mejoras descubiertas, cuando no existan mejoras cubiertas susceptibles de valuación, se aplicará lo dispuesto en el artículo 15 de esta Ley para parcelas sin mejoras cubiertas o baldías.

Cuando dentro de un radio municipal existan zonas específicamente destinadas a actividades de explotación del suelo (agropecuaria o minera), se considerarán a los fines de su valuación como parcelas rurales. La ubicación y límites de estas zonas deberán ser aprobadas por el Poder Ejecutivo, desde cuya fecha tendrán vigencia, salvo que lo fuere a pedido de parte interesada, en cuyo supuesto regirán retroactivamente al momento de la petición con relación al peticionante.

Los valores unitarios básicos de la tierra urbana libre de mejoras y de las mejoras, serán determinados por la Dirección General de Catastro en ocasión de cada revalúo general de acuerdo a los sistemas que se enuncian en la presente ley.

El valor unitario básico de la tierra libre de mejoras para parcelas urbanas, se establecerá por cuadras o zonas y será el valor venal medio de los últimos dos años. Para la determinación de este valor se considerarán los precios fijados por la oferta y la demanda, por sentencias judiciales, por informes de entidades bancarias o inmobiliarias y los registrados en transferencias. A falta de información referida al lugar se utilizará el método comparativo.

El valor unitario básico de las mejoras cubiertas será el promedio de los costos de edificación de los últimos dos (2) años. Su determinación se hará en forma analítica por tipos y categorías de edificación y atendiendo a las distintas características zonales.

Tanto los valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras y de las mejoras determinados en cada revalúo general, como las valuaciones resultantes de dicha operación no podrán ser modificados hasta el revalúo general siguiente, salvo los casos que a continuación se detallan:

Valor unitario básico de la tierra libre de mejoras: cuando se ejecutaren obras públicas que incidan directamente sobre el valor de las parcelas, tales como pavimento, provisión de aguas corrientes, cloacas, electrificación, sistemas de riego, o similares.

Valuaciones: cuando se dieran algunas de las siguientes circunstancias:

Modificación del estado parcelario por unificación y/o subdivisión.

Introducción, modificación o supresión de mejoras.

Error en la individualización o clasificación de las parcelas, o en el cálculo de la valuación.

Rectificación de la superficie del terreno.

Reconocimiento, desaparición o modificación de desmejoras.

Cuando cambie el valor unitario de la tierra libre de mejoras, conforme a lo dispuesto en el inc. "a".

Las valuaciones de parcelas urbanas y rurales resultantes de un revalúo general tendrán vigencia desde el año siguiente a aquél en que fuera aprobado el revalúo.

Las valuaciones que resulten de considerar las circunstancias señaladas en el art. 23º regirán desde el año siguiente a la fecha de la resolución que las imponga salvo los casos siguientes:

Cuando se introduzcan, modifiquen o supriman mejoras, la nueva valuación regirá desde el año siguiente a la fecha de esos hechos.

Cuando se rectifiquen errores de individualización o clasificación de las parcelas o en el cálculo de su valuación, la nueva valuación tendrá la misma vigencia que la rectificadas.

Cuando se rectifique la superficie del terreno, la nueva valuación regirá desde el año de aprobación de las operaciones técnicas que dieron origen a la rectificación, sin perjuicio de lo establecido por el Código Tributario respecto de propiedades empadronadas con menor superficie que la real.

Cuando se reconozcan desmejoras, la nueva valuación regirá desde el año de solicitadas, siempre que se solicite antes del vencimiento del plazo para el pago sin multa del impuesto inmobiliario.

Cuando se compruebe la desaparición o modificación de desmejoras reconocidas, la nueva valuación regirá desde el año siguiente al de la comprobación, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas del Código Tributario y en las leyes fiscales especiales.

Cuando se concede rebaja en el aforo, en los términos del art. 30º, la nueva valuación tendrá vigencia desde el año en que se solicite.

### **c) Notificaciones y Reclamos**

La notificación de la valuación fiscal operará anualmente a través de la liquidación correspondiente al primer vencimiento general del Impuesto Inmobiliario, a cuyo fin y ante la eventualidad en que el contribuyente o responsable no la hubiere recibido, deberá requerirla a la Dirección de Rentas de conformidad a lo dispuesto por el artículo 40, inciso 11 del Código Tributario.

Quienes no estuvieran de acuerdo con la valuación asignada a sus inmuebles podrán presentar su reclamo, antes del primer vencimiento general del gravamen ante la Dirección de Catastro, el que se tramitará dentro del marco previsto por la Ley de Procedimiento Administrativo - Ley N° 6658.

#### **1.3.1.4. CONSERVACIÓN**

La Dirección General de Catastro llevará registros catastrales de todos los inmuebles de la Provincia, manteniendo actualizada la información inmobiliaria.

Previamente a la realización de actos traslativos de dominio o modificatorios de los mismos y como condición para su inscripción en el Registro General, deberá recabarse el Certificado Catastral correspondiente. Dicho certificado, que deberá expedirse en un plazo no mayor de 48 horas, contendrá la nomenclatura catastral del inmueble y las referencias a plano aprobado.

Los Escribanos o Funcionarios que autoricen los documentos traslativos o modificatorios del dominio deberán consignar, además de las dimensiones y referencias del título, las que correspondan al plano respectivo.

La Dirección de Catastro incorporará las zonas o sectores al régimen establecido en el artículo anterior, de conformidad al grado de perfección alcanzado por el registro catastral.

Será exigible el cumplimiento del artículo anterior a los noventa (90) días corridos como mínimo, de la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Resolución de la Dirección de Catastro.

Si la transmisión o modificación del dominio del inmueble importa un parcelamiento o fraccionamiento del mismo, o modificación en las formas o medidas perimetrales o de superficie, será obligatoria la presentación de planos visados por la Dirección General de Catastro, como requisito necesario para su anotación en el Registro General. Igual obligación regirá en los casos contemplados por el Art. 281º de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Para efectuar la anotación en el Registro General deberá acompañarse a los expedientes judiciales o testimonio de las escrituras públicas, el certificado catastral, cuando corresponda, y los formularios que disponga la reglamentación de la presente ley con el objeto de que tomen razón del acto las Direcciones Generales de Rentas y Catastro.

Cuando la Dirección General de Catastro comprobare la superposición de títulos sobre una misma parcela, notificará esta situación al Registro General, el que insertará en los respectivos asientos notas marginales donde se indique la superposición.

El Registro General informará estas circunstancias en los certificados de subsistencia de dominio que produzca y los funcionarios o escribanos que labren instrumentos públicos en que se transmitan derechos sobre dichas parcelas están obligados a dejar constancia en los mismos de esta información.

Las parcelas donde no pueda establecerse el titular de dominio, se registrarán como de propietarios desconocidos, dejando constancia de quienes las poseen o aleguen derechos sobre ellas. El empadronamiento de la parcela posesoria lo es al sólo efecto catastral y tributario, sin perjuicio de los derechos de terceros, debiendo dejarse expresa constancia de ello en toda documentación que se expida sobre dichas parcelas posesorias.

#### 1.3.1.5. RÉGIMEN DE MENSURAS

La Dirección General de Catastro tendrá a su cargo el contralor de las operaciones de agrimensura, debiendo:

- Informar sobre el mérito técnico y la correcta aplicación del título al terreno en los deslindes y mensuras judiciales y administrativas.
- Informar exclusivamente sobre el mérito topográfico de las simples mensuras y peritajes judiciales.
- Visar las operaciones que servirán para la división de condominios o particiones hereditarias.
- Aprobar las operaciones que servirán de base para iniciar acciones posesorias.
- Visar las operaciones que se realicen en virtud de los Arts. 34º y 36º de la presente Ley.
- Informar sobre las operaciones que servirán para la determinación de radios municipales.
- Asesorar en la determinación de los límites Provinciales, departamentales y pedáneos e intervenir en la demarcación de los mismos.

El Poder Ejecutivo fijará los requisitos que deberán reunir las operaciones de agrimensura que se realicen en el territorio de la Provincia, teniendo en cuenta las distintas condiciones zonales y el estado del Registro Gráfico.

Los profesionales que suscriban trabajos catastrales, mensuras o divisiones, ya sean judiciales, administrativas o particulares y que no dirijan personalmente los trabajos, o incurran en errores de medición o cálculo inexcusables o presenten planos con datos fraguados o adulterados, serán responsables ante sus comitentes y la Administración, de los gastos que demande la rectificación de los planos y de los títulos que en ellos se originen. Asimismo serán pasibles de suspensión de la matrícula por el término de un mes a un año, sin perjuicio de las responsabilidades penales que le pudieran corresponder.

La aplicación de esta penalidad será dispuesta por el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura, debiendo considerarse este artículo como complementario de las disposiciones del decreto-ley 1332-C/56.

### 1.3.2. DECRETO 1067 -INSTRUCCIONES GENERALES PARA PERITOS

#### AGRIMENSORES

##### 1.3.2.1. INTRODUCCIÓN

Los ingenieros civiles que presentes sus trabajos en la dirección general de catastro, para su visación o aprobación, quedan sujetos a las disposiciones de las instrucciones generales para peritos, actualmente en vigencia, a las pertinentes del código de procedimientos civiles, a las leyes 1332 y 3037, a los antecedentes relativos a la ubicación del inmueble a medir y en especial a la ley de catastro y sus disposiciones reglamentarias y a todas las leyes y decretos vigentes vinculados a la materia o que se dicten por el órgano que corresponde.

##### 1.3.2.2. CLASIFICACION

Los trabajos que se presenten en la dirección general de catastro se clasificaran en lo siguiente forma:

a) para su aprobación:

#### 1. Mensuras judiciales

Es toda aquella operación ordenada por Juez competente, o sea el de Primera Instancia en lo Civil y Comercial y encuadrada en las disposiciones del Título VIII del Código del mismo fuero. Las operaciones deberán ajustarse en un todo al estricto cumplimiento de las siguientes instrucciones:

#### 2. Mensuras administrativas

Es toda operación de mensura ordenada por el Poder Ejecutivo.

Como lo determina el Art. 22 de la Ley 3037, tendrán la misma validez legal que las judiciales, siempre que no mediare oposición alguna para su aprobación y haya sido practicada con las mismas formalidades legales establecidas para aquellas en el Código de Procedimientos Civiles. Por consiguiente, en lo que atañe a la parte pericial, el ingeniero deberá proceder a cumplir las Instrucciones Generales exactamente como en el caso de la mensura y deslinde judicial.

3. radios municipales
4. sumarias veinteñales

Las mensuras para acompañar a los juicios de posesión treintañal, serán aprobadas por la Dirección General de Catastro conforme a lo establecido en el Artículo 24 de la Ley de Catastro Nacional N° 14159 reformado por el Decreto Ley Nacional 5756/58.

Para la ejecución de las mismas el agrimensor dará cumplimiento a las disposiciones establecidas en el capítulo de las mensuras particulares de la presente reglamentación y las que a continuación se detallan:

- a) Deberá presentarse plano original y cuatro copias, con las respectivas constancias del Consejo Profesional y Municipalidad si correspondiera por su ubicación.
- b) La carátula del plano contendrá todos los datos de ubicación del inmueble según mensura y datos catastrales si los hubiera, cambiando la palabra “propiedad de” por “posesión de”.
- c) Debe consignarse N° de propiedad y en caso de no estar empadronada la misma, dejar expresa constancia en planos.

b) para su visación:

#### Mensuras particulares

Se explicaran en detalle las mensuras particulares que es parte del tema principal de las prácticas profesionales.

#### 1.3.2.3. MENSURAS PARTICULARES

Son todas aquellas operaciones de agrimensura no comprendidas en los títulos anteriores. Estos trabajos serán visados por la Dirección General de Catastro.

Entre ellas podemos nombrar mensura, subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal, subdivisión de inmuebles rurales, loteo, unión futura unión, etc.

- MENSURA

Es obligación del ingeniero consultar los antecedentes que se refieran a cada mensura a ejecutar y que obran en los Archivos Técnicos de la Dirección General de Catastro quien facilitará toda la documentación que posea al respecto.

Si el inmueble a medir está integrado por varios títulos, el ingeniero acompañará un croquis ilustrativo indicando la ubicación que corresponda a cada uno.

El ingeniero dejará constancia en su plano de los antecedentes técnicos consultados (Mensura Judicial con o sin aprobación, Mensura Particular, loteo, etc.) y que se refieran a la mensura practicada, consignando la nomenclatura con que se archiva en la Repartición.

La Dirección General de Catastro por intermedio de sus Oficinas técnicas podrán citar a los profesionales de la agrimensura para pedirles explicaciones sobre los trabajos presentados para su visación.

- **UBICACIÓN**

El ingeniero civil procurará establecer el punto de arranque de la primitiva mensura de la propiedad a medir, si lo hubiere y de ese punto hará partir su operación siguiendo en cuanto sea posible, el curso de aquella mensura, consignando en el plano las diferencias que resulten.

- **ORIENTACION**

El ingeniero civil está obligado a orientar por lo menos un lado de su operación en las mensuras que realice fuera de la zona urbanizada. La orientación podrá ser astronómica en la forma que lo establecen las Instrucciones para Mensuras

Judiciales, o simplemente magnética siempre que se consigne la declinación magnética del lugar y se indique en el plano el punto en el cual se hizo la determinación.

- **AMOJONAMIENTO**

Se colocarán mojones:

- a) En el punto de arranque u origen de la mensura.
- b) En todos los vértices de la poligonal límite de la propiedad.
- c) Aproximadamente en la mitad de cada línea cuya longitud esté comprendida entre mil y dos mil metros.
- d) A cada kilómetro, a contar desde uno de los vértices, cuando los lados excedan los dos mil metros.
- e) En la orilla de los ríos cuando estos sirvan de límites y a distancia tal que no haya peligro de ser arrancados en caso de crecidas.
- f) En la intersección de los alambrados de las vías férreas cruzadas por la línea.
- g) En los puntos más elevados, cuando se mida en sierras y de manera que se vea de uno a otro mojón.
- h) Cuando un terreno limite con caminos públicos, la medición y amojonamiento deberá efectuarse por el término de los mismos, consignando el ancho existente en el plano.
- i) En los vértices de toda subdivisión realizada.

Los mojones serán de hierro, madera dura, mampostería, hormigón o de piedra con mortero siempre que aseguren su estabilidad y larga duración.

Cuando el límite de la propiedad medida esté materializado por elementos existentes como postes, pilares, muros, etc. que aseguren mayor estabilidad, éstos podrán reemplazar al mojón, debiendo consignarse expresadamente en el plano esta circunstancia.

El amojonamiento se efectuará bajo la dirección personal del ingeniero, quién dará fe en su plano de la correcta ubicación de cada mojón colocado.

El ingeniero no podrá efectuar alteración de mojones existentes que encuentre en el curso de la operación y se limitará solamente a fijarlos geométricamente a su línea de relevamientos.

Debajo del cuadro de referencia deberá agregarse nota, en la que conste que el propietario recibe de conformidad las operaciones de mensura y amojonamiento que figura en el plano.

- **RELEVAMIENTOS**

El ingeniero civil debe relacionar con su línea de mojones que encuentre en el curso de su operación, ya estén sobre ella o inmediatos lo que quedará expresamente consignado en los planos, indicando además tipo de mojón y origen del mismo. Estará obligado también a ligar su mensura con la más próxima del lugar consignando en el plano los elementos geométricos de vinculación y los antecedentes para su individualización (clase de operación: mensura judicial, particular, loteo, etc), indicando el número de archivo, nombre del perito y fecha de ejecución. No es obligación vincular la operación cuando la mensura más próxima se encuentre a una distancia superior a los mil metros.

Cuando la propiedad a medir esté limitada en alguna de sus partes por límites naturales u otros de forma irregular el ingeniero efectuará el relevamiento del mismo por los procedimientos topográficos que estime técnicamente adecuados, dejando expresamente consignados en el plano los valores lineales, angulares y de superficie según corresponda, que describan la operación y los límites de la propiedad.

Cuando en un inmueble existan caminos interiores de dominio o de uso público, deberá relevarse dibujando la poligonal con la medida de sus lados y ángulos vinculándola además a un lado del polígono.

a) Cuando se trate de mensura total, sin división, la superficie del camino puede determinarse en forma expeditiva mediante la medición de su longitud por el eje y de su ancho, cuando éste fuera uniforme, o de sus longitudes parciales para cada ancho, cuando éste sea variable.

b) Cuando se trate de mensura y división, se ejecutará un levantamiento exacto del camino.

En ambos casos deberá descontarse la superficie del camino de la total del inmueble.

- **AVALIZAMIENTO**

El mojón del punto de arranque, de toda operación de agrimensura, o en su defecto aquel cuyo emplazamiento sea de más fácil determinación, será abalizado por medio de tres o más distancias fijas a objetos permanentes lo que quedará claramente consignado en el plano. Si el ingeniero lo estima conveniente podrá efectuar el abalizacionamiento por medio de tres visuales como mínimo a puntos destacados y conocidos debiendo colocar claramente en el plano los elementos técnicos correspondientes.

Si dentro del terreno que se mide o fuera de él hubiera algún accidente topográfico notable o puntos trigonométricos, iglesias, edificios públicos, monumentos, etc. visibles desde las líneas del perímetro, deberá determinarse por lo menos desde dos puntos de aquella mediante visuales adecuadas o en su defecto por medición directa.

- **TOLERANCIAS**

Se considerará mal ejecutada, toda operación de agrimensura, cuando tomando el polígono total o los polígonos que resulten de cualquier combinación de fracciones entre sí,

el error total de cierre de coordenadas, exceda los valores resultantes de la aplicación de diferentes fórmulas, que se usan según si las poligonales son urbanas, sub-urbanas, rurales, tanto en condiciones favorables, como desfavorables.

El error de cierre angular, no deberá exceder los valores que surgen de ciertas formulas, están se usan de la misma forma que en el caso anterior.

En zona urbana se considera terreno en condiciones favorables de trabajo al que está libre de edificación aún cuando las líneas límites estén edificadas.

En zonas suburbanas y rurales se considera en condiciones favorables el terreno llano y sin montes. Para zonas rurales se considera en condiciones muy difíciles el terreno de sierra muy accidentado.

Las tolerancias para mediciones rurales podrán duplicarse o triplicarse en los lugares donde el aforo de zona sea igual o menor al 30% y 3% respectivamente del mayor valor de aforo de zona fijado para la Provincia, excluyendo la capital.

Para la verificación de mediciones realizadas por dos agrimensores regirán las mismas tolerancias establecidas en los Arts. Anteriores, incrementadas en un 20%.

Cuando se verifiquen mensuras realizadas en épocas para las que rigieron distintas tolerancias, se aplicará la más amplia de ellas.

- CONTROL DE MENSURA

El control de las operaciones de mensura queda reservado a la Dirección General de Catastro quién podrá efectuar las verificaciones que estime oportunas aún con posterioridad a la visación de los planos correspondientes, manteniéndose por lo tanto la responsabilidad técnica del profesional actuante y que suscribe los mismos.

Cuando las diferencias que resulten de comparar la operación con otras presentadas para su visación o archivadas en la Repartición con no más de diez años de permanencia en la misma, la Oficina Técnica correspondiente comisionará a uno de sus ingenieros a fin de que verifique sobre el terreno las operaciones, previa citación de los profesionales actuantes.

Los gastos que origine la verificación serán por cuenta del o de los profesionales cuyas operaciones estén fuera de las tolerancias permitidas.

La Dirección General de Catastro se reserva el derecho de verificar en el terreno las operaciones presentadas para lo cual comisionará un ingeniero.

Una vez comprobado o existiendo dudas que los hechos difieren de lo consignado en el plano, o que el amojonamiento no se haya ejecutado en la forma establecida, se comunicará como primer medida esta circunstancia al profesional para que haga el descargo correspondiente, en un plazo no mayor de 15 días contados desde la fecha de la notificación. Vencido el plazo sin que el profesional se haya pronunciado al respecto o no haya demostrado la bondad de su trabajo, sin más trámite se dará cuenta al propietario, al

Consejo Profesional de la Ingeniería y al Registro General de Propiedades cuando el plano ya hubiese sido visado.

Los gastos que demande la operación así como los que se originen por la rectificación de los antecedentes ya registrados serán por cuenta exclusiva del profesional autor de la mensura en cuestión.

- PLANOS

El plano será orientado de manera que su parte superior quede hacia el Norte. En el plano se hará una representación exacta de las operaciones realizadas ajustándose además a las siguientes exigencias:

a) Nombre y apellido del o de los propietarios tal como figura en los respectivos títulos de propiedades, el nombre del inmueble, del lugar, pedanía, departamento y todos los datos que indica la carátula oficialmente adoptada para los planos.

b) La longitud de cada lado y el rumbo de un lado por lo menos se consignará en números escritos en el sentido de la medición y con sus correspondientes letras o números indicativos. Las distancias parciales acumuladas se escribirán perpendicularmente y frente al punto a que ellas se refieren. Cuando la orientación se efectúe por medio del rumbo magnético aplicando la correspondiente declinación magnética del lugar, se consignarán estos valores en un solo lado del polígono colocando todos los ángulos internos del mismo. Los ángulos internos que figuren en el plano serán los resultantes de la correspondiente compensación angular y las longitudes de los lados serán los resultados directos de la medición en el terreno, con las correcciones que técnicamente corresponda.

c) Se consignará el ángulo de cada vértice y cuando esto no fuera posible por la pequeñez de los lados se escribirán en llamada aparte o se hará un cuadro de referencia en lugar conveniente.

d) Cada vértice del polígono general estará designado por una letra o un número, indicando además, cuando corresponda la designación de mojones existentes encontrados en el curso de la operación.

e) Es obligatorio la representación en el plano de los cerros, ríos, arroyos, lagunas, canales, cañadas, bosques, caminos, ferrocarriles, líneas telegráficas, alambrados, cercos, construcciones y demás detalles topográficos que queden sobre el perímetro de la Mensura o inmediato al mismo colocando los nombres correspondientes, cuando los tengan, utilizando para ello los signos topográficos adoptados por la Dirección General de Catastro y los signos cartográficos adoptados por el Instituto Geográfico Militar en su Reglamento Cartográfico R.R.M.28.

f) Se escribirán correctamente en el sitio que corresponda los nombres completos de los colindantes actuales y de sus respectivas propiedades.

g) Los límites de la propiedad medida, quedarán expresamente marcados (pared medianera, cerco vivo, alambrado, mojones, utilizando los signos topográficos adoptados por la Repartición, colocando en un lugar adecuado la referencia que lo identifique.

h) La flecha que indique al Norte verdadero cuando haya sido determinado astronómicamente, caso contrario se indicará el Norte magnético con la designación NM, indicando con otra flecha el Norte verdadero como resultado de aplicar a aquél la declinación magnética del lugar, valor que será consignado al décimo de grado.

i) En lugar adecuado del plano se colocará indefectiblemente, un croquis de ubicación de la propiedad medida con suficientes detalles que permitan la ubicación relativa de la misma en las planchas catastrales de la repartición y en el terreno y un croquis con las medidas y las colindancias según títulos.

j) El plano original fechado y firmado por el ingeniero se entregará sin doblar juntamente con los demás antecedentes que constituyan el expediente correspondiente.

Las escalas a utilizar serán aquellas que relacionen la unidad con los números 10, 20, 25, 40, 50 y 75 multiplicados por la potencia de 10 que resulte conveniente para representar correctamente en plano todos los detalles necesarios.

Es obligatorio en los planos el uso de tintas y signos topográficos adoptados por la Dirección de Catastro y los signos cartográficos cuando corresponda, adoptados por el Instituto Geográfico Militar.

Los resultados de la operación de mensura en cuanto a la determinación de la superficie del predio, se establecerá por medio de un balance de superficie, comparando la superficie determinada por la mensura con la del título.

A tal efecto se tendrá en cuenta las siguientes definiciones:

a) Superficie según títulos: es la consignada explícitamente en el título de propiedad o el total que corresponda a la suma de las superficies consignadas en cada uno de los títulos que integran el dominio y descontadas las superficies desmembradas.

b) Superficie según mensura: es la superficie que para el predio resulte de las mediciones efectuadas.

c) Diferencia en menos: se denominará el valor que resulte del balance, cuando la superficie según mensura sea inferior a la superficie dada por el título.

d) Diferencia en más: denominase así el valor resultante del balance, cuando la superficie según mensura sea superior a la dada por el título. En este caso se aplicará lo dispuesto por el Decreto 71-B-58.

Cuando el predio está integrado por dos o más títulos del mismo o de distintos propietarios, en el plano se consignarán las superficies correspondientes a cada uno de los dominios. De la misma forma se procederá cuando al fraccionarse el predio resulte uno o más lotes ubicados sobre distintos títulos.

En las subdivisiones de zonas urbanas y suburbanas, el ingeniero deberá consignar en el plano los datos siguientes:

a) Para zona urbana: si las parcelas divididas están o no edificadas, debiendo colocar en cada una de ellas la leyenda "Edificado" o "Baldío", según corresponda. En el primer caso

deberá relevar el perímetro de lo edificado consignando las medidas en el plano y vinculándolo en mensuras.

b) En las zonas suburbanas y de influencia, deberá especificarse el tipo de explotación actual: Industrial, Agropecuaria, etc.

c) En todo fraccionamiento urbano o suburbano se marcarán las calles, consignando su ancho, según mensura, como así el ancho oficial si lo tuviera. también se indicará como se encuentran materializados los límites de las calles. (Edificación, alambrados, mojones, etc.)

d) A los fines de la ubicación en la manzana se debe consignar las distancias a las dos esquinas. Cuando se trate de lote esquina rige la misma obligación.

e) Toda mensura o división dentro del radio municipal deberá tener la aprobación de la Municipalidad correspondiente.

En la carátula del plano deberá figurar una leyenda del siguiente tenor: “En cumplimiento del Art. 3º del decreto Nº 23089 –C-41 Certifico haber realizado y amojonado el trabajo en el terreno y que soy técnicamente responsable del mismo.

- **PLANILLA DE SUPERFICIES**

En las planillas de superficie deberá figurar:

- a) Nombre completo del o de los propietarios, según conste en el dominio.
- b) Datos de ubicación completos: lugar, pedanía y departamento.
- c) Datos completos de dominio: número, folio, tomo y año.
  1. Si la propiedad tuviera más de uno, deberán figurar todos.
- d) Designación de manzana s/títulos.
- e) En la columna destinada a lotes deberán figurar con la misma nomenclatura que en planos.
- f) Superficies: la que figura en planos.
- g) Deberán figurar todos los lotes del plano.
- h) Se consignarán además, si los hubiera, los lotes vendidos con las superficies de venta según título con la aclaración de “vendido”.
- i) Figurarán las superficies destinadas a calles, espacios verdes y uso público que se mencionen en los planos con la aclaración de “calles”, “espacios verdes” ó “uso público”.
- j) La planilla será firmada por el propietario o apoderado y el profesional.
- k) En caso de mensurarse parte de mayor superficie figurarán los lotes medidos y a continuación el resto según título.
- l) Esta planilla no se exigirá cuando la subdivisión ha sido practicada para sucesión, división de condominio o anticipo de herencia.

### 1.3.3. RESOLUCIÓN NORMATIVA ÚNICA-01/2011

#### 1.3.3.1. INTRODUCCION

En el año 2004 el ministerio de finanzas instruyo a la dirección general de catastro para que realizara las tareas necesarias para derogar la totalidad de las normas reglamentarias dictadas en materia catastral y las reemplazara por un único cuerpo normativo concentrador de las nuevas disposiciones, para que rija en toda la Provincia, además en la misma disposición estableció que la DGC debe adoptar medidas para que este cuerpo normativo se mantenga actualizado en forma permanente.

La utilización de esta metodología, ha significado importantes ventajas en la gestión y administración que presta la DGC, como así también en la tarea diaria de los profesionales

Con estas normativas se cubrieron vacios normativos en materia catastral e interpretaron puntos que generaban en la práctica diferentes criterios de aplicación.

Dentro de la normativa encontramos en el titulo IV el régimen de mensuras.

Define a la mensura como la operación de agrimensura que ubica determina y documenta las cosas inmuebles, conforme a las causas jurídicas que las originan

#### 1.3.3.2. CLASIFICACIÓN

Las mensuras pueden ser:

- a. Mensuras judiciales
  - Simple mensura
  - Mensura y deslinde
- b. Mensuras administrativas
- c. Mensuras particulares
  - Mensura. mensura para transferencia
  - Subdivisión de inmuebles ubicados en zona rural, destinado a fundar o ampliar centro poblado
  - División de inmuebles con motivos de herencia o división de condominio
  - Subdivisión para afectación al régimen de propiedad horizontal
  - Subdivisión para afectación a la ley 19.724 de prehorizontalidad
  - Subdivisión de inmuebles rurales-ley 5485
- d. Loteo
- e. Unión
- f. Futura unión
- g. Mensuras de posesión
  - Para juicio de usucapión
  - Para saneamiento de títulos
  - Para prescripción administrativa
- h. Mensuras para expropiación
- i. Mensura para desafectación de dominio publico
- j. Mensura para inscripción de titulo con origen anterior a la creación registro general de la Provincia

En lo que sigue haremos foco en el apartado de mensuras particulares.

#### 1.3.3.3. NOMENCLATURA CATASTRAL

Dentro del apartado referido a mensuras particulares se incorpora la Nomenclatura Catastral. Exige que en todo trabajo de agrimensura que se presente para la visación o

aprobación técnica de esta Dirección, se deberá consignar la nomenclatura catastral correspondiente a las parcelas comprendidas y/o resultantes.

Las parcelas resultantes de fraccionamientos en zona rural destinados a formar o ampliar centros poblados, serán, consideradas a los fines de asignación de la nomenclatura catastral como parcelas urbanas propiamente dichas.

La nomenclatura catastral puede ser urbana o rural:

➤ **Nomenclatura Urbana**

La nomenclatura urbana será proporcionada a solicitud del profesional actuante, por el Distrito Catastral correspondiente, dentro de las 72 hs. de su presentación, sin cargo, y sobre una copia del plano motivo del trabajo de agrimensura, debidamente firmada y sellada para su posterior incorporación al expediente respectivo. En la oportunidad de su recepción el personal interviniente deberá compulsar los datos catastrales consignados en el plano, ubicación catastral, número de parcelas colindantes, número de cuenta, el informe y toda otra registración relevante relacionada a la parcela. Las diferencias con respecto a los registros oficiales serán observadas en la copia del plano con firma y sello de la persona que la formula, y devuelta al profesional por misma vía de su recepción. Para el cumplimiento de lo aquí dispuesto el peticionante deberá ingresar dos copias de planos.

➤ **Nomenclatura Rural**

En el caso de las nomenclaturas rurales el ingeniero obtendrá la misma georeferenciada, por intermedio del Sistema de Información Territorial (S.I.T.), mediante la selección de un punto interno o centroide ubicado dentro del dibujo de la mensura. El control preliminar establecido en el párrafo del punto precedente, será efectuado por el visador de la Delegación descentralizada que corresponda.

Transitoriamente, en aquellas Delegaciones en donde todavía no se visan planos, una vez obtenida la Nomenclatura conforme éste procedimiento, el profesional deberá presentar dos copias del plano a los fines del control previo correspondiente, informe que deberá expedirse dentro de las 72 horas.

#### 1.3.3.4. CONFECCIÓN DE PLANOS

A continuación explicaremos las instrucciones para la Confección de Planos

➤ **Carátulas y dimensiones**

La carátula de los planos de mensura se confeccionará conforme el modelo de Carátulas para Mensura de inmuebles urbanos y rurales que se incorporan como Anexo en el cuerpo normativo, y fijar las siguientes dimensiones: Por lo menos uno de los lados del plano deberá tener como máximo 900 mm, fijándose las dimensiones de los mismos en los siguientes valores, expresados en mm:

Alto	Ancho
297	420
420	580
594	660
740	740
841	841
1050	950

➤ Marco

Las dimensiones establecidas para los planos corresponden al tamaño final del material de dibujo y originales y no al tamaño del marco del dibujo. El marco deberá dibujarse 5 mm por dentro de las medidas fijadas en los márgenes superior, inferior y derecho, el margen izquierdo deberá dibujarse dejando 30mm libres para solapa .

➤ Solapa de fijación

La franja de papel inmediata al margen izquierdo de 30 mm de ancho por el alto del plano, deberá recortarse a excepción de los 295 mm inferiores a los efectos de servir de "solapa de fijación".

➤ Plegado

El plegado de originales y copias debe resultar con tamaño de 297 mm de alto y 210 mm de ancho

➤ Representación Gráfica:

- Representar de acuerdo a las escalas permitidas.-
- Representar signos según el Anexo XIX.
- Valores lineales y angulares. Los valores deben consignarse en los vértices y lados; en caso de no haber, se representará en un detalle o planilla.
- Progresivas de cambio de materialización.
- Designación de vértices con letras o números en polígonos de mensura, vértices de manzanas, y además en general, cuando a criterio del profesional fuere necesaria .
- Amojonamiento de vértices polígono límite.
- Nomenclatura Catastral de las parcelas colindantes. El nombre de los colindantes y los datos de inscripción en el Registro General de las parcelas colindantes se podrán agregar de forma opcional y cuando aporte información complementaria. En el supuesto de que las parcelas colindantes no cuenten Con nomenclatura catastral, se deberá aportar los datos disponibles de la colindancia , titular registral , poseedor , u otro pertinente.
- Límites entre colindantes.
- Consignar baldío o edificado según corresponda en planillas de superficie.
- Graficar el perímetro de la edificación con las medidas correspondientes, excepto en aquellos casos en que se acompañe archivo digital, y vincular al polígono límite.-
- Espesor de muros límites.
- Amojonamiento de lados mayores a 1.000 m para parcelas rurales, cuando el límite no esté materializado.-
- Orientación del plano según Norte.
- Signo indicativo del Norte.-

- En caso de colindar con una parcela afectada al Régimen de la Ley Nacional N° 13.512, consignar número de parcela, de expediente Provincial, de carpeta de P.H. y Matrícula de inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro General de la Provincia

#### ➤ Croquis de Ubicación

Hay diferentes instrucciones según la ubicación, ya que la misma puede ser urbana o rural:

-Urbano: Establecer distancias a esquinas según título y según mensura; anchos oficiales y según mensura de las calles, materialización de las mismas. En caso de diferencias de medidas entre título y mensura, se deberán indicar todas las medidas necesarias que permitan determinar que el inmueble mensurado no afecta derechos de terceros. El croquis deberá contener designación de manzana oficial y nombre actualizado de las calles.

-Rurales: Anchos oficiales y según medición de calles y caminos; Su denominación; materialización de los mismos donde se ha tomado su ancho; relacionar con poblaciones cercanas, de tales o puntos identificables en el terreno y en la cartografía oficial; accesoriamente, se podrá incorporar en este croquis el detalle del parcelamiento del entorno de la mensura practicada de forma tal de posibilitar su ubicación en los Registros Gráficos, y otros de tales que a criterio del profesional contribuyan a tal fin, como mensuras existentes, puntos geotopográficos amojonados con aclaración de su naturaleza y propiedad, etc. Las distancias a los puntos trigonométricos se podrán dibujar fuera de la escala propia del croquis manteniendo los rumbos a los mismos.

Cuando la mensura esté afectada por un límite de radio municipal o comunal, departamental o interProvincial el mismo deberá graficarse en el croquis de ubicación.-

#### ➤ Registro de Superficies

- Consignar la superficie según título tal cual lo expresa el título o su sumatoria, cuando sea más de un título.
- consignar la superficie según mensura o tarea de agrimensura de que se trate y signo del balance de superficie.
- En la futura unión, discriminar las superficies por Dominio o Matrículas.

#### ➤ Escalas:

Cada parte del plano se representará según las siguientes escalas: 10, 15, 20, 25, 40, 50, 75, o sus múltiplos de diez. Se hará expresa referencia en cada parte del plano de la escala utilizada.

#### ➤ Leyendas Específicas:

- Usufructo: en caso de reconocer un Usufructo, se debe hacer referencia al Usufructuario y al Nudo propietario y al número de inscripción del usufructo.

- Servidumbre de Paso: hacer referencia a la Servidumbre e Inscripción de la misma. Ubicarla en plano si es posible y determinarla.
- Línea de Ribera: En caso de colindar o ser atravesado el Inmueble por un río, arroyo o lago, deberán agregarse las leyendas que determine la Sub-Secretaría de Recursos Hídricos.-
- Pasaje Privado: Utilizado en caso de División de Condominio o autorizado por la Municipalidad o Comuna.

➤ Antecedentes

Planos que pueden utilizarse

Solo pueden ser utilizados como antecedentes (planos base) a los fines de uniones o subdivisiones, sin realización de nueva mensura, los visados por la DGC con una antigüedad no superior a 10 años, al momento de la presentación del nuevo trabajo.

Quienes presenten trabajos de agrimensura utilizando los planos mencionados en el punto anterior, deberán efectuar obligatoriamente la comprobación de la subsistencia de los deslindes y las medidas indicadas en el "plano base", todo dentro de las tolerancias vigentes.

Para el caso que se hubiere modificado la forma material de alguno o de la totalidad de los deslindes, se deberá relacionar esta circunstancia con el derecho a poseer que surja de los instrumentos respectivos. Cuando hayan desaparecido los mojones, o cambiado la materialización de los deslindes y no subsistan elementos físicos y topométricos que permitan replantear las líneas originales, o cuando las diferencias comprobadas excedan las tolerancias vigentes, se deberá realizar una nueva mensura.

➤ Diferencias entre título y mensura

Existiendo diferencias entre el título y la mensura, solo se visarán los planos cuando esta diferencia esté debidamente justificada mediante la presentación del informe del acto de levantamiento. No se acordará la visación a los planos de mensura particular a través de los cuales se pretenda incorporar una superficie que no consta en el título correspondiente, excepto lo expresado en el párrafo anterior, debiendo ocurrir por la vía judicial que corresponda

#### 1.3.3.5. DISPOSICIONES REFERENTES A SUBDIVISIÓN

En el capítulo IV de esta normativa, nos encontramos las disposiciones referentes a subdivisión:

En la misma define a Subdivisión como toda modificación del estado parcelario que importe la creación de nuevas parcelas, sin apertura de pasajes, calles o caminos públicos. No se encuadrarán como subdivisión, los trabajos de mensura de los que resulten distintas parcelas separadas por dominio público preexistente al acto de la mensura, quedando en este supuesto condicionadas a no poder transferirse en forma independiente, condicionamiento que deberá constar en el plano. En este supuesto si la mensura tuviere por objeto disponer por separado de las parcelas resultantes, tramitará como subdivisión a los fines de la aplicación de la normativa legal vigente.

➤ Expedientes

Los Expedientes que pueden iniciarse con motivo de Subdivisiones son:

- a) Mensura y Subdivisión.
- b) Subdivisión: cuando es de aplicación lo dispuesto para planos base.
- c) Subdivisión para División de Condominio y partición hereditaria.
- d) Subdivisión para afectar al régimen de Propiedad Horizontal – Ley N° 13512.
- e) Modificación de Subdivisión bajo régimen de Propiedad Horizontal.
- f) Subdivisión para afectar al régimen de la Ley N° 19.724 de Prehorizontalidad.
- g) Unión y subdivisión.
- h) Combinación con otras operaciones

1.3.3.6. SUBDIVISIÓN PARA AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE LA LEY 13.512

En el capítulo VI, nos encontramos el apartado referido a subdivisión para afectación al régimen de la ley 13.512(propiedad horizontal)

**A.** Definición del concepto de cada tipo de superficie:

➤ Unidad de Dominio Exclusivo

Unidad de Dominio Exclusivo es el conjunto continuo o discontinuo de las partes de un inmueble, con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, que pueden pertenecer en forma exclusiva a una o más personas físicas o jurídicas.

➤ Unidad Complementaria

Unidad Complementaria es la parte o partes de un inmueble que por su destino, complementan a una Unidad de Dominio Exclusivo, y por lo tanto su propiedad debe pertenecer a los titulares de la Unidad de Dominio Exclusivo a la que complementan.

➤ Espacios comunes

Espacios comunes son las partes del inmueble, carentes de autonomía funcional, que por su destino, sirven a las Unidades de Dominio Exclusivo facilitando su aprovechamiento.

Son necesariamente comunes:

1. El terreno;
2. Los elementos materiales que delimitan la parcela;
3. Los muros u otros elementos que separan los sectores sujetos a distintos derechos;
4. Los elementos estructurales de los edificios y todos los conductos e instalaciones de beneficio común. Son espacios comunes de uso exclusivo, aquellas partes del inmueble carentes de autonomía funcional, que están afectadas al uso exclusivo de los titulares de unidades de dominio exclusivo.

➤ Unidad Funcional

Unidad Funcional es el conjunto de partes principales y dependencias vinculadas física o jurídicamente necesarios para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con su destino. La Unidad Funcional comprende siempre una Unidad de Dominio Exclusivo, y las unidades complementarias y espacios comunes de uso

exclusivo que le puedan corresponder. Si se advirtiera la falta de funcionalidad de alguna de las unidades proyectadas se dará intervención a la autoridad Municipal o Comunal competente.

➤ **Polígonos y superficies:**

Polígono es la proyección horizontal del perímetro de cada uno de los espacios que conforman el inmueble. Las superficies de los polígonos se clasifican de la siguiente forma:

a.- Superficie Cubierta: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio con cubierta superior permanente.

b.- Superficie Descubierta: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio carente de techo.

c.- Planta Superpuesta: Cuando los polígonos contiguos susceptibles de dominios distintos se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, existiendo por lo tanto una limitación del dominio a un nivel intermedio entre aquél y el superior (por ejemplo: entepiso, escaleras, rampas, placares, etc.). La proyección horizontal del polígono superior en la zona de penetración se llamará “planta superpuesta”.

d.- Superficie Inaccesible: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio cuyo acceso es imposible o peligroso, ya sea por razones físicas o de seguridad.

e.- Vacío: Es el que corresponde a un polígono representativo de un espacio íntegramente rodeado por alguna parte del edificio, que carece de piso en la planta en que se considera. En la planta donde se inicia esta superficie deberá considerarse como “superficie cubierta común” o “superficie descubierta común” según tenga o no techo.

f.- Superficies sujetas a restricciones administrativas: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio perteneciente a la parcela pero que, por disposiciones administrativas, está librado al uso público (ochavas, zonas de retiro de línea de edificación, etc.).

g.- Superficie ocupada por terceros: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio perteneciente a la parcela pero que se halla ocupado por terceros.

Tanto las superficies cubiertas como las descubiertas pueden ser propias, comunes o comunes de uso exclusivo.

A continuación se detalla como se realiza el tratamiento e integración de espacios:

➤ **Descubierta Propia.**

Corresponde a aquella Superficie Descubierta en la que se prevé construir en un futuro. La Superficie Descubierta Propia carece de autonomía funcional y no puede conformar por sí misma una Unidad Funcional, debiendo siempre vincularse a una Superficie Cubierta Propia para integrar una Unidad de Dominio Exclusivo. El destino de éstas superficies

descubiertas propias será tratado como “Superficie reservada para futura ampliación” exclusivamente .

➤ Descubierta Común

Corresponde a aquella Superficie Descubierta que es de uso común de dos o más propietarios de Unidades de Dominio Exclusivo.

➤ Descubierta Común de Uso Exclusivo

Corresponde a aquella Superficie Descubierta que sirve con exclusividad a una Unidad o más unidades de Dominio Exclusivo, carece de autonomía funcional y debe estar siempre vinculada a una Unidad de Dominio Exclusivo.

➤ Cuerpos Avanzados y Balcones

Los balcones y cuerpos avanzados existentes en los edificios son parte integrantes de éstos, aún cuando vuelen sobre el dominio público con la correspondiente autorización administrativa, por lo tanto deben ser incorporados en la división e integrados al espacio al que pertenecen. Cuando sean cubiertos y formen parte de una Unidad Funcional, serán considerados como Superficie Cubierta Propia. En la planta baja, se tomará la proyección del balcón o cuerpo saliente de la planta inmediata superior sólo hasta el límite de la parcela. Se considerarán cubiertos los balcones sólo cuando en la planta inmediata superior exista cubierta.

➤ Vacíos

Cuando sobre un vacío haya un remate superior de protección, su proyección horizontal en la planta donde está su piso se tratará como Cubierta Común, Cubierta Común de Uso Exclusivo o Cubierta Propia según corresponda.

Cuando el vacío carezca de techo, su proyección horizontal en la planta donde está su piso se tratará como Descubierta Común o Descubierta Común de Uso Exclusivo según corresponda.

➤ Escaleras y Rampas

La superficie ocupada por escaleras y rampas se computará de la siguiente forma:

- a. Si en la planta en la que comienza, la superficie debajo de la escalera o rampa es utilizada en forma total, se considerará como superficie cubierta en esta planta y en todas las superiores.
- b. Si en la planta en la que comienza, existe superficie debajo de la escalera o rampa que no es utilizada en forma total, se considerará como vacío sólo en la última planta y en todas las demás se considerará como superficie cubierta.
- c. Cuando el acceso a una Unidad de Dominio Exclusivo o Complementaria se realice a través de una escalera de peldaños abiertos, ésta no se computará como superficie cubierta, pero se deberá consignar la siguiente leyenda: “El acceso a la (unidad...) se realiza por escalera abierta situada en ....., según consta en plano de obra”.

➤ Salientes Horizontales

La proyección de salientes horizontales (aleros) sobre la planta inmediata inferior se deberán tener en cuenta cuando la distancia normal al muro supera los cincuenta (50) centímetros. Por debajo de los cincuenta (50) centímetros será optativo considerarlos.

➤ Azoteas y Terrazas

Las azoteas y terrazas accesibles se determinan como descubiertas propias, comunes o comunes de uso exclusivo.-

➤ Muros y elementos estructurales

Los muros de que separan ambientes interiores de un mismo espacio, se consideran integrados al mismo y no se determinan. Los muros comunes se diferencian en muros cubiertos y descubiertos según sostengan techos o no. Son muros cubiertos comunes:

- a. Los muros estructurales según lo indicado en los planos de arquitectura.
- b. Los muros que separan distintos espacios en el tramo en que sostenga techo.
- c. Los muros que materializan los límites de la parcela en el tramo en que sostengan techo.

Son muros descubiertos comunes:

- a. Los que separan distintos sectores en el tramo en que no sostengan techo.
- b. Los muros que materializan los límites de la parcela en el tramo en que no sostengan techo. Los elementos estructurales, conductos de ventilación o servicios y demás instalaciones comunes que se encuentren en los muros, se consideran integrados a ellos y hacen al muro necesariamente común . Cuando los mismos se encuentren dentro de espacios propios sin estar integrados a los muros, serán de determinación optativa, pero deben figurar necesariamente en los Planos de Relevamiento o Proyecto.

Los muros comunes no se integran a los sectores que separan y deben ser computados por separado.

➤ Locales Comerciales.

No será obstáculo para la visación del plano la inexistencia de muros Cubiertos Comunes no estructurales , que sean separativos de dos o más locales comerciales entre sí. En el caso de que se quiera transferir alguna de dichas unidades por separado, no se expedirá la certificación correspondiente hasta tanto se verifique la efectiva construcción del muro o elemento material que lo sustituya. Tal circunstancia deberá constar en forma expresa en el plano.

➤ Previsión de Muros

Para la determinación de polígonos podrán preverse muros que no afecten la funcionalidad o estructura del edificio. Cuando la parcela no se encuentra cercada por muros en las colindancias con propiedad privada, se pueden prever los mismos donde faltaren.- En todos los casos de previsión de muros se indicarán en planta como “futuro muro” y en la planilla de cierre se computarán como muro descubierto común.

➤ Disposiciones Generales para la confección y presentación de Planos.

En la confección y presentación de planos de Subdivisión para Afectación del Régimen de la ley 13.512, se aplicarán las normas establecidas en éste Capítulo, y en todos los aspectos no contemplados se aplicará lo establecido para las Mensuras Particulares y el modelo de Plano de Subdivisión para Afectación al Régimen de la Ley 13.512 que se incorpora como Anexo de la ley.

## **B.** Disposiciones específicas para la presentación de Propiedad Horizontal:

### ➤ Presentación

Se admitirá la presentación en un mismo expediente de las operaciones de:

- Subdivisión y Subdivisión para afectación al Régimen de la Ley 13.512.
- Unión y Subdivisión para afectación al Régimen de la Ley 13.512.

Dichos trabajos se deberán presentar en láminas separadas, debiendo reponerse la tasa retributiva de servicios por cada una de las operaciones realizadas. No podrán presentarse en un solo expediente planos de loteo o cualquier otro tipo de subdivisión destinado a la venta de lotes, con subdivisión para afectación al Régimen de la Ley 13.512.

- También deberán presentarse en láminas separadas los planos Subdivisión para afectación al Régimen de la Ley 13.512, en los que se prevea ensanche de calle.

### ➤ Independencia y Funcionalidad:

Es requisito indispensable para que proceda la visación de los planos, la independencia, funcionalidad y salida directa o indirecta a la vía pública de todas las Unidades de Dominio Exclusivo que se originen; La Dirección de Catastro podrá denegar la visación cuando no se satisfagan los requisitos de independencia y salida directa o indirecta (por espacios comunes).

Corresponde a los Municipios y Comunas calificar la funcionalidad de las unidades.-

### ➤ Mensura de la parcela:

Se ejecutará de acuerdo a las Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores y normas complementarias.

### ➤ Elementos a determinar:

Se deben identificar, ubicar y determinar con sus medidas lineales, angulares y de superficie todos los polígonos que delimitan espacios diferenciados de conformidad con la presente normativa.

### ➤ Mediciones:

En las mediciones se tendrán en cuenta las siguientes previsiones:

- a. La medición de espacios se hace libre de zócalos y revestimientos; igual criterio se sigue con los muros.
- b. En los casos de muros se debe tomar el ancho; si un muro presenta distintos anchos en altura se consigna el ancho dominante; si la variación de espesor es longitudinal se toman todos los anchos y la longitud que corresponda a cada uno.
- c. Las salientes de los muros podrán no considerarse cuando éstas no superan los veinte (20) centímetros en dirección normal al muro y los sesenta (60) centímetros en forma paralela al mismo.

- d. Las medidas se expresarán al centímetro, al minuto y al decímetro cuadrado, según se trate de medidas lineales, angulares o de superficie, y serán las que surgen de la correspondiente compensación de los polígonos, salvo criterio profesional que justifique las angulares.-
- e. Las tolerancias de las mediciones son las mismas que las establecidas para la medición de la parcela.
- f. Sólo se admitirán medidas extraídas de los planos de Proyecto en los casos de espacios inaccesibles o espacios en proyectos aún sin construir.

➤ Elementos del plano

El plano tendrá los siguientes elementos:

- a. Carátula de conformidad con lo dispuesto al respecto en la presente normativa, de conformidad al modelo incorporado como Anexo en la normativa.
- b. Representación gráfica de la mensura;
- c. Representación gráfica de la ubicación de la parcela;
- d. Descripción según títulos y/o según plano;
- e. Signo indicativo del meridiano (norte geográfico);
- f. Simbología utilizada según un Anexo de la presente normativa.
- g. Representación gráfica de la subdivisión;
- h. Planillas de cierres, resumen y superficie según modelo incorporado en el Anexo de la normativa.

El plano, para su mejor comprensión, puede ser dividido en láminas, para lo cual, en la lámina 1 se referencia al número de láminas que lo integran y el contenido resumido de cada una.

Cuando la totalidad de la división se haya realizado en base a proyecto sin estar construidas las unidades a la fecha de ejecución del plano, se dejará constancia de tal situación en “observaciones” con la siguiente leyenda:

“Subdivisión realizada en base a Proyecto Aprobado, con medidas lineales, angulares y de superficies extraídas del correspondiente Plano”.

Cuando alguna de las unidades se haya determinado en base a proyecto sin estar construida a la fecha de ejecución del plano, se dejará constancia de tal situación en “observaciones” con la siguiente leyenda: “La Unidad de Dominio Exclusivo N° .... No se encuentra construida a la fecha, y las medidas lineales, angulares y de superficie han sido determinadas en base al plano aprobado de proyecto”.

➤ Representación Gráfica de la Subdivisión Dirección de Catastro

Para la representación gráfica de la subdivisión se deberá adoptar el sistema de representación por plantas en proyección horizontal. Se tendrán en cuenta las siguientes previsiones:

- a. Cuando existan dos o más plantas de iguales características y medidas, podrán ser representadas en una sola “planta tipo”, especificando el número de plantas, tipo de polígonos con su designación y las posiciones respectivas.
- b. En la planta a nivel del suelo se representará toda la parcela y los distintos espacios que la componen vinculados geoméricamente. En el resto de las plantas sólo se representarán los sectores edificadas y los vacíos internos cuando correspondan. En terrenos con diferencias de altura, quedará a criterio del profesional cuál es el nivel de la planta.
- c. Los polígonos correspondientes a las Unidades de Dominio Exclusivo deberán ser resaltados con un trazo más grueso que el resto de los polígonos y líneas que integran el dibujo.
- d. Los muros se representarán a escala y se acotará su ancho en forma perpendicular a los mismos.
- e. Cuando el elemento separativo entre dos sectores tenga un ancho inferior a los cinco (5) centímetros, se representará con una línea ubicada en el eje del mismo aclarando de que tipo de materialización se trata.
- f. Para la representación se preferirá la escala 1:100.
- g. La representación de los detalles y las superficies cubiertas se hace con los signos establecidos en la presente reglamentación.-
- h. Las superficies superpuestas se tratarán como planta independiente y se vincularán con la planta inferior.
- i. Las plantas representadas y los restantes elementos gráficos del plano se orientarán, sin excepción, con el Norte hacia la parte superior de la lámina.
- j. Si la línea separativa entre superficies descubiertas comunes o comunes de uso exclusivo se encuentra materializada en el terreno, tal circunstancia deberá constar en el gráfico de la subdivisión.

➤ **Designación de Polígonos y Unidades**

Para la identificación de los polígonos y Unidades se utilizarán los siguientes criterios:

- a. Posición: Todos los polígonos, excepto los muros, vacíos, espacios inaccesibles y áreas de restricciones administrativas, llevarán un número de posición que los identifique. A tal fin se utilizarán números enteros positivos correlativos comenzando por el uno (1). En las superficies comunes, cubiertas o descubiertas será optativo asignarles número de posición.
- b. Unidad de Dominio Exclusivo: Las Unidades de Dominio Exclusivo se designarán con números enteros positivos correlativos comenzando por el uno (1).
- c. Unidades Complementarias: Las Unidades Complementarias se designarán con el número que le corresponda a la Unidad de Dominio Exclusivo a la que están vinculadas.
- d. Descubiertas Propias: Las Descubiertas Propias se designarán con las letras DP y el número que le corresponda a la Unidad de Dominio Exclusivo a la que están vinculadas.
- e. Descubierta Común: Las Descubiertas Comunes se designarán con las letras DC

f. Descubierta Común de Uso Exclusivo: Las Descubiertas Comunes de Uso Exclusivo se designarán con las letras DC y el número de la Unidad de Dominio Exclusivo a la cual están vinculadas.

g. Cubierta Común: Las Cubiertas Comunes se designarán con las letras CC.

h. Cubierta Común de Uso Exclusivo: Las Cubiertas Comunes de Uso Exclusivo se designarán con las letras CC y el número de la Unidad de Dominio Exclusivo a la cual están vinculadas.

i. Las superficies sujetas a Restricciones Administrativas libradas a uso público se designarán con el nombre que les corresponda: Ej.: ochava, ensanche de vereda.-

➤ **Servidumbres.**

Las servidumbres de ventilación, iluminación o vistas, deberán determinarse y ubicarse en el plano. Cuando las mismas sean proyectadas deberán indicarse en el plano con una leyenda y graficarla.

➤ **Modificación de subdivisión:**

Procedencia: Se realiza en caso de modificar o agregar una o varias unidades de dominio exclusivo, o partes comunes en una Subdivisión afectada al régimen de Propiedad Horizontal visada por la Dirección de Catastro e inscripto su Reglamento en el Registro General de la Provincia.

Designaciones: Cuando se modifique la superficie de una o más unidades existentes, siempre que el reglamento lo permita se mantendrán las designaciones originales. En cualquier otro supuesto se darán nuevas designaciones a partir de los últimos números asignados.

Para el supuesto que las unidades estén designadas con letras, las nuevas unidades serán designadas con el número correspondiente a partir del último número de Parcela Horizontal existente.

➤ **Prehorizontalidad – Ley N° 19.724:**

En la confección de “Planos para afectar a la Ley N° 19.724”, será de aplicación las disposiciones establecidas en éste Capítulo en relación a los planos de Subdivisión para Afectar al Régimen de la Ley N° 13.512, y en todos los aspectos no contemplados, será de aplicación lo dispuesto en el Punto para las Mensuras Particulares y el modelo de plano que se incorpora en la ley.

## 1.4. LEGISLACIÓN MUNICIPAL

En la ciudad de Córdoba podemos distinguir cuatro normativas principales que regulan el ordenamiento territorial:

- La Ordenanza N° 8057 y modificatorias regula la ocupación del suelo en el Área Central.
- La Ordenanza N° 8060 y modificatorias regula el fraccionamiento del suelo. código de edificación 9387/95.
- La Ordenanza N° 8256 y modificatorias regula la ocupación del suelo en Áreas intermedias y periféricas.  
La Ordenanza N° 8133 y modificatorias regula la localización de las actividades económicas que impliquen uso del suelo industrial o asimilable al mismo

### 1.4.1. ORDENANZA 8057 "OCUPACION DEL SUELO Y PRESERVACION DE AMBITOS HISTORICOS EN EL AREA CENTRAL"

Establece Regulación de la Ocupación del suelo y Preservación de Ámbitos Históricos en el Área Central.

#### 1.4.1.1. ÁMBITO MATERIAL Y TERRITORIAL

Art. 1º.- La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de la ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos dentro del Área Central de la Ciudad, en esta tiene emplazamiento el edificio olympus que es el objeto de las practicas profesionales , se define como distrito 4 y los límites del mismo se describen a continuación

Según la ordenanza se determina como Área Central de la Ciudad la zona delimitada por: el Río Primero, desde su intersección con la calle Avellaneda hasta su inserción con la prolongación virtual de la Avenida Leopoldo Lugones, la Avenida Leopoldo Lugones, la Avenida Hipólito Yrigoyen, la calle Concepción Arenal, la calle Chile, Boulevard Chacabuco, entre calle Chile y calle Bolivia, la calle Bolivia, las parcelas frentistas a Boulevard Chacabuco, lado Oeste, desde calle Bolivia hasta Plaza España, las parcelas frentistas a Avenida José Manuel Estrada - Pueyrredón, lado Sur, entre Plaza España y Avenida Marcelo Torcuato de Alvear. las parcelas frentistas a Avenida Marcelo Torcuato de Alvear, lado Este, entre Avenida Pueyrredón y calle Brasil. las parcelas frentistas a Avenida Marcelo Torcuato de Alvear, lado Oeste, entre calle Brasil y Boulevard San Juan. las parcelas frentistas a Boulevard San Juan, lado Sur, entre Av. Marcelo Torcuato de Alvear y calle Mariano Moreno. la calle Mariano Moreno entre Boulevard San Juan y calle Duarte Quirós. las parcelas frentistas a la calle Mariano Moreno-Rodríguez Peña, lado Oeste, entre calles Duarte Quirós y Santa Rosa. las parcelas frentistas a calle Santa Rosa, lado Norte. entre calles Rodríguez Peña y Avellaneda, incluidas las parcelas medidas en 20,00 (veinte) metros a partir de la intersección de las Líneas Municipales de calle Santa Rosa, lado Norte y calle Rodríguez Peña, lado Oeste. las parcelas frentistas a calle Avellaneda, lado Oeste, entre calle Santa Rosa y Río Primero

En la siguiente imagen se observan gráficamente los límites mencionados anteriormente



FIGURA 3 : ÁREA CENTRAL

Cabe destacar que la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo será el órgano de aplicación y control de la Ordenanza con la intervención de la Dirección de Planeamiento Urbano en ciertos casos que se explican en la ordenanza.

#### 1.4.1.2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

A continuación explicaremos el significado de términos técnicos que se utilizan en la ordenanza:

Centro de Manzana: Espacio cuya planta queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno y cuyos límites verticales quedan definidos por los planos límites de edificación asentados sobre las líneas de frente interno.

Edificio entre Medianeras: el que se extiende hasta las líneas laterales divisorias de la parcela.

Edificio de Perímetro Libre: Aquel cuyos parámetros están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

Espacio Urbano: se considera espacio urbano:

- a. El espacio de la vía pública comprendido entre las Líneas Municipales y/o las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b. El espacio de centro de manzana.

- c. El espacio entre paramentos laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública o con el centro de manzana.

Fachada de Frente: la que se materializa en el frente de la parcela comunicándose directamente con el espacio urbano de la vía pública.

Fachadas Internas: las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

Fachada de Fondo: la fachada interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

Fachada de Frente Interno: la fachada de fondo en las parcelas afectadas por centro de manzana que se comunica directamente con ésta.

Fachadas Laterales: las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias de parcela generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

Frente de Parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

Factor de Ocupación de Suelo: la relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela.

Línea Divisoria Lateral de la Parcela: la que intercepta la Línea Municipal y/o la línea divisoria de fondo.

Línea Divisoria de Fondo de la Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y opuestas a la línea de frente de la parcela.

Línea de Edificación: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con al Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada o se determinare en la presente norma.-

Línea de Frente Interno: Línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que se obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la presente norma. Solamente se podrá avanzar de esta línea de frente interno con edificaciones que no excedan de las alturas y porcentajes de ocupación para dicho espacio, los que se fijarán en el Título II, Capítulo II.

Plano Límite: el que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.

Plano Virtual: plano no necesariamente materializable que se define para ubicar en relación a él algún plano límite de edificación.

Zona: Espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente Ordenanza

**Áreas Especiales:** aquellas caracterizadas por sus condiciones funcionales, paisajísticas, ambientales y/o históricas, que requieren un estudio urbanístico especial e integral, que posibilite ordenar, proteger y promover sus valores, debido al significado y/o impacto de las mismas sobre las áreas inmediatas y el conjunto del Área Central de la Ciudad.

**Corredor:** Zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.

### Zonificación

El Área Central de la Ciudad se divide en zonas, corredores y áreas especiales.

Podemos observar:

- 14 zonas
- 11 corredores
- 10 áreas especiales

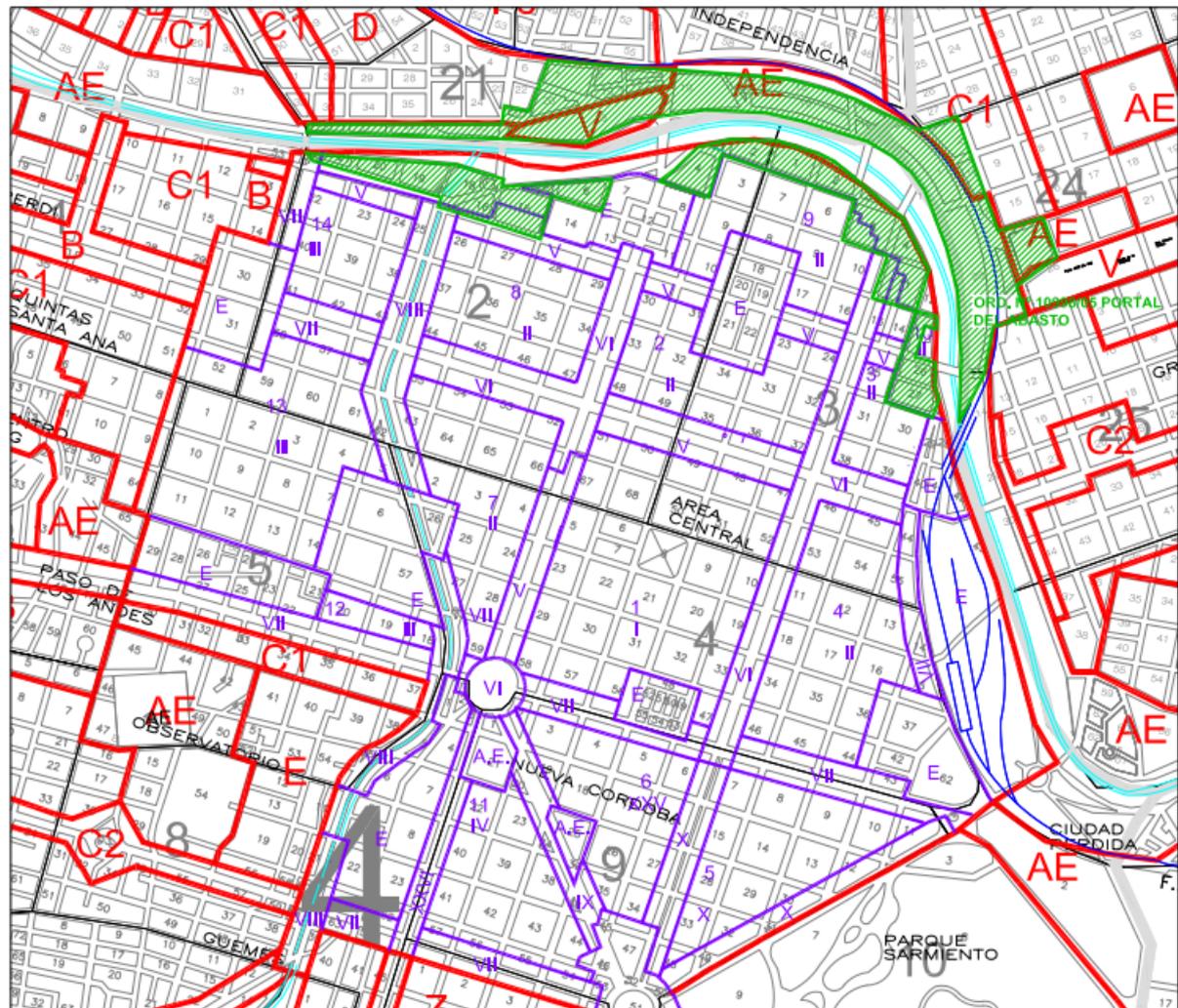


FIGURA 4 : ZONAS, CORREDORES Y AREAS ESPECIALES DEL AREA CENTRAL

El edificio olympus se sitúa en la zona 6, según la ordenanza esta zona abarca la totalidad de las manzanas comprendidas entre Bulevares San Juan - Presidente Dr. Arturo U. Illia, al Norte. Boulevard Chacabuco, al Este. Calle Derqui, al Sur y Avenida Hipólito Yrigoyen al Sudoeste.

Hay que destacar que dentro de una zona, podemos encontrarnos con excepciones, que están claramente determinadas por la ordenanza.

#### 1.4.1.3. DISPOSICIONES RELATIVAS A TODAS LAS ZONAS

##### ➤ Disposiciones del FOT

Se fija un Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo de 80% (ochenta por ciento) en toda el Área Central de la Ciudad, salvo los casos expresamente excluidos en la ordenanza

##### ➤ Disposiciones de fachada y altura libre

En todos aquellos perfiles, que permitan superar el borde de la Fachada de Frente, de Fondo o de Línea de Frente Interno, con locales habitables que permita un plano límite a 45°, la altura de las mismas deberá cumplir con la altura establecida por el perfil, no pudiendo superarse en caso de variaciones en los retiros (obligatorios u optativos)

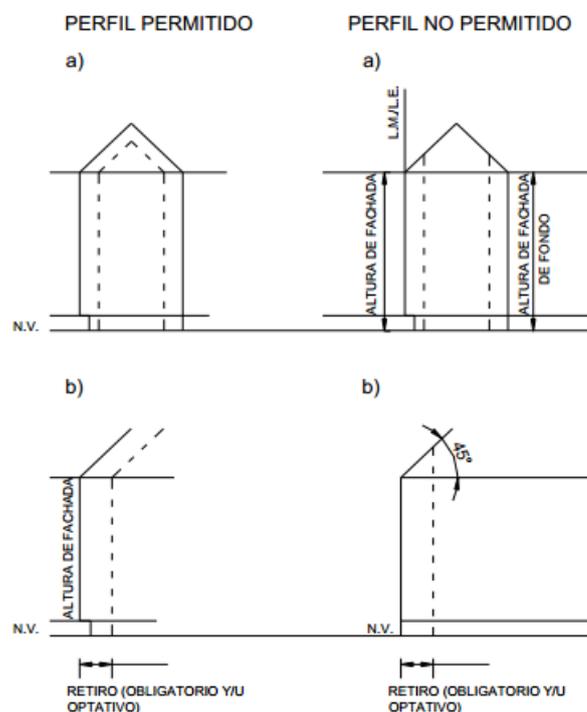


FIGURA 5: DISPOSICIONES DE FACHADA Y ALTURA LIBRE

##### ➤ Referidos a subsuelos y centro de manzana

La superficie cubierta de las construcciones en subsuelo destinadas a estacionamiento de vehículos, locales de servicio y/o locales auxiliares, tales como sala de máquinas, cisternas, depósitos de basura, bauleras, etc., no será computada a los fines del cálculo del F.O.T. (Factor de Ocupación Total) establecido para cada zona de la Ordenanza N° 8057.

EN el área que corresponde al Barrio Nueva Córdoba, se podrá ocupar por debajo de la cota de predio en un ciento por ciento (100%) el área afectada por el centro de manzana en parcelas con frente igual o mayor a quince metros (15,00m), cuando estuvieran destinadas a edificios de uso exclusivo para estacionamiento de vehículos, o a edificios mixtos siempre que contemplen estacionamiento destinado a demanda externa al propio inmueble.

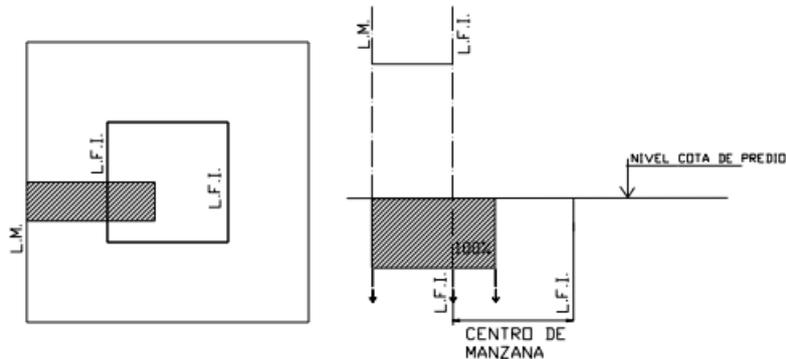


FIGURA 6 : DISPOSICIONES DE SUBSUELO Y CORAZON DE MANZANA

La Secretaría de Infraestructura, Servicios Públicos y Ordenamiento Territorial, previo informe de la Dirección de Urbanismo y de la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo, podrá disponer variaciones en las dimensiones máximas de altura y retiros de edificación en los siguientes casos:

- Cuando se trate de parcelas que colinden con otras edificaciones materializadas según normas anteriores a la vigencia de la Ordenanza N° 8057/85.
- Cuando se trate de parcelas que colinden con otras afectadas por la Ordenanza 10.626/03 (componentes del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico).
- Cuando se trate de parcelas atípicas, respecto de las cuales así se considere conveniente por razones de mejoramiento de las condiciones funcionales, ambientales y paisajísticas de la misma y su entorno.

En estos casos la Secretaría de Infraestructura, Servicios Públicos y Ordenamiento Territorial, autorizará a construir la superficie resultante de la aplicación del Perfil correspondiente a la zona, con la distribución más conveniente para las condiciones propias de la parcela.

➤ Referido a fachadas

Las fachadas estarán contenidas en los Planos Límites que a continuación se describen:

- Paralela a la Línea Municipal, según lo establecido en el Código de Edificación vigente y hasta 2,70 (dos con setenta) metros de altura medida desde la cota del predio.
- Desde los 2,70 (dos con setenta) metros de altura máxima permitida según zona, coincidiendo con la Línea Municipal.

En los casos de lotes con frente a dos a más calles afectadas por normas edilicias distintas, cada una regirá desde el frente del lote hasta la línea de frente interno.

En las parcelas que no estuvieran afectadas por las disposiciones relativas a observancia del centro de manzana, cada norma edilicia regirá desde el frente de la parcela hasta una

profundidad definida por una línea virtual que una los puntos medios del desarrollo de cada línea divisoria de la parcela.

➤ Reglamentación en cuanto a los patios

Los patios de primera categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro "D" igual a 1/3 (un tercio) de la altura, manteniéndose la vigencia de las demás disposiciones del Código de Edificación.

El valor "D" podrá ser disminuido en los siguientes casos:

a) Si el patio tuviere uno de sus lados abiertos totalmente al espacio de la vía pública, o a otro patio de una superficie dos veces mayor a un centro de manzana.

b) Cuando entre dos paramentos enfrentados no existieren vanos de iluminación y ventilación de locales habitables. En ambos casos el nuevo valor "D" llegará hasta 4/5 (cuatro quintos) del valor calculado pero nunca será inferior a 3,00 (tres) metros.

A los efectos de la determinación del valor "D", para el caso de paramentos de definir altura, deberá considerarse altura promedio de los paramentos.

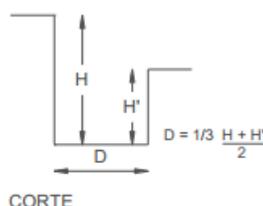


FIGURA 7 : DETERMINACIÓN DEL VALOR "D"

#### 1.4.1.4. DISPOSICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LA OCUPACIÓN DE PARCELAS

Se establecen las normas particulares relativas a ocupación de las parcelas que deberán respetarse en las distintas zonas.

Aquí la ordenanza nos define para cada zona y corredor

- El uso
- FOS
- FOT
- Perfil
- Altura
- Retiro
- Nro. de viviendas
- Disposiciones Particulares

EL edificio se sitúa en el distrito 4, con uno de sus frentes hacia el corredor VII y el otro frente hacia la calle Ituzaingo (zona 6).

Las siguientes imágenes fueron extraídas de la consulta gráfica proporcionada por la Municipalidad de Córdoba. En ellas se pueden observar las características que cada frente debe cumplir.

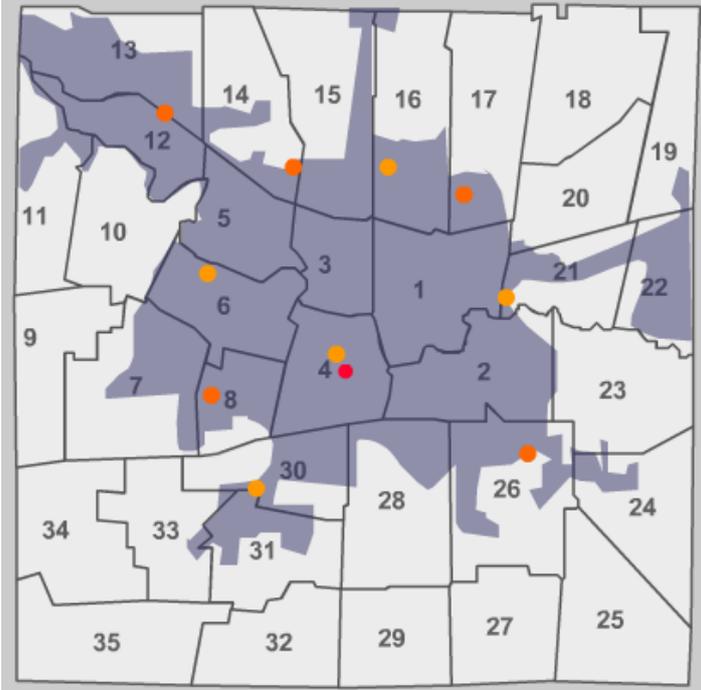


FIGURA 8 : DISTRITOS DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

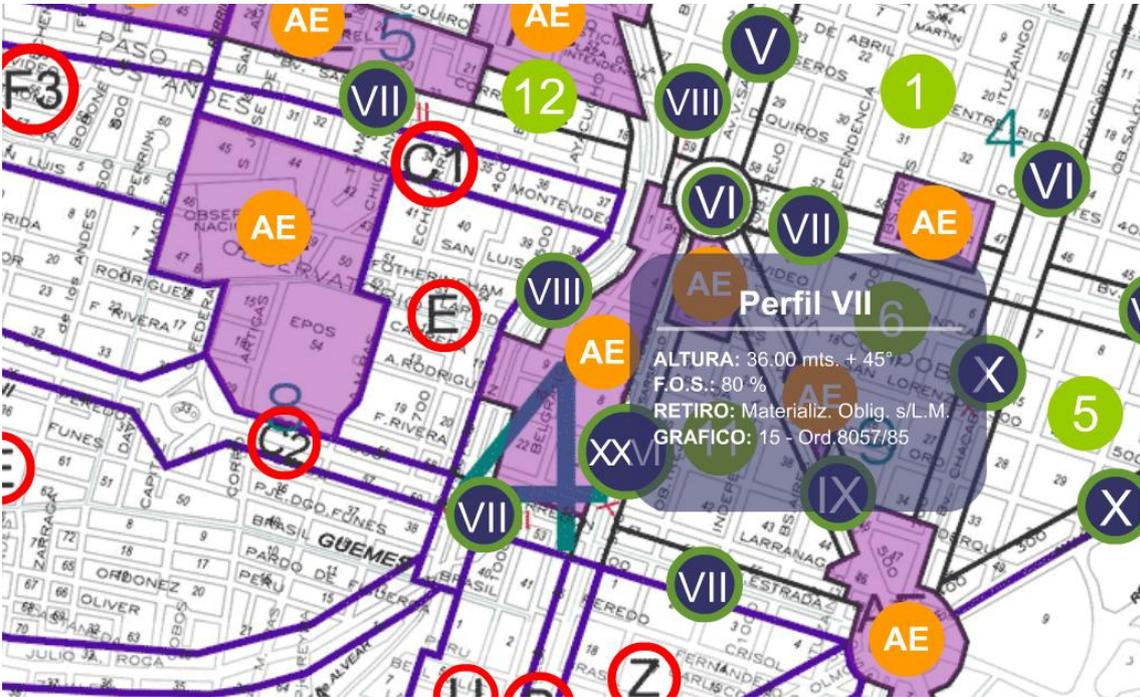


FIGURA 9 : DISTRITO N° 4

A continuación explicaremos las características que cada frente del edificio debe cumplir:

I. Corredor boulevard san Juan-Presidente illia. corresponde al perfil VII, grafico N° 15 de la ordenanza

En el artículo 65°.- EN la presente zona la edificación en su fachada de frente podrá materializarse sobre Línea de Edificación vigente o con mayores retiros respecto de la misma, de manera optativa. En cualquiera de dichos casos, la altura máxima de edificación permitida será de 36,00 (treinta y seis) metros, pudiendo la misma sólo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de las líneas de fachada de frente o de fondo materializadas.

Las fachadas de frente interno o de fondo, tendrán una altura máxima de 36,00 (treinta y seis) metros, pudiendo la misma sólo ser superada por superior de las líneas de fachada de frente o de fondo materializadas.

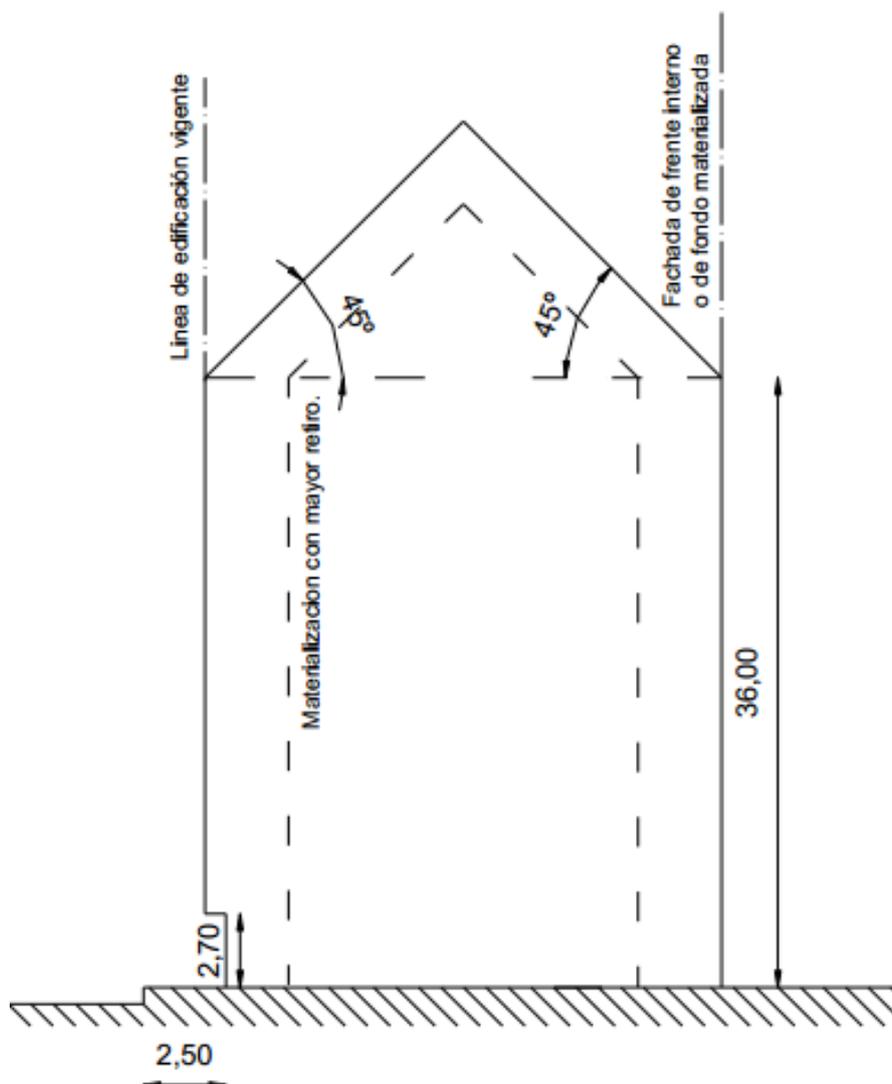


FIGURA 10 : GRAFICO 15 DE LA ORDENANZA

II. ZONA 6: PERFIL XXV



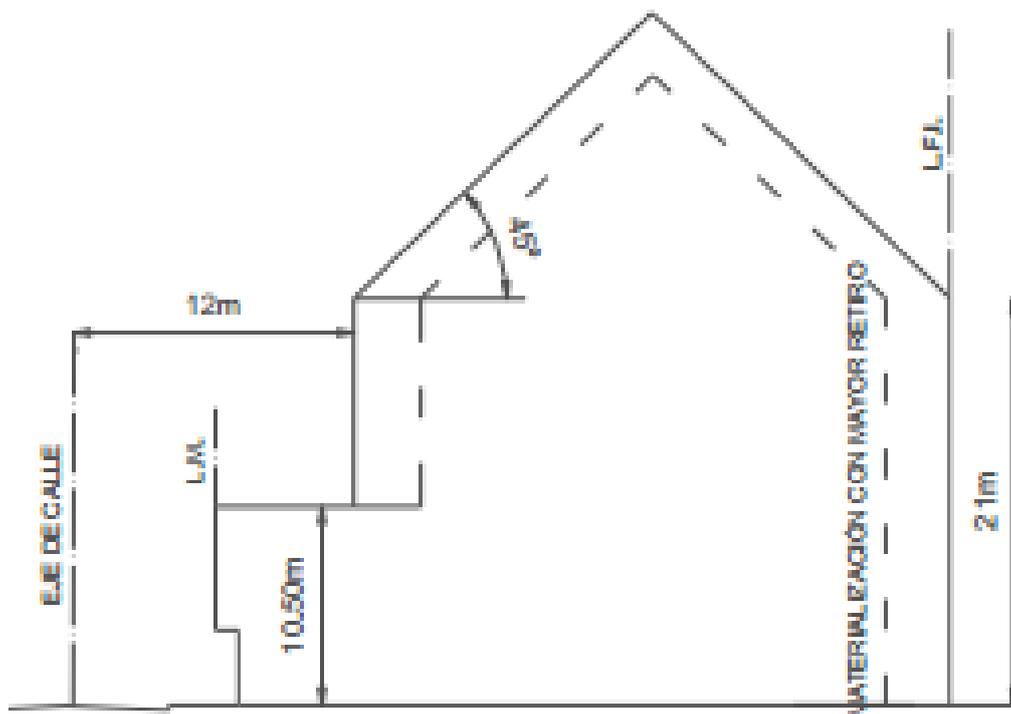


FIGURA 12 : GRAFICO N°10-ORD 10.739/04

## 1.4.2. ORDENANZA 8060 “FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS”

### 1.4.2.1. OBJETIVOS

El presente Reglamento tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras en todo el éjido municipal de la ciudad de Córdoba.

Los objetivos fundamentales de la regulación de fraccionamiento del suelo son:

- a- Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas, todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarlos existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.
- b- Asegurar los propósitos de ordenamiento de la Ciudad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- c- Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidades de extensión de la misma.
- d- Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de los mismos.
- e- Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial, desde sus niveles más complejos a los elementales.

f- Implantar los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

En el art N°4 el reglamento define los siguientes Términos Técnicos:

- Fraccionamiento: a Toda división de la tierra bajo las siguientes formas:

a- Urbanización o loteo: Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público. También se considerará urbanización o loteo todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el núcleo de 10 (diez

b- Simple Subdivisión: Todo Fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de 10 (diez) parcelas.

c- Subdivisión por Partición de Condominios: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos y que tenga fecha anterior a la vigencia del decreto 989. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal).

d- Subdivisión por Partición Hereditaria: Todas aquellas casas comprendidas dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).

e- Parcela o lote: Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

f- Frente de parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.

g- Áreas Urbanizables: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

h- Áreas de Urbanización Condicionada: (U.C.) Área cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.

i- Áreas de Urbanización Diferida: (U.D.) Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

j- Áreas Especiales: (E). Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores. Las mismas se definen en el Reglamento de Uso del Suelo.

k- Línea de Edificación: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviera determinada.

l- Línea Municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela

#### 1.4.2.2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES.

##### I. De la Zonificación

Dimensiones de Parcelas: El fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en el cuadro siguiente:

zona	Parcela mínima-frente(m)	Superficie(m2)
1	12	250
2	10	250
3	12	360 p/urbanizaciones
	10	250 p/planes de vivienda
4	25	375
5	15	600 p/urbanizaciones
	12	300 p/planes de vivienda
6	22	800
7	25	1250 p/urbanización industrial
	10	250 p/planes de vivienda
	12	360 p/urbaniz. Loteo sin plan vivienda
8	25	2500 p/urbanización- indust
	50	5000 p/fracción rurales
9	50	5000
10	50	10000
11	50	30000

FIGURA 13 : TABLA DE DIMENSIONES DE LA PARCELA

##### II. Del trazado, mensura y amojonamiento; ya sea :

- Del trazado de la red vial.
- De los perfiles, tipo de vías.
- De los inmuebles afectados por cursos de agua, ríos, arroyos, embalses
- De los inmuebles afectados por canales.
- De los inmuebles afectados por cañadones.
- De los inmuebles afectados por vías férreas.
- De los inmuebles afectados por los límites del Ejido Municipal
- Del trazado de las manzanas.

-Del trazado de las parcelas.

-De la mensura y amojonamiento.

-De la afectación de superficies al uso común.

-De la ubicación y trazado de los espacios verdes y de los espacios para usos institucionales.

### III. Disposiciones generales sobre subdivisiones.

Con respecto a las subdivisiones simples, nos define lo siguiente:

No se permitirá más de un pasillo común o propio en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de esta Ordenanza.

En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que por razones de interés urbanístico fuere necesario a criterio y previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano, la que definirá además los requerimientos de infraestructura a proveer si los hubiera.

El pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas frentistas con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad.

Imposibilidad de iniciar el trámite de subdivisión

No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:

a- Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados. A tal fin se requerirán informe de la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo.

b- Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio del Organismo Técnico competente mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen. El organismo de aplicación podrá establecer recaudos para la subdivisión que la hagan compatible con el esquema urbanístico del sector.

Requisitos para parcelas que den frente a pasillos:

En los casos de que se proyecte una subdivisión con parcelas que den frente a pasillos, los mismos se deberán ajustar a los siguientes requisitos.

a- Cuando la subdivisión propuesta sea de hasta 4 (cuatro) parcelas, el pasillo tendrá como dimensiones 3,00 m. de ancho y 36,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal, por lo que el ingreso

vehicular es prohibido y deberán llevar 2 (dos) mojones en su ingreso u obstáculo similar que impida dicho ingreso.

b- Cuando la subdivisión proyectada resulte de 5 (cinco) o más parcelas el pasillo tendrá como dimensiones 12,00 m. de ancho y 75,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son de uso común exclusivamente. De ser posible deberá construirse un ensanchamiento al final de la calle que permita el giro y retorno de vehículos que pudieran ingresar.

#### **IV. Trámite de aprobación de subdivisiones**

El plano de subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las “Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores” de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

El trámite respectivo se ajustará al sistema de expedientes internos iniciados ante la Dirección de Relevamiento Urbano y se ajustará a lo reglamentado oportunamente por esta.

Cuando se tratare de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el párrafo anterior, el interesado deberá presentar ante la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo 2 (dos) copias del plano de subdivisión a los fines que la misma informe si cumple con las exigencias del Código de Edificación.

En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma, a criterio de la Dirección de Relevamiento Urbano, tomará intervención la Dirección de Urbanismo a los fines de dictaminar en definitiva la solución a adoptarse.

Para la visación definitiva del plano correspondiente, se deberán abonar los derechos que rijan en la ordenanza impositiva vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.

#### **1.4.3. CÓDIGO DE EDIFICACIÓN 9387/95**

##### **1.4.3.1. GENERALIDADES**

La Ordenanza, tiene por objeto regular la construcción de edificios nuevos, ampliación, refacción, reconstrucción, transformación, demolición y/o reforma de los existentes, registro de las edificaciones, mantenimiento de los predios y edificios dentro del ámbito del Ejido Municipal de la Ciudad de Córdoba, las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y privados.

El Organismo de Aplicación de la Ordenanza será la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo.

Para la visación de los planos debemos realizar varias gestiones institucionales, varias de ellas en la DGC, allí debemos presentar la Funcionalidad si es PH (se hace en Obras Privadas, 3º piso de Municipalidad u oficina en CPC, sobre un plano de agrimensura + uno de arquitectura).

Es decir que la subdivisión debe cumplir ciertas características, para que la municipalidad nos otorgue la funcionalidad, estos puntos de interés están detallados en el capítulo tercero "NORMAS FUNCIONALES Y DE HABITABILIDAD" de la ordenanza.

#### 1.4.3.2. EN CUANTO A LOS EDIFICIOS

##### Clasificación de los edificios

Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

1. EDIFICIOS RESIDENCIALES
2. EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO
3. EDIFICIOS O INSTALACIONES PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE
4. EDIFICIOS PARA OFICINAS
5. EDIFICIOS COMERCIALES
6. EDIFICIOS INDUSTRIALES
7. EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS
8. EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS
9. EDIFICIOS ESPECIALES

Los Edificios residenciales Comprende a todo edificio destinado a:

Vivienda permanente: en este grupo se incluye la vivienda familiar en sus diferentes tipos.

Vivienda transitoria: comprende hoteles, hosterías, moteles, apart-hotel, complejo turístico, hostales, albergues, residenciales, etc.

Vivienda no familiar: comprende este grupo los edificios destinados a la asistencia y albergue de la niñez, el menor, la ancianidad, etc., al retiro de comunidades religiosas, como también el tratamiento correccional, penal u otros. Incluye: conventos, hogares y asilos en sus distintos tipos, institutos correccionales, cárceles, penitenciarías y presidios, etc.

Edificios para oficinas, es todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones y tramitaciones, el ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías; incluye: bancos,

compañías de seguros, edificios de la administración pública y privada, medios de comunicación, oficinas profesionales.

#### 1.4.3.3. EN CUANTO A LOS LOCALES.

##### Clasificación de los locales

En los planos generales de obra figurará claramente expresado el destino de cada uno de los locales. La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo podrá determinar el destino de los locales, en base a lo anterior. Dicha Dirección asimismo, podrá observar proyectos con locales que acusen la intención de una división futura que pudiera significar violaciones a la Ordenanza. Cuando existiesen dudas sobre la determinación del destino de un local, el mismo será asignado por la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo mediante dictamen fundado de la Comisión de Normas Urbanísticas.

##### ➤ Clasificación

A los efectos de la Ordenanza los locales se clasificarán de la siguiente manera:

a) Locales del Grupo I: Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios de uso residencial que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

- \* Biblioteca
- \* Cocina - comedor
- \* Comedor
- \* Cuarto de costura
- \* Cuarto de planchar
- \* Dormitorio
- \* Estudio y/o escritorio
- \* Sala de estar
- \* Sala de juegos
- \* Sala de lectura
- \* Sala de música

b) Locales del Grupo II:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo I, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

- \* Baño
- \* Cocina
- \* Corredor
- \* Despensa

- \* Depósito familiar
- \* Escalera
- \* Guardacoches
- \* Hall
- \* Lavadero
- \* Palier
- \* Toilette
- \* Guardarropa
- \* Cubrecoche

c) Locales del Grupo III:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial, etc., y/o que impliquen usos públicos o masivos, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

- \* Archivo
- \* Kichenette
- \* Antecocina en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar.
- \* Auditorio
- \* Aulas
- \* Biblioteca
- \* Cocinas en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar.
- \* Comercio
- \* Consultorio
- \* Estadios cubiertos
- \* Foyer
- \* Gimnasio
- \* Iglesia y/o capilla
- \* Laboratorio
- \* Laboratorio fotográfico
- \* Locales en galerías comerciales
- \* Local de portería
- \* Morgue
- \* Natatorio cubierto
- \* Nursery
- \* Oficina
- \* Sala de cirugía
- \* Sala de convenciones
- \* Sala de exposición
- \* Sala de grabación
- \* Sala de internación
- \* Sala de juegos
- \* Sala de partos

- \* Sala de proyección y/o espectáculos
- \* Sala de rayos X
- \* Sala de terapia intensiva
- \* Sala de teatro
- \* Salón de actos
- \* Sala de baile

\* Se entiende por kichenette a los efectos de la presente Ordenanza, el mueble modular mínimo que permita el preparado de comidas y lavado de vajilla. Debe estar abierto totalmente a un local que ventile a un patio de 1ª Categoría.

#### d) Locales del Grupo IV:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo III, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

- \* Corredor
- \* Depósito
- \* Escalera
- \* Garage y/o guardacoches
- \* Hall
- \* Lavadero
- \* Office
- \* Palier
- \* Sala de espera anexa a oficina o consultorio
- \* Sala de máquinas
- \* Sanitarios colectivos
- \* Vestuarios colectivos
- \* Recepción de residuos

#### ➤ Dimensiones mínimas de locales.

Los locales deberán cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y equipamiento correspondiente, las que se fijarán por vía reglamentaria y las alturas mínimas establecidas por la presente Ordenanza. Cuando por dimensiones o formas de un local, éste ofrezca dudas sobre su capacidad para el cumplimiento de lo anterior, la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo podrá exigir la presentación de planos con el mobiliario y equipamiento correspondiente, previo a decidir sobre su encuadramiento.

En el Decreto 463, se incorpora un anexo en donde encontramos la siguiente tabla, que nos define un lado mínimo y área mínima para los locales.

LOCAL	Lado mínimo (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )
Cuando la unidad posea un sólo local, tendrá*	3	15
Cuando la unidad posea más de un local, comedor o estar, tendrán	2.7	10
Cuando comedor y estar se integren en único ambiente tendrá	2.7	14
Cuando posea un solo dormitorio el mismo tendrá	2.8	10
Cuando posea dos dormitorios uno podrá tener	2.5	9
Cuando posee más de dos dormitorios, uno de ellos podrá tener	2	6
Cuando el local comedor esté integrado a la cocina, el mismo podrá reducirse a	2.5	13
Dimensión mínima de baño con ducha	1.1	2.6
Cocina	1.5	2.4
Kitchenette	0.6	1.2

FIGURA 14 : TABLA DE DIMENSIONES MINIMAS DE LOCALES PARA VIVIENDA PERMANENTE

➤ Alturas mínimas de los locales

Serán las alturas que expresa la "Tabla de Grupos de locales según destino", establecidas por la presente Ordenanza. Ningún local podrá tener una altura menor a 1/10 de su largo mayor.

La altura mínima computable de cualquier local no será en ningún caso inferior a 2,20 (dos con veinte) metros.

➤ Iluminación y ventilación de locales

Los locales cumplirán como mínimo las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada uno de ellos, señaladas en la "Tabla de Grupos de Locales según destino", que se encuentra en la ordenanza, pudiendo utilizar cualquiera de las condiciones allí permitidas para cada local.

➤ Disposiciones generales en cuanto a iluminación y ventilación

Se detallan los diferentes formas y tipos de ventilación e iluminación, como dimensionamiento de vanos, distancias mínimas, etc.

➤ Patios de iluminación y ventilación

Los patios se clasifican en:

- Patios de primera categoría
- Patios de segunda categoría

### 1. Patios de primera categoría

Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:

Al inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro  $D = 1/3 H$ , siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del paramento más alto que lo conforme perteneciente al predio del edificio.

a). En caso de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio se determinará considerando el promedio de altura de los distintos paramentos, siendo de aplicación lo dispuesto anteriormente. No obstante lo anterior para el caso de los niveles del paramento del edificio más alto que se desarrollen por encima de los de menor altura, siempre deberá verificarse la relación  $D = 1/3$

b) Poder medir el mismo valor D en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio.

c) No dar a D un valor inferior a 3,00 (tres) metros.

d) Cuando el valor de D supere los 15,00 (quince) metros, podrá mantenerse constante.

### 2. Patios de segunda categoría

Los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3,00 (tres) metros de diámetro y deberán posibilitar medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura.

### 3. Disminución del valor D en patios de primera categoría

El valor D podrá ser disminuido en los siguientes casos:

a) Si el patio tuviere uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana.

b) Cuando entre dos paramentos enfrentados no existieran vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En este caso, dicha disminución sólo será permitida en la distancia que separa los paramentos enfrentados sin vanos de iluminación y / o ventilación de locales. En ambos casos el nuevo valor D llegará hasta  $4 / 5$  del valor calculado, pero nunca serán inferior a 3,00 (tres) metros.

c) Los patios que estén limitados por paramentos curvos y que adquieran una conformación elíptica o similar, serán admitidos con la condición de que los vanos de iluminación y/o ventilación se ubiquen dentro de los arcos menores delimitados por la intersección de dichos paramentos curvos con las diagonales del rectángulo donde se inscriben dichos patios.

d) Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores a D siempre que su profundidad p no supere el  $l / 2$  del frente f.

### 4. Forma de medir los patios

a) Las medidas de los patios se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo salientes como aleros, cornisas, voladizos y/o balcones, sólo cuando éstos se ubiquen a una altura igual o menor a 5,00 (cinco) metros, medida sobre el nivel de la cota del patio y superen la dimensión de 0.30 (cero coma treinta) metros de salientes con respecto a los paramentos que limitan el patio.

b) Cuando en un patio se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie del mismo la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20 (dos con veinte) metros sobre el solado del mismo.

c) Se permitirán asimismo pequeñas superficies salientes aisladas menores a 0,30 (cero coma treinta) metros cuya suma total no exceda de 0,60 (cero coma sesenta) metros cuadrados.

d) Cuando el muro más alto corresponde a sobreelevaciones cuyo ancho total no exceda del 30 % (treinta por ciento) de la longitud del muro de que se trata, sólo se computará el 50 % (cincuenta por ciento) de la altura correspondiente a la sobreelevación.

➤ Subdivisión de locales

Condición para subdividir locales

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mampostería u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de esta Ordenanza como si fuera independiente.

Mamparas de subdivisión en locales de negocios y de trabajo

En un local de negocio y de trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de éstas no rebasen de 2,00 (dos) metros, medidos sobre el solado.

### 1.5. EL NUEVO CODIGO CIVIL Y COMERCIAL

Es importante destacar que en la realización de estas prácticas no estaba vigente la reforma del código efectuada en el año 2014. Aun así se nombraran algunos cambios que resultan de interés para la ingeniería civil.

El nuevo Código Civil y Comercial (CCC) ley 26.994, que entrará en vigencia el 1° de enero de 2016, incorpora a los countries, clubes de campo y barrios cerrados a la categoría de “conjuntos inmobiliarios”, y deberán quedar constituidos bajo la modalidad de “propiedad horizontal especial”. El artículo 2085 del nuevo CCC elimina el derecho de admisión. No podrá restringirse la venta de las unidades a ninguna persona. Hasta ahora, había grupos y comisiones que se reservaban el derecho de verificar quién iba a ingresar, examinar antecedentes, situación social y política, religión... Y hubo casos de personas con problemas físicos que no fueron aceptados.

Sin embargo, en el nuevo Código, el derecho de admisión se elimina pero sólo en su sentido más absoluto ya que en la práctica se admitirán limitaciones a la transmisibilidad de las unidades, y podrán existir derechos de adquisición preferentes para el consorcio o los consorcistas.

En su artículo 2085, el nuevo CCC admite, para preservar la homogeneidad del grupo, la posibilidad de limitar, aunque no de prohibir, la transferencia de unidades y establecer un derecho de preferencia para el consorcio o el resto de los propietarios.

Otra de las innovaciones es que se podrán compartir infraestructura y amenities. El nuevo CCC le otorga al consorcio la facultad de establecer por reglamento la posibilidad de crear servidumbres (derecho real entre dos inmuebles) entre los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros. Por ejemplo, que utilicen las canchas de fútbol o tenis integrantes de otros complejos.

El nuevo CCC establece pautas orientadoras, no obligatorias. Y la idea es que sean más abiertos. Se podrá autorizar o no a alquilar las viviendas o abrir la cancha de golf para que pueda usarla otro barrio (pagando los cargos correspondientes); y los reglamentos internos, aunque se mantengan, podrán ser revisados por la Justicia”. Hasta el momento, más de la mitad de los countries y barrios privados se rigen por la Ley 13.152 de Propiedad Horizontal, la misma que se aplica en los edificios de departamentos. Sin embargo, no es un instrumento que responda a la perfección en estos casos, en los que se adquiere un lote o terreno (al que se denomina “unidad funcional”) y recién después se construye una vivienda. No es igual que los departamentos de un edificio, que se adquieren ya terminados.

El artículo 2076 del nuevo CCC admite suponer que las unidades funcionales particulares se asienten sobre parcelas propias (y ya no ‘unidades funcionales’) dentro de lo que será un régimen de propiedad horizontal especial.

En referencia al mismo artículo, el terreno del conjunto inmobiliario deja de ser una cosa necesariamente común. Por lo tanto, sobre la superficie de cada unidad funcional el propietario podrá construir su vivienda ajustándose al Reglamento de Edificación.

Es un cambio sustancial porque no estará limitado para llevar a cabo la construcción de su vivienda en su unidad funcional.

No será necesario modificar los planos ni de ratificarlos, ni hacer cambios en el Reglamento de Copropiedad ni escriturar obra nueva para incorporar edificaciones.

Sin embargo, no parece estar tan claro qué pasará con los emprendimientos que están constituidos como “sociedades anónimas”, donde cada propietario tiene una acción en lugar de integrar un consorcio.

El artículo 2075 del nuevo CCC establece que ambos status deberán unificarse. Falta

fijar un plazo para la adecuación pero el contenido actual del derecho de cada propietario no podrá sufrir ningún tipo de modificación, es decir, la adecuación legalmente prevista deberá respetarlo decididamente.  
Finalmente, el nuevo código establece la posibilidad de compartir amenities entre conjuntos inmobiliarios o con terceros.

## 2. PRÁCTICAS PROFESIONALES

---



## INTRODUCCION

En esta segunda parte se verán algunas características del edificio en cuestión, las etapas que se realizaron para conformar la parcela en donde se construyó el edificio; luego se verán los trabajos necesarios tanto de campo como de gabinete, en este último desarrollaremos los pasos y protocolos necesarios para la conformación y cálculo de los planos de subdivisión, como así también los protocolos para la corrección de los mismos.

En cada caso se irán explicitando y graficando con partes extraídas del plano integrado que se encuentra en el anexo.

Además se desarrollan las gestiones institucionales necesarias para la aprobación del plano.

Antes de realizar este edificio, desarrollamos actividades en otros edificios, para obtener una capacitación acorde al presente proyecto, a continuación se da una lista de los más relevantes.

- Mensura y Subdivisión en régimen de PH, edificio torres Draco, ubicadas en Ituzaingo 440, 29 unidades de PH y 2437 mt<sup>2</sup>
- Mensura y Subdivisión en régimen de PH, edificio Dalderrama, ubicadas en calle Augusto López 440, 12 unidades de PH y 669.82 mt<sup>2</sup>
- Mensura y subdivisión en régimen de PH, casa ubicada en calle Cachi Yaco, 3 unidades de PH y 205.29 mt<sup>2</sup>.

### 2.1. ANÁLISIS DE CASO: EDIFICIO

El presente trabajo se centra en el edificio Olympus Center, el mismo fue realizado por DYCSA, diseño y construcción S.A. con 179 unidades de PH y 389 unidades funcionales, cubriendo un área de 15510,98 mt<sup>2</sup>.

El edificio Olympus center está emplazado sobre Bv. Illia 50, entre las calles Independencia y Buenos Aires, en el área central de Córdoba. Se trata de una torre de 16 pisos con 172 unidades habitacionales, 12 departamentos por planta de 1 y 2 dormitorios, con superficies que van de los 55 a los 82 m<sup>2</sup>.

Además, suma locales comerciales, sistema de amenities, SUM para aproximadamente 150 personas, salón de audio y video, y una pileta de natación ubicada en el último piso del edificio.

No sólo cuenta con espacios residenciales, sino que también incluye parking para 160 autos y 2.500 m<sup>2</sup> de oficinas



FIGURA 15 : UBICACIÓN DEL EDIFICIO OLYMPUS



FIGURA 16 : FOTOGRAFÍA TORRE OLYMPUS



FIGURA 17 : FOTOGRAFÍA TORRE OLYMPUS

A continuación observamos las diferentes tipologías del edificio:

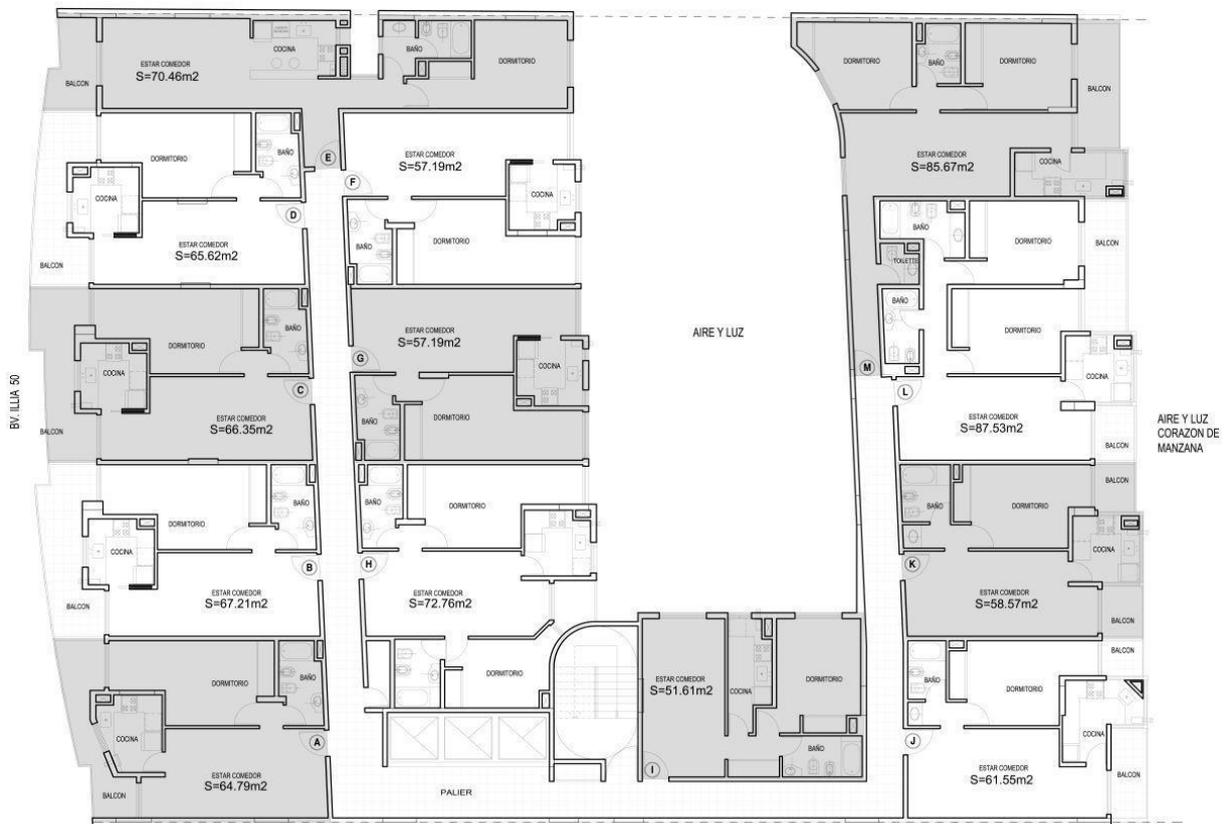


FIGURA 18 : PLANTA TIPO 3º-12º



FIGURA 19 : TIPOLOGÍA 1



FIGURA 20 : TIPOLOGÍA 2



FIGURA 21 : TIPOLOGÍA 3



FIGURA 22 : TIPOLOGÍA 5



FIGURA 23 : TIPOLOGÍA 6



FIGURA 24 : TIPOLOGÍA 7

Con el fin de obtener una mayor rentabilidad se unieron varios lotes, se realizaron varias tareas de agrimensura en diferentes etapas que se explican a continuación:

En primer lugar se realizó una "mensura". "unión" y "futura unión", de esta manera se formó la parcela 58 como se muestra a continuación.



FIGURA 25 : CONFORMACIÓN PARCELA 58

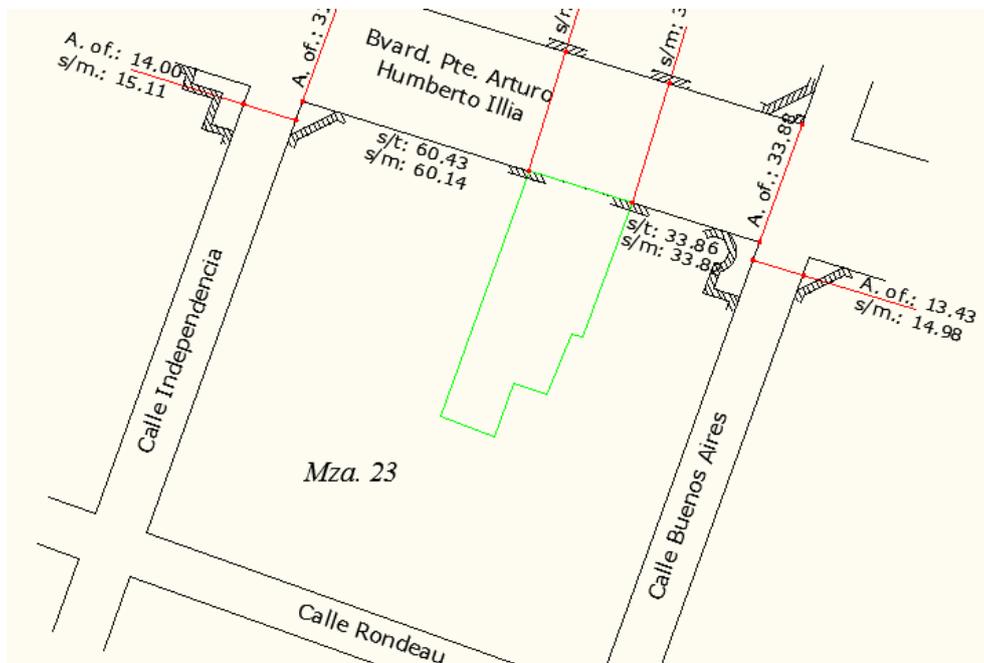


FIGURA 26 : UBICACIÓN DE PARCELA 58

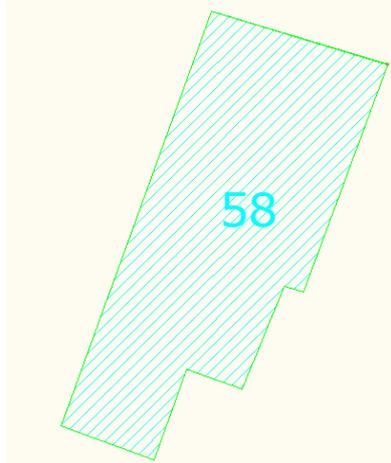


FIGURA 27: PARCELA 58

Luego se realizó la "mensura", "unión" y "subdivisión" para formar las parcelas 60 y 61, se realizó la unión de la parcela 4 y 58, finalmente se realizó la subdivisión de 60 y 61 en régimen de de propiedad horizontal, ley 13512.

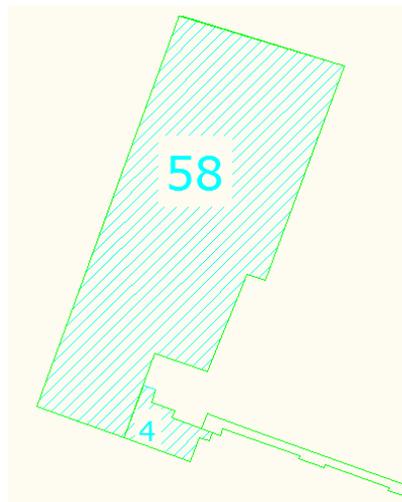


FIGURA 28 : UNIÓN PARCELA 58 Y 4

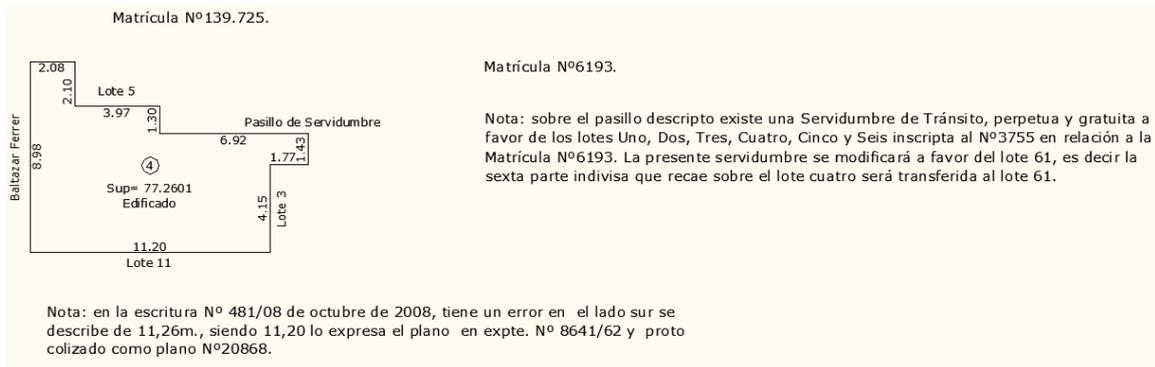
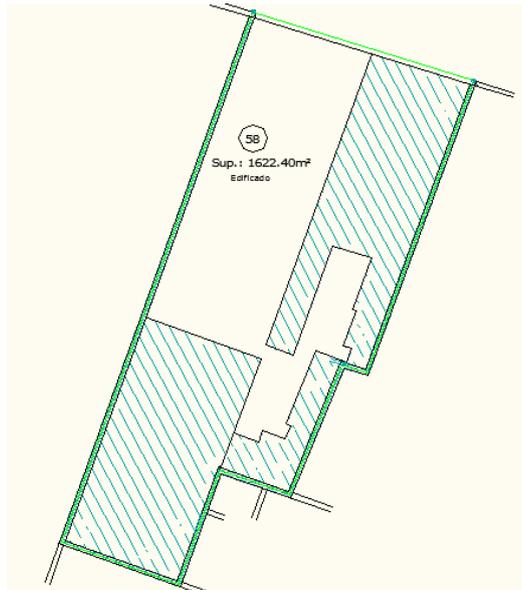


FIGURA 29 : PARCELA 4

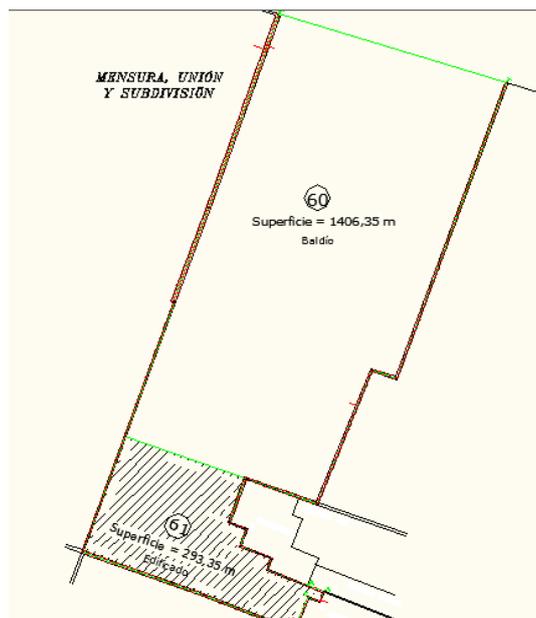


FIGURA 30 : PARCELA 60 Y 61

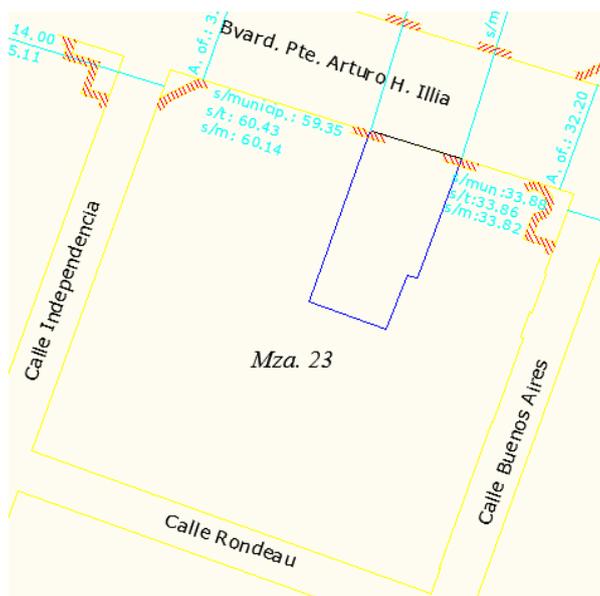


FIGURA 31 : UBICACIÓN PARCELA 60

Luego de realizar estas tareas la ubicación de las parcelas quedo definida por:

- Nomenclatura catastral Provincial de parcela 60  
Departamento 11-pedanía 01-pueblo 01-circunscripción 04-sección 09-manzana 004-parcela 060
- Nomenclatura catastral Provincial de parcela 61  
Departamento 11-pedanía 01-pueblo 01-circunscripción 04-sección 09-manzana 004-parcela 061

La parcela 60 y 61 surgen de lo explicado de la unión y subdivisión de las parcelas 58 y 04.

## 2.2. LOS TRABAJOS DE GABINETE Y CAMPO

### 2.2.1. TRABAJOS DE CAMPO

Para realizar las mediciones se utilizó como instrumento de medición una estación total y una cinta métrica.

Se tomaron en cuenta las consideraciones de la normativa única de catastro en el punto 30.1.5

Mediciones:

En las mediciones se tendrán en cuenta las siguientes previsiones:

a.- La medición de espacios se hace libre de zócalos y revestimientos; igual criterio se sigue con los muros.

b.- En los casos de muros se debe tomar el ancho; si un muro presenta distintos anchos en altura se consigna el ancho dominante; si la variación de espesor es longitudinal se toman todos los anchos y la longitud que corresponda a cada uno.

c.- Las salientes de los muros podrán no considerarse cuando éstas no superan los veinte (20) centímetros en dirección normal al muro y los sesenta (60) centímetros en forma paralela al mismo.

d.- Las medidas se expresarán al centímetro, al minuto y al decímetro cuadrado, según se trate de medidas lineales, angulares o de superficie, y serán las que surgen de la correspondiente compensación de los polígonos, salvo criterio profesional que justifique las angulares.-

e.- Las tolerancias de las mediciones son las mismas que las establecidas para la medición de la parcela.

f.- Sólo se admitirán medidas extraídas de los planos de Proyecto en los casos de espacios inaccesibles o espacios en proyectos aún sin construir.

### 2.2.2. TRABAJOS DE GABINETE

#### 2.2.2.1. CONFORMACIÓN DE PLANO DE MENSURA (SE RIGE SEGÚN EL DECRETO 1067)

El plano original se agregará al expediente duplicado destinado al Archivo de la Dirección General de Catastro y una copia del se acompañará al expediente judicial. Deberá orientarse de manera que en su parte superior quede el Norte y a la vez será una representación exacta de las operaciones ajustándose, además, a las siguientes exigencias:

a) En el encabezamiento se expresará el nombre del terreno y del o de los propietarios, número y serie de la suerte, lugar, Pedanía y Departamento.

b) Longitud y rumbo de cada lado en números que se escribirán en el sentido de la medición y con sus correspondientes letras o números indicativos. Las distancias parciales acumuladas se escribirán perpendicularmente y frente al punto a que ellas se refieren.

c) El ángulo de cada vértice y cuando esto no fuera posible por la pequeñez de los lados, se escribirán en llamada aparte o se hará un cuadro de referencias en sitio conveniente.

d) Las letras o números que tengan los vértices y mojones colocados o encontrados.

e) Los cerros, ríos, arroyos, lagunas, canales, cañadas, bosques, caminos, ferrocarriles, telégrafos, alambrados, cercos, poblaciones y demás detalles topográficos que queden dentro del perímetro medido inmediatos, con sus correspondientes nombres cuando lo tengan.

f) Los nombres de los colindantes y de sus respectivas propiedades.

g) La flecha que indique el Norte, la escala y las superficies se colocarán en sitio bien visible y resaltante.

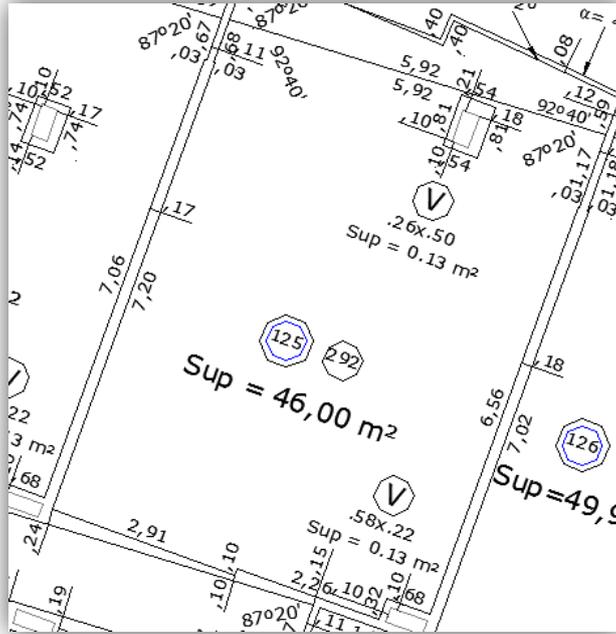
Con respecto a las escalas a utilizar serán aquellas que relacionan la unidad con los números 10, 20, 25, 40, 50 y 75 multiplicados por la potencia de 10 que resulte conveniente para representar correctamente en el plano todos los detalles necesarios.

Es obligatorio en los planos el uso de tintas y signos topográficos adoptados por la Dirección General de Catastro y los signos cartográficos, cuando corresponda, adoptados por el Instituto Geográfico Militar.

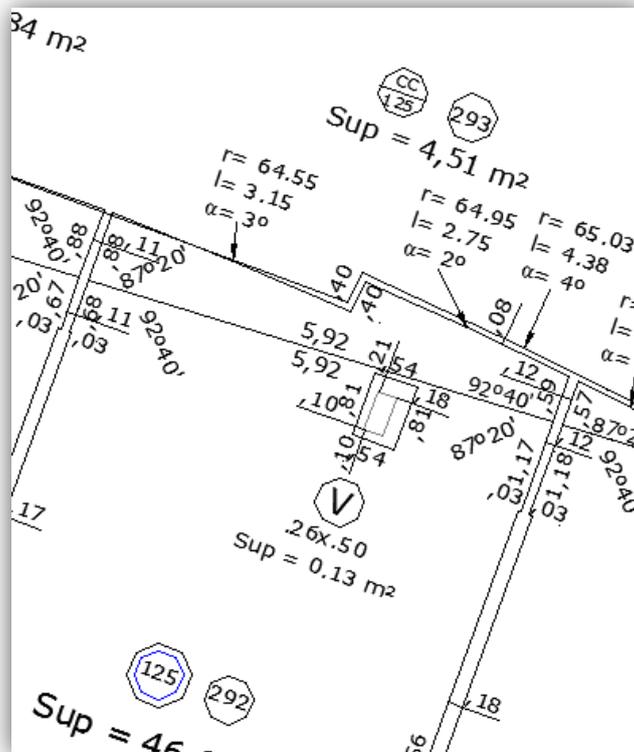
A continuación se explican conceptos necesarios para realizar los planos de subdivisión para afectación al régimen de ley 13512(propiedad horizontal) y se ejemplifican con casos concretos.

#### I. **Conceptos:**

Unidad de Dominio Exclusivo: Unidad de Dominio Exclusivo es el conjunto continuo o discontinuo de las partes de un inmueble, con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, que pueden pertenecer en forma exclusiva a una o más personas físicas o jurídicas. Por ejemplo en la siguiente imagen observamos un departamento cuya designación es PH 125, posición 292.



Unidad Complementaria: Unidad Complementaria es la parte o partes de un inmueble que por su destino, complementan a una Unidad de Dominio Exclusivo, y por lo tanto su propiedad debe pertenecer a los titulares de la Unidad de Dominio Exclusivo a la que complementan. Por ejemplo en la siguiente imagen observamos un balcón que forma parte de la unidad ph 125, con posición 293.

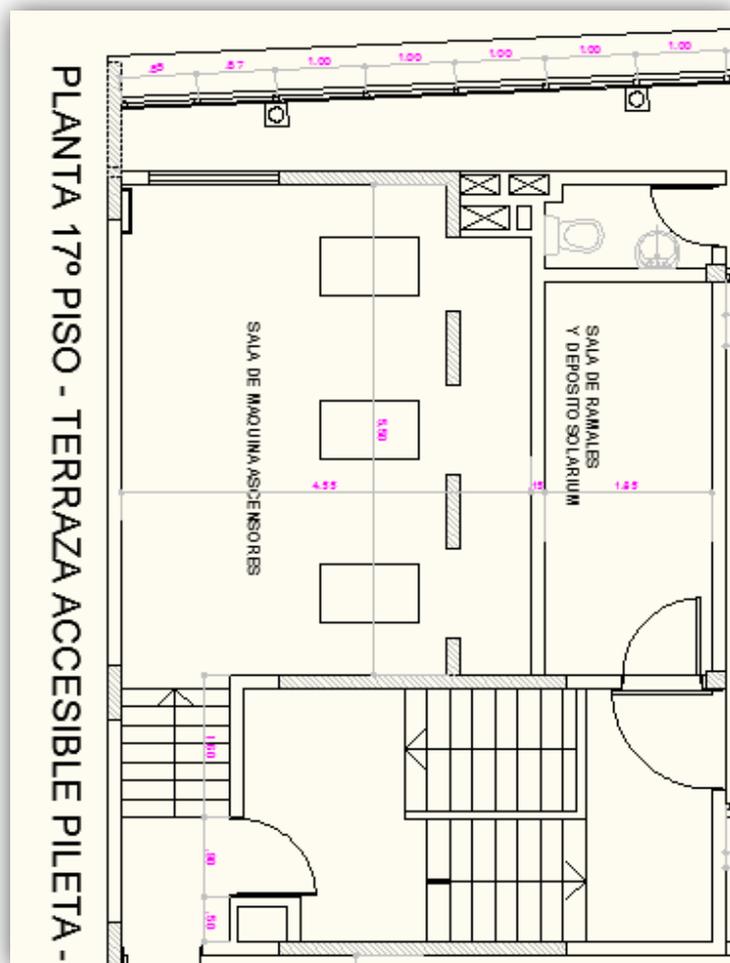


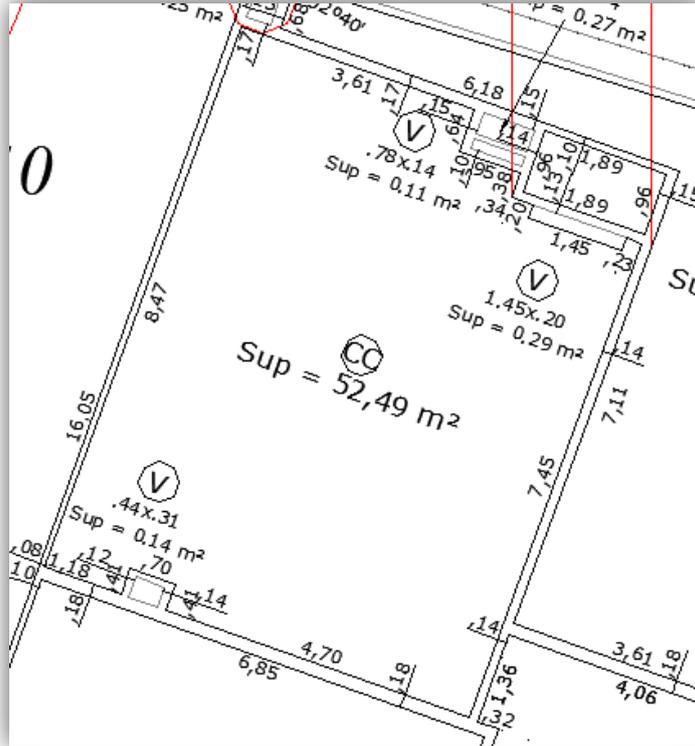
**Espacios comunes:** Espacios comunes son las partes del inmueble, carentes de autonomía funcional, que por su destino, sirven a las Unidades de Dominio Exclusivo facilitando su aprovechamiento.

Son necesariamente comunes:

- El terreno.
- Los elementos materiales que delimitan la parcela.
- Los muros u otros elementos que separan los sectores sujetos a distintos derechos.
- Los elementos estructurales de los edificios y todos los conductos e instalaciones de beneficio común. Son espacios comunes de uso exclusivo, aquellas partes del inmueble carentes de autonomía funcional, que están afectadas al uso exclusivo de los titulares de unidades de dominio exclusivo.

A continuación a modo de ejemplo observamos la sala de maquinas y deposito de la planta 17, en la primer imagen se observa el plano de arquitectura y en la segunda imagen se observa como se diseño por su destino como cubierta común.





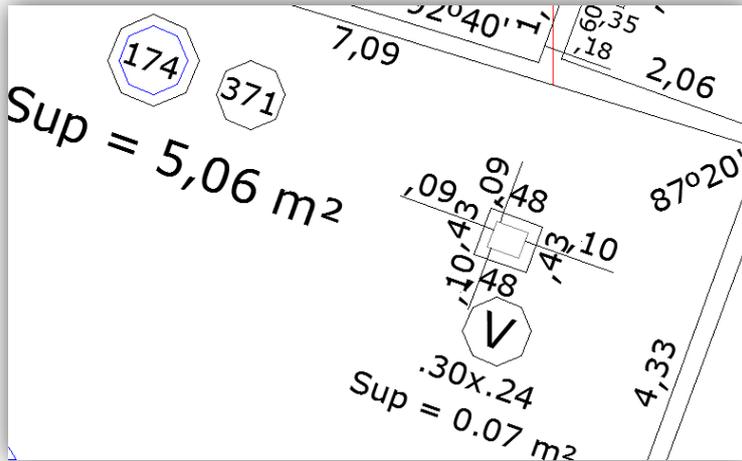
**Unidad Funcional:** Unidad Funcional es el conjunto de partes principales y dependencias vinculadas física o jurídicamente necesarios para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con su destino. La Unidad Funcional comprende siempre una Unidad de Dominio Exclusivo, y las unidades complementarias y espacios comunes de uso exclusivo que le puedan corresponder. Si se advirtiera la falta de funcionalidad de alguna de las unidades proyectadas se dará intervención a la autoridad Municipal o Comunal competente. Siguiendo con los ejemplos anteriores, la unidad funcional estaría compuesta por la unidad 125 -posición 292, más la cubierta común de uso exclusivo 125 -posición 293, más los espacios comunes. Como están conformadas las unidades funcionales las podemos observar en las planillas de superficie.

125	292	11°PISO	DEPTO. D	46,00	46,00	293	11°PISO	BALCÓN	4,51	4,51	0,525%
126	294	11°PISO	DEPTO. E	49,93	49,93	295	11°PISO	BALCÓN	1,18	1,18	0,532%
127	296	11°PISO	DEPTO. F	42,88	42,88						0,446%

**Polígonos y superficies:** Polígono es la proyección horizontal del perímetro de cada uno de los espacios que conforman el inmueble. Las superficies de los polígonos se clasifican de la siguiente forma:

a.- Superficie Cubierta: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio con cubierta superior permanente. A modo de ejemplo, la unidad 125-posición 292 mencionada anteriormente representaría este caso





f.- Superficies sujetas a restricciones administrativas: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio perteneciente a la parcela pero que, por disposiciones administrativas, está librado al uso público (ochavas, zonas de retiro de línea de edificación, etc.).

g.- Superficie ocupada por terceros: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio perteneciente a la parcela pero que se halla ocupado por terceros.

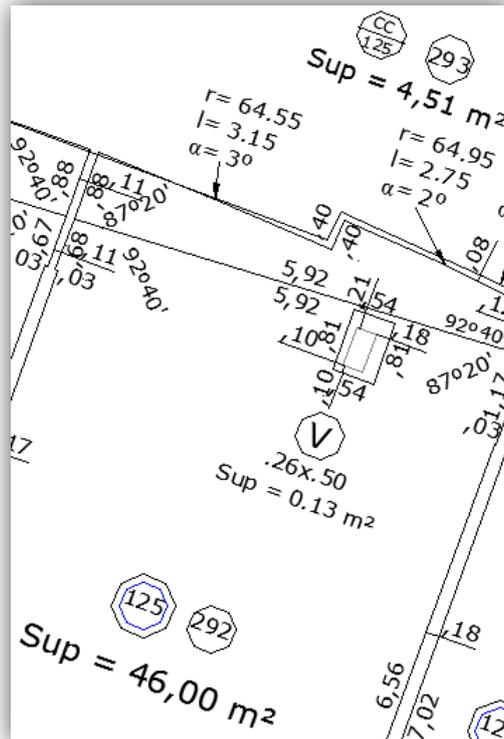
Tanto las superficies cubiertas como las descubiertas pueden ser propias, comunes o comunes de uso exclusivo.

## II. Tratamiento e integración de espacios:

Descubierta Propia: Corresponde a aquella Superficie Descubierta en la que se prevé construir en un futuro. La Superficie Descubierta Propia carece de autonomía funcional y no puede conformar por sí misma una Unidad Funcional, debiendo siempre vincularse a una Superficie Cubierta Propia para integrar una Unidad de Dominio Exclusivo. El destino de éstas superficies descubiertas propias será tratado como “Superficie reservada para futura ampliación” exclusivamente .

Descubierta Común: Corresponde a aquella Superficie Descubierta que es de uso común de dos o más propietarios de Unidades de Dominio Exclusivo.





**Vacios:** Cuando sobre un vacío haya un remate superior de protección, su proyección horizontal en la planta donde está su piso se tratará como Cubierta Común, Cubierta Común de Uso Exclusivo o Cubierta Propia según corresponda.

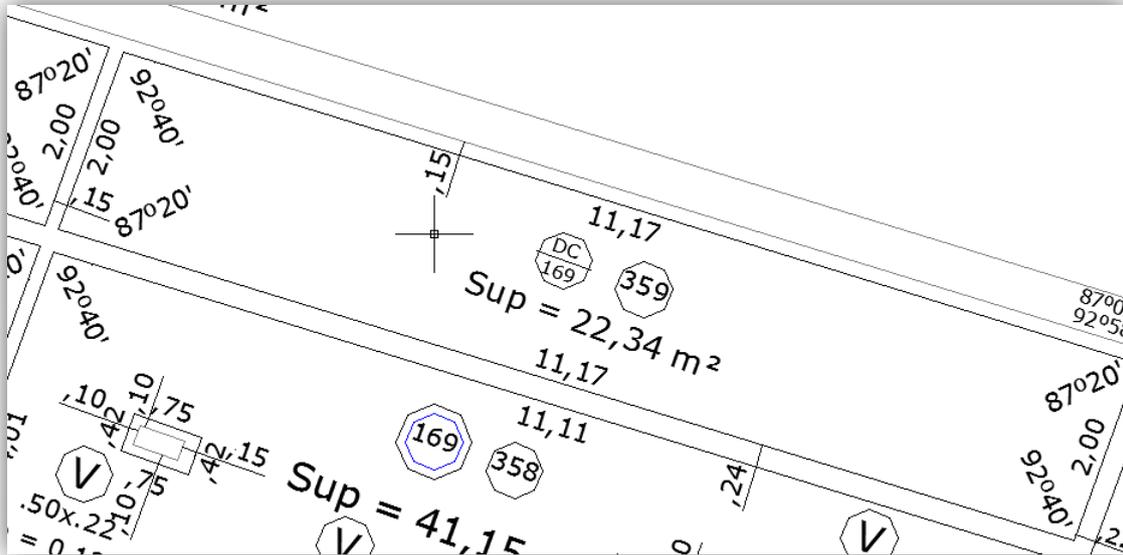
Cuando el vacío carezca de techo, su proyección horizontal en la planta donde está su piso se tratará como Descubierta Común o Descubierta Común de Uso Exclusivo según corresponda.

**Escaleras y Rampas:** La superficie ocupada por escaleras y rampas se computará de la siguiente forma:

- a. Si en la planta en la que comienza, la superficie debajo de la escalera o rampa es utilizada en forma total, se considerará como superficie cubierta en esta planta y en todas las superiores.
- b. Si en la planta en la que comienza, existe superficie debajo de la escalera o rampa que no es utilizada en forma total, se considerará como vacío sólo en la última planta y en todas las demás se considerará como superficie cubierta.
- c. Cuando el acceso a una Unidad de Dominio Exclusivo o Complementaria se realice a través de una escalera de peldaños abiertos, ésta no se computará como superficie cubierta, pero se deberá consignar la siguiente leyenda: "El acceso a la (unidad...) se realiza por escalera abierta situada en ...., según consta en plano de obra".-

**Salientes Horizontales:** La proyección de salientes horizontales (aleros) sobre la planta inmediata inferior se deberán tener en cuenta cuando la distancia normal al muro supera los cincuenta (50) centímetros. Por debajo de los cincuenta (50) centímetros será optativo considerarlos.

Azoteas y Terrazas: Las azoteas y terrazas accesibles se determinan como descubiertas propias, comunes o comunes de uso exclusivo. A continuación observamos la designación de una terraza que pertenece a un departamento.



Muros y elementos estructurales: Los muros de que separan ambientes interiores de un mismo espacio, se consideran integrados al mismo y no se determinan. Los muros comunes se diferencian en muros cubiertos y descubiertos según sostengan techos o no. Son muros cubiertos comunes:

- a. Los muros estructurales según lo indicado en los planos de arquitectura.
- b. Los muros que separan distintos espacios en el tramo en que sostenga techo.
- c. Los muros que materializan los límites de la parcela en el tramo en que sostengan techo.

Son muros descubiertos comunes:

- a. Los que separan distintos sectores en el tramo en que no sostengan techo.
- b. Los muros que materializan los límites de la parcela en el tramo en que no sostengan techo. Los elementos estructurales, conductos de ventilación o servicios y demás instalaciones comunes que se encuentren en los muros, se consideran integrados a los y hacen al muro necesariamente común. Cuando los mismos se encuentren dentro de espacios propios sin estar integrados a los muros, serán de determinación optativa, pero deben figurar necesariamente en los Planos de Relevamiento o Proyecto.

Los muros comunes no se integran a los sectores que separan y deben ser computados por separado.

Locales Comerciales: No será obstáculo para la visación del plano la inexistencia de muros Cubiertos Comunes no estructurales, que sean separativos de dos o más

locales comerciales entre sí. En el caso de que se quiera transferir alguna de dichas unidades por separado, no se expedirá la certificación correspondiente hasta tanto se verifique la efectiva construcción del muro o elemento material que lo sustituya. Tal circunstancia deberá constar en forma expresa en el plano.

Previsión de Muros: Para la determinación de polígonos podrán preverse muros que no afecten la funcionalidad o estructura del edificio. Cuando la parcela no se encuentra cercada por muros en las colindancias con propiedad privada, se pueden prever los mismos donde faltaren.- En todos los casos de previsión de muros se indicarán en planta como “futuro muro” y en la planilla de cierre se computarán como muro descubierto común.

Muros Cubiertos que limitan con inmuebles colindantes al edificio Dirección de Catastro

Los muros cubiertos que limitan con inmuebles colindantes al edificio, deberán tener un cerramiento propio en toda su extensión, el que se considerará muro cubierto común.

### **III. Disposiciones Generales para la confección y presentación de Planos.**

En la confección y presentación de planos de Subdivisión para Afectación del Régimen de la ley 13.512, se aplicarán las normas establecidas en éste Capítulo, y en todos los aspectos no contemplados se aplicará lo establecido para las Mensuras Particulares y el modelo de Plano de Subdivisión para Afectación al Régimen de la Ley 13.512 que se incorpora como Anexo XXXI.

### **IV. Disposiciones específicas para la presentación de Propiedad Horizontal:**

#### ➤ Presentación

Se admitirá la presentación en un mismo expediente de las operaciones de:

- Subdivisión y Subdivisión para afectación al Régimen de la Ley 13.512.
- Unión y Subdivisión para afectación al Régimen de la Ley 13.512.

Dichos trabajos se deberán presentar en láminas separadas, debiendo reponerse la tasa retributiva de servicios por cada una de las operaciones realizadas. No podrán presentarse en un solo expediente planos de loteo o cualquier otro tipo de subdivisión destinado a la venta de lotes, con subdivisión para afectación al Régimen de la Ley 13.512.

- También deberán presentarse en láminas separadas los planos Subdivisión para afectación al Régimen de la Ley 13.512, en los que se prevea ensanche de calle.

#### ➤ Independencia y Funcionalidad:

Es requisito indispensable para que proceda la visación de los planos, la independencia, funcionalidad y salida directa o indirecta a la vía pública de todas las Unidades de Dominio Exclusivo que se originen; La Dirección de Catastro podrá denegar la visación cuando no se satisfagan los requisitos de independencia y salida directa o indirecta (por espacios comunes).

Corresponde a los Municipios y Comunas calificar la funcionalidad de las unidades.

➤ Mensura de la parcela:

Se ejecutará de acuerdo a las Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores y normas complementarias.

➤ Elementos a determinar:

Se deben identificar, ubicar y determinar con sus medidas lineales, angulares y de superficie todos los polígonos que delimitan espacios diferenciados de conformidad con la presente normativa.

➤ Elementos del plano

El plano tendrá los siguientes elementos:

- a. Carátula de conformidad con lo dispuesto al respecto en la presente normativa, de conformidad al modelo incorporado como Anexo XXXI de la presente;
- b. Representación gráfica de la mensura;
- c. Representación gráfica de la ubicación de la parcela;
- d. Descripción según títulos y/o según plano;
- e. Signo indicativo del meridiano (norte geográfico);
- f. Simbología utilizada según Anexo XIX de la presente;
- g. Representación gráfica de la subdivisión;
- h. Planillas de cierres, resumen y superficie según modelo incorporado en el Anexo XXXI.

El plano, para su mejor comprensión, puede ser dividido en láminas, para lo cual, en la lámina 1 se referencia al número de láminas que lo integran y el contenido resumido de cada una.

Cuando la totalidad de la división se haya realizado en base a proyecto sin estar construidas las unidades a la fecha de ejecución del plano, se dejará constancia de tal situación en “observaciones” con la siguiente leyenda:

“Subdivisión realizada en base a Proyecto Aprobado, con medidas lineales, angulares y de superficies extraídas del correspondiente Plano”.

Cuando alguna de las unidades se haya determinado en base a proyecto sin estar construida a la fecha de ejecución del plano, se dejará constancia de tal situación en “observaciones” con la siguiente leyenda: “La Unidad de Dominio Exclusivo N° .... No se encuentra construida a la fecha, y las medidas lineales, angulares y de superficie han sido determinadas en base al plano aprobado de proyecto”.

➤ Representación Gráfica de la Subdivisión Dirección de Catastro

Para la representación gráfica de la subdivisión se deberá adoptar el sistema de representación por plantas en proyección horizontal. Se tendrán en cuéntalas siguientes previsiones:

- a. Cuando existan dos o más plantas de iguales características y medidas, podrán ser representadas en una sola “planta tipo”, especificando el número de plantas, tipo de polígonos con su designación y las posiciones respectivas .
- b. En la planta a nivel del suelo se representará toda la parcela y los distintos espacios que la componen vinculados geoméricamente. En el resto de las plantas sólo se representarán los sectores edificados y los vacíos internos cuando correspondan. En terrenos con diferencias de altura, quedará a criterio del profesional cuál es el nivel de la planta.-
- c. Los polígonos correspondientes a las Unidades de Dominio Exclusivo deberán ser resaltados con un trazo más grueso que el resto de los polígonos y líneas que integran el dibujo.
- d. Los muros se representarán a escala y se acotará su ancho en forma perpendicular a los mismos.
- e. Cuando el elemento separativo entre dos sectores tenga un ancho inferior a los cinco (5) centímetros, se representará con una línea ubicada en el eje del mismo aclarando de que tipo de materialización se trata.
- f. Para la representación se preferirá la escala 1:100.
- g. La representación de los detalles y las superficies cubiertas se hace con los signos establecidos en la presente reglamentación.-
- h. Las superficies superpuestas se tratarán como planta independiente y se vincularán con la planta inferior.
- i. Las plantas representadas y los restantes elementos gráficos del plano se orientarán, sin excepción, con el Norte hacia la parte superior de la lámina.
- j. Si la línea separativa entre superficies descubiertas comunes o comunes de uso exclusivo se encuentra materializada en el terreno, tal circunstancia deberá constar en el gráfico de la subdivisión.

➤ Designación de Polígonos y Unidades

Para la identificación de los polígonos y Unidades se utilizarán los siguientes criterios:

- a. Posición: Todos los polígonos, excepto los muros, vacíos, espacios inaccesibles y áreas de restricciones administrativas, llevarán un número de posición que los identifique. A tal fin se utilizarán números enteros positivos correlativos comenzando por el uno (1). En las superficies comunes, cubiertas o descubiertas será optativo asignarles número de posición.
- b. Unidad de Dominio Exclusivo: Las Unidades de Dominio Exclusivo se designarán con números enteros positivos correlativos comenzando por el uno (1).
- c. Unidades Complementarias: Las Unidades Complementarias se designarán con el número que le corresponda a la Unidad de Dominio Exclusivo a la que están vinculadas. d. Descubiertas Propias: Las Descubiertas Propias se designarán con las letras DP y el número que le corresponda a la Unidad de Dominio Exclusivo a la que están vinculadas.
- d. Descubierta Común: Las Descubiertas Comunes se designarán con las letras DC
- e. Descubierta Común de Uso Exclusivo: Las Descubiertas Comunes de Uso Exclusivo se designarán con las letras DC y el número de la Unidad de Dominio Exclusivo a la cual están vinculadas.
- f. Cubierta Común: Las Cubiertas Comunes se designarán con las letras CC.

- g. Cubierta Común de Uso Exclusivo: Las Cubiertas Comunes de Uso Exclusivo se designarán con las letras CC y el número de la Unidad de Dominio Exclusivo a la cual están vinculadas.
- h. Las superficies sujetas a Restricciones Administrativas libradas a uso público se designarán con el nombre que les corresponda: Ej.: ochava, ensanche de vereda. A continuación observamos las referencias, para ver como se grafica en cada caso.

	Muro Mal Ubicado
	Muro Medianero
	Punto Interior en Muro
	Superficie Edificada
	Unidad o PH
	Posición
	Vacío
	Descubierto Común
	Cubierto Común
	Cubierto Común de Uso Exclusivo
	Descubierto Común de Uso Exclusivo
	Inaccesible

➤ **Servidumbres.**

Las servidumbres de ventilación, iluminación o vistas, deberán determinarse y ubicarse en el plano. Cuando las mismas sean proyectadas deberán indicarse en el plano con una leyenda y graficarla.

**V. Modificación de subdivisión:**

➤ **Procedencia:**

Se realiza en caso de modificar o agregar una o varias unidades de dominio exclusivo, o partes comunes en una Subdivisión afectada al régimen de Propiedad Horizontal visada por la Dirección de Catastro e inscripto su Reglamento en el Registro General de la Provincia.

a. Carátula:- Plano de: "Modificación de Subdivisión bajo el régimen de Propiedad horizontal" conforme el modelo que se incorpora como anexo XXXI de la presente. - En Observaciones: hacer referencia al número de Expediente y número de Carpeta de P.H, archivado en la Dirección de Catastro, y detalle de o modificado mediante la inserción de una leyenda específica.

b. Croquis según Plano:

Graficar la unidad a modificar en forma completa, incluyendo medidas lineales, angulares, superficie, número de unidades, posición, e identificación de polígonos colindantes .

c. Representación Gráfica:

Título: "Modificación".

Graficar la o las unidades modificadas y vincularla/s a la/s plantas correspondientes .

d. Croquis de Ubicación:

e. Planillas: Dirección de Catastro

La planilla de superficie podrá referirse a las unidades y plantas que se modifican únicamente. En el caso en que se modifiquen los porcentajes deberá confeccionarse la planilla de superficie completa.

La planilla de cierre deberá ser de la totalidad del inmueble.

f. Signos o gráficos: según Anexo XIX.

➤ Designaciones

Cuando se modifique la superficie de una o más unidades existentes, siempre que el reglamento lo permita se mantendrán las designaciones originales. En cualquier otro supuesto se darán nuevas designaciones a partir de los últimos números asignados.

Para el supuesto que las unidades estén designadas con letras, las nuevas unidades serán designadas con el número correspondiente a partir del último número de Parcela Horizontal existente.

➤ Confección de Planos

En confección y presentación de planos de "Modificación de Subdivisión para Afectación del Régimen de la ley 13.512" serán de aplicación las disposiciones establecidas en éste Capítulo, y en todos los aspectos no contemplados, será de aplicación lo dispuesto para las Mensuras Particulares, y el modelo de plano que se incorporado como Anexo XXXI.-

## **VI. Prehorizontalidad – Ley N° 19.724:**

Confección de Planos

En la confección de "Planos para afectar a la Ley N° 19.724", será de aplicación las disposiciones establecidas en éste Capítulo en relación a los planos de Subdivisión para Afectar al Régimen de la Ley N° 13.512, y en todos los aspectos no contemplados, será de aplicación lo dispuesto en el Punto para las Mensuras Particulares y el modelo de plano que se incorpora como Anexo XXXII

## 2.2.2.2. PLANILLAS PARA LA REALIZACIÓN DEL CÁLCULO

### a) Planilla de superficies

Reúne o agrupa por unidad las superficies los diferentes polígonos que les corresponden en particular diferenciadas por el número que indica la posición relativa de cada polígono respecto al conjunto y separados en dos partes:

La primera reservada a las superficies cubiertas propias

La segunda destinada a las superficies descubiertas de uso exclusivo

En cada caso debe indicarse:

- Posición: Numero indicativo de la posición de cada polígono respecto al conjunto. Ej:1-2-3-etc
- Ubicación: indica el nivel o piso en el que se encuentra la posición. Ej: subsuelo, planta baja, primer piso etc.
- Designación: se indicara el destino de cada posición, Ej departamento, negocio, deposito, patio, jardín, etc.
- Superficie parcial: se indicara la superficie parcial de cada una de las posiciones
- Superficie total: se indicara la suma de las superficies que por un mismo concepto(cubierta propia o descubierta común de uso exclusivo)corresponda a cada unidad o sea la suma de las superficies de todas las posiciones que le pertenecen a cada departamento

### b) Planilla de porcentajes y prorrateos

En esta planilla deben consignarse los porcentajes calculados con que intervienen cada unidad o departamento en el conjunto o total de unidades subdivididas

Estos porcentajes se calculan en base a la superficie cubierta prorrateada y para cada unidad resulta del cociente

$$\% = \frac{\text{Superficie cubierta propia de cada unidad}}{\text{Superficie cubierta propia total del inmueble}} \times 100$$

Estos porcentajes así calculados deben aplicarse a la superficie cubierta común y a la superficie de muros cubiertos comunes para determinar la parte prorrateada que le corresponde a cada unidad de cada una de estas superficies y poder así determinar la superficie cubierta total de cada unidad como suma de:

- Superficie cubierta propia de la unidad
- Superficie prorrateada en concepto de cubierta común
- Superficie prorrateada en concepto de muros cubiertos comunes

PLANILLA DE SUPERFICIES											
UNIDAD PH	CUBIERTA PROPIA					% EN BASE A CUBIERTA PROPIA	DESCUBIERTA COMUN DE USO EXCLUSIVO				
	POS.	UBIC.	DESIGNACION	SUPERFICIE( m <sup>2</sup> )			POS.	UBIC.	DESIGNACION	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )	
				PARCIAL	TOTAL					PARCIAL	TOTAL
1	1	2°SS	COCHERAS	71.05	135.85	32.17%					
	2	2°SS	COCHERAS	64.80							
2	4	1°SS	COCHERA	8.78	67.95	16.09%					
	8	1°SS	COCHERA	11.25							
	12	1°SS	COCHERA	12.43							
	20	PB	COCHERA	11.38							
	24	PB	COCHERA	11.55							
	28	PB	COCHERA	12.56							
3	5	1°SS	COCHERA	11.14	139.81	33.11%					
	6	1°SS	COCHERA	11.20							
	9	1°SS	COCHERA	11.17							
	10	1°SS	COCHERA	11.87							
	13	1°SS	COCHERA	12.42							
	14	1°SS	COCHERA	12.42							
	21	PB	COCHERA	11.34							
	22	PB	COCHERA	11.23							
	25	PB	COCHERA	12.21							
	26	PB	COCHERA	12.63							
	29	PB	COCHERA	12.55							
	30	PB	COCHERA	9.63							
4	7	1°SS	COCHERA	11.26	66.24	15.68%					
	11	1°SS	COCHERA	12.38							
	15	1°SS	COCHERA	9.53							
	19	PB	COCHERA	9.03							
	23	PB	COCHERA	11.51							
	27	PB	COCHERA	12.53							
5	17	PB	DEPÓSITO	12.47	12.47	2.95%	18	PB	PATIO	58.82	58.82
TOTAL					422.32	100.00%	TOTALES			0.00	

FIGURA 32 : PLANILLA DE SUPERFICIE DE PARCELA 61

c) Planilla de cierres

Aquí se deben volcar las áreas totales por cada nivel y las correspondientes al total del inmueble, de cada una de las superficies establecidas en las definiciones y efectuadas las sumas, comparar el o los totales obtenidos con la superficie de proyección útil del terreno, estableciendo la diferencia de error o cierre

<i>PLANILLA DE CIERRES</i>				
DESIGNACION	2ºSS	1ºSS	PB	TOTAL
Cubierta Propia	135.85	135.85	150.62	422.32
Cubierta Común	71.25	71.25	68.45	210.95
Muros Cubiertos Comunes	8.52	8.52	12.15	29.19
Muros Descubiertos Comunes	0.00	0.00	3.31	3.31
Descub. Común de Uso Exclusivo	0.00	0.00	58.82	58.82
TOTAL	215.62	215.62	293.35	724.59
SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL	215.62	215.62	231.22	662.46

FIGURA 33 : PLANILLA DE CIERRE DE PARCELA 61

d) Planilla resumen

Reúne los valores más sobresalientes de la subdivisión y el balance de superficie de terreno. En esta planilla se debe consignar

- Numero de unidades a subdividir (cantidad), o sea el total de las unidades o departamentos emergentes de la subdivisión propuesta
- Superficie cubierta total
- Superficie del terreno según título de propiedad
- Superficie del terreno según mensura

<i>PLANILLA RESUMEN</i>		
Sup. Terreno s/Plano:	293,35 m <sup>2</sup>	Diferencia 0,00 m <sup>2</sup>
Sup. Terreno s/Subd. en PH:	293,35 m <sup>2</sup>	
Cantidad de Unidades:		14 (catorce)
Superficie Cubierta Total:		662,46m <sup>2</sup>

FIGURA 34: PLANILLA RESUMEN DE PARCELA 61

2.2.2.3. *Plano de subdivisión*

A. Protocolo de Cálculo y confección de planos de PH.

A.1. Antes de realizar el plano, necesitamos la siguiente información.

**1. Plano de relevamiento con las medidas tomadas en obra**

(Debemos verificar que se tomen las medidas parciales y totales. las medidas totales nos servirán para corroborar las parciales, ya que al sumar las parciales siempre se acumula algún error. De esta manera podemos verificar siempre las medidas para proceder al cierre de los polígonos)

2. **Planos de arquitectura** en formato digital e impreso en papel de la obra, proyecto o conforme de obra.
3. **Datos para completar la caratula del plano.** titulo, N° DGR ,dirección(lo obtenemos de la municipalidad)
4. **Croquis de ubicación del lote** y el norte (lo sacamos del SIT) con sus respectivas medidas (las saco del SIT, si están todos los frentes descriptos en sus matriculas. Al medir tomamos las distancias a esquinas y medimos los anchos de calle.
5. **Croquis según título y/o plano:** Es la representación grafica del titulo tal cual se describe el lote o la transcripción de la escritura si falta alguna medida. Si este titulo se origino por un plano, colocamos el N° de expediente-DGC-y el N° de plano-registro de la propiedad.
6. **Croquis de la mensura** con todas sus medidas lineales, angulares, superficie, colindantes, numero de parcela, etc. Averiguar si se hizo una mensura previamente(en otro plano, con menos de 10 años) pues en ese caso ya estaría dibujada con todos los datos; y la transcribimos como **croquis según plano, expediente N°, plano N°**(si se protocolizo-inscribió-el plano en el registro).
7. De existir una mensura previa, se deberá realizar un croquis de **Estado Actual** que es igual a la mensura previa, mas los cambios:  
 En la superficie construida (el perímetro de lo edificado en proyección en planta baja).  
 En la materialización de los límites.  
 Los colindantes etc.

#### A.2. Subdivisión.

Con toda la información anteriormente mencionada y la correcta definición de la actual mensura o con la confirmación de la mensura existente es la correcta, se procede a realizar la subdivisión en obra

1. Planos de subdivisión de cada planta  
 Dibujar los polígonos según corresponda, cubiertas propias, cubiertas comunes, vacios, etc., acotar todos los lados de cada polígono, colocar los ángulos correspondientes, acotar todos los anchos de muros, designar todas las unidades, designar detalles si hicieran falta.
2. Detalles  
 En el caso de tener que dibujar algún detalle, colocar todas las medidas ídem punto 1 y numero de detalle y escala del mismo.
3. Planillas de cierres  
 Esta planilla se realiza en Excel y luego se pega generando un vínculo para la posterior corrección de ser necesario  
 Planilla

#### B. Corrección planos de prehorizontalidad y PH.

1. Comparar mensura con planta baja (ángulos, lados, lote, etc.)
2. Comparar polígonos con plano de arquitectura.
3. Comparar las medidas de los polígonos de PH con las medidas de obra.
4. Sumatoria lineal, longitudinal y transversal, de cada piso.
5. Comparar envolventes de todos los pisos (subsuelos a terraza). La envolvente nace en polígono de mensura y luego se achica por patios y retiros de edificios. Es decir restando el balcón-patio.etc da el nuevo valor de la envolvente.
6. Controlar vacios, según norma son CC cuando comienzan y luego vacios. superficie y medidas internas y externas son coherentes con el ancho de muro que lo encierra
7. Controlar polígonos internos y envolventes. Veo cuales se repiten. el error aceptado en pre es de 0.007 m y en PH es de 0.005 m; Para ello realizamos la planilla de cálculo y verificamos los cierres.
8. Planilla de cierre, la realizamos por piso, verifico filas y columnas, verificamos la sumatoria de las mismas.
9. Planilla de superficie, la controlo comparando cada planta de subdivisión con cada piso de planilla. Viendo: N° PH-posición-designación (departamento-local-deposito-cochera-etc.) y letra depto. (controlo con plano de proyecto) superficie parcial-total y%.

Sumatoria planilla de calculo coincide con los valores de la planilla de cierre en propia –DCUE-CCUE es un control básico, sino hay error.

10. Formal=caratula/croquis de ubicación/mensura (grafica de limites en línea gruesa)/planilla resumen7etc,.controlo con titulo, parcelario municipal, Provincia, antecedentes, etc.
11. Verificación de los vacios

Los vacios tienen una particularidad, se computan como cubierta común donde empiezan y en los siguientes niveles se computan como vacios, a veces se trasladan, no solo verticalmente, también horizontalmente, por lo que a veces en los planos vemos que comienza un vacio pero en realidad venia de la planta inferior, para ello estudiamos los planos de arquitectura, y verificamos con inspección visual en obra.

Una vez realizados los planos se debe verificar si existen errores, los planos que se realizan con programas como autocad, nanocad, etc. se dibujan y a veces pueden contener errores humanos que no son simples de observar, es por ello que debemos realizar la siguiente etapa del trabajo en donde realizamos cierres de control.

A continuación observamos la planilla de calculo que se utiliza, esta basada en el método de gauss para el calculo de superficies, con ella podemos verificar los cierres lineales y angulares, en la misma se ingresan los ángulos, los lados asociados a ese ángulo, y por ultimo la cantidad de lados que tiene ese polígono, el programa nos devuelve el error angular y el error lineal, como también el área, con estos valores verificamos que estén dentro de las tolerancias, se efectúa una planilla de calculo por cada polígono existente, al final se realiza una planilla resumen por piso que nos permite identificar rápidamente donde se encuentran los errores. Es un proceso iterativo, corregimos los errores y volvemos a verificar hasta que todos los valores se encuentren dentro de las tolerancias permitidas.

Es indispensable esta etapa ya que al encontrarnos en un proceso en el cual en todas las instancias se colocan los valores manualmente (mediciones, planos, planillas de cierre,

cálculos), es inevitable cometer algún error, y siempre esta conlleva alguna consecuencia (ej. devolución del expediente por errores y por ende atraso en el trabajo, futuros errores en las escrituras, expensas etc.).

PUNTOS	ANGULO	90	M	S	DIST.	X	Y
1	90.00	90				0.000	0.000
					3.520		
2	90.00	90				0.000	3.520
					0.350		
3	270.00	270				-0.350	3.520
					0.360		
4	270.00	270				-0.350	3.880
					0.350		
5	90.00	90				0.000	3.880
					0.620		
6	90.00	90				0.000	4.500
					3.310		
7	90.00	90				-3.310	4.500
					1.210		
8	270.00	270				-3.310	3.290
					0.180		
9	90.00	90				-3.490	3.290
					2.820		
10	90.00	90				-3.490	0.470
					0.180		
11	270.00	270				-3.310	0.470
					0.620		
12	270.00	270				-3.310	-0.150
					0.240		
13	90.00	90				-3.550	-0.150
					0.680		
14	90.00	90				-3.550	-0.830

POLIGONAL	
Nº de lados o puntos	20
	3240.00
Suma de angulos int.	3240.00
Cierre Angular	Grados 0.00
	Minutos 0.00
	Segundos 0.00
SUPERFICIE 17.603	
CIERRE X	0.000
LINEAL Y	0.000
CIERRE ANGULAR	Grados 0.00
	Minutos 0.00
	Segundos 0.00

FIGURA 35 : CALCULO DE CIERRES ANGULARES Y LINEALES

$X_k$	$Y_k$	$X_{k+1} - X_{k-1}$	$Y_{k+1} - Y_{k-1}$	$X_k * (Y_{k+1} - Y_k)$	$Y_k * (X_{k+1} - X_k)$
0.000	0.000	0.000	3.520	0.000	0.000
0.000	3.520	-0.350	3.520	0.000	-1.232
-0.350	3.520	-0.350	0.360	-0.126	-1.232
-0.350	3.880	0.350	0.360	-0.126	1.358
0.000	3.880	0.350	0.620	0.000	1.358
0.000	4.500	-3.310	0.620	0.000	-14.895
-3.310	4.500	-3.310	-1.21	4.005	-14.895
-3.310	3.290	-0.180	-1.210	4.005	-0.592
-3.490	3.290	-0.180	-2.820	9.842	-0.592
-3.490	0.470	0.180	-2.820	9.842	0.085
-3.310	0.470	0.180	-0.620	2.052	0.085
-3.310	-0.150	-0.240	-0.620	2.052	0.036
-3.550	-0.150	-0.240	-0.680	2.414	0.036
-3.550	-0.830	2.890	-0.680	2.414	-2.399
-0.660	-0.830	2.890	0.100	-0.066	-2.399
-0.660	-0.730	-0.090	0.100	-0.066	0.066
-0.750	-0.730	-0.090	0.400	-0.300	0.066
-0.750	-0.330	0.090	0.400	-0.300	-0.030
-0.660	-0.330	0.090	0.330	-0.218	-0.030
-0.660	0.000	0.660	0.330	-0.218	0.000
0.000	0.000	0.660	0.000	0.000	0.000
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

FIGURA 36 : CÁLCULO UTILIZANDO EL METODO DE GAUSS

		Posicion	Superficie	Vacios y columnas a restar	sup calculada	sup s/ plano	Diferencia	cierre angular	cierre X	cierre Y	cierre angular	Cierre x	cierre y
14	CCUE	125	17.537		17.537	17.6	0.013	0.000	0.001	0.006	VERIFICA	VERIFICA	NO VERIFICA
15	CCUE	127	6.709		6.709	6.7	0.001	0.000	0.001	-0.004	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
14	CP	124	266.862	1.599	265.263	265.4	0.097	0.000	0.005	-0.002	VERIFICA	NO VERIFICA	VERIFICA
15	CP	126	201.554	1.390	200.164	200.3	0.166	0.000	0.001	0.012	VERIFICA	VERIFICA	NO VERIFICA
16	CP	128	163.744	0.530	163.214	163.4	0.136	0.000	0.008	-0.007	VERIFICA	NO VERIFICA	NO VERIFICA
17	CP	129	71.786	0.378	71.409	71.4	0.001	0.000	0.000	0.000	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
18	CP	130	57.195	0.442	56.754	56.8	0.026	0.000	0.002	0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
19	CP	131	75.666	0.936	74.730	74.7	-0.010	0.000	0.006	-0.003	VERIFICA	NO VERIFICA	VERIFICA
4	CP	41	17.603		17.603	17.6	-0.003	0.000	0.000	0.000	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
2	CP	42	12.744		12.744	12.7	-0.004	0.000	0.000	0.000	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
3	CP	43	10.800		10.800	10.8	0.000	0.000	0.000	0.000	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
3	CP	44	10.894		10.894	10.9	0.006	0.000	0.005	-0.004	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
4	CP	45	12.002		12.002	12.0	0.008	0.000	0.006	-0.002	VERIFICA	NO VERIFICA	VERIFICA
2	CP	46	13.229		13.229	13.2	0.001	0.000	0.000	0.000	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
3	CP	47	14.003		14.003	14.0	-0.003	0.000	0.000	0.000	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
3	CP	48	13.447		13.447	13.5	0.003	0.000	0.000	0.000	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
4	CP	49	10.201		10.201	10.2	-0.001	0.000	0.001	-0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
2	CP	50	9.757		9.757	9.8	-0.007	0.000	-0.002	-0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
3	CP	51	12.029		12.029	12.0	0.001	0.000	-0.003	-0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
3	CP	52	11.933		11.933	11.9	0.007	0.000	-0.001	-0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
4	CP	53	12.900		12.900	12.9	0.000	0.000	0.000	0.000	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
2	CP	54	13.072		13.072	13.1	-0.012	0.000	-0.004	0.005	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
3	CP	55	11.551		11.551	11.5	-0.021	0.000	-0.005	0.006	VERIFICA	VERIFICA	NO VERIFICA
3	CP	56	10.800		10.800	10.8	0.000	0.000	0.000	0.000	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
4	CP	57	13.777		13.777	13.8	0.003	0.000	0.000	0.000	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
2	CP	58	20.780		20.780	20.7	-0.050	0.000	-0.007	0.001	VERIFICA	NO VERIFICA	VERIFICA
3	CP	59	20.061		20.061	20.1	0.029	0.000	0.003	0.001	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
3	CP	60	19.773		19.773	19.8	0.017	0.000	0.003	0.001	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
4	CP	61	19.007		19.007	19.0	0.013	0.000	0.003	0.001	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
2	CP	62	1.359		1.359	1.4	0.001	0.000	0.000	0.000	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
4	CP	63	2.89169		2.892	2.9	-0.012	0.000	0.001	-0.009	VERIFICA	VERIFICA	NO VERIFICA
2	CP	64	13.65255		13.653	13.7	0.017	0.000	0.000	0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
3	CP	65	13.65255		13.653	13.7	0.007	0.000	0.000	0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
3	CP	66	12.39812		12.398	12.4	0.002	0.000	0.000	0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
4	CP	67	12.39812		12.398	12.4	-0.008	0.000	0.000	0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
2	CP	68	12.39812		12.398	12.4	-0.008	0.000	0.000	-0.008	VERIFICA	VERIFICA	NO VERIFICA
3	CP	69	12.76122		12.761	12.8	0.009	0.000	0.000	0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
3	CP	70	13.36214		13.362	13.4	0.008	0.000	0.000	0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
4	CP	71	12.92169		12.922	12.6	-0.292	0.000	-0.039	-0.097	VERIFICA	NO VERIFICA	NO VERIFICA
2	CP	72	13.29203		13.292	13.3	0.008	0.000	0.000	0.010	VERIFICA	VERIFICA	NO VERIFICA
3	CP	73	12.20755		12.208	12.2	-0.008	0.000	-0.001	-0.001	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
3	CP	74	12.01419		12.014	12.0	-0.014	0.000	-0.001	-0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
2	CP	75	12.61222		12.612	12.6	-0.012	0.000	0.000	-0.003	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
	CC	76	696.0035	50.3314	645.672	644.9	-0.782	0.017	-0.020	-0.010	NO VERIF	NO VERIFICA	NO VERIFICA
	CC	77	2.3256		2.326	2.3	0.004	0.000	0.000	0.000	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
	DC	78	39.68356		39.684	39.7	0.016	0.000	-0.002	0.005	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA
	CC		12.46633		12.466	73.0	60.554	0.000	0.002	-0.002	VERIFICA	VERIFICA	VERIFICA

FIGURA 37 : VERIFICACIÓN DE CIERRES ANGULARES, LINEALES Y DE SUPERFICIE

## 2.3. LAS GESTIONES INSTITUCIONALES NECESARIAS

Para la aprobación hay que realizar las gestiones institucionales correspondientes que se enumeran a continuación:

- Colegio de ingenieros civiles
- Municipalidad de Córdoba
- Catastro de la Provincia de Córdoba
- Registro la propiedad de Córdoba

### 2.3.1. COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES

Es la primera instancia, ya que para visar el plano en la municipalidad y en catastro de la Provincia, es necesaria una copia del plano visado en el colegio de ingenieros civiles. El objetivo de esto es asegurar que se hallan hecho los aportes al colegio, jubilaciones y el timbrado de la orden de trabajo.

Para tramitar hace falta autorización escrita del profesional.

El expediente se conforma con:

1. Boleta de Aportes (5% de honorarios mínimos)
2. Boleta de Jubilación (18% de honorarios mínimos en agrimensura) *Imprimir sólo la primera hoja*
3. 3 Planilla de liquidación de aporte (completar 1 original, fotocopiar, sellar y firmar todas) - Se pone el monto mínimo para el colegio.
4. 3 Ordenes de Trabajo (completar 1 original, fotocopiar, sellar y firmar todas) - Se pone el monto mínimo para el colegio reducido en 15% - Timbradas con 2% del resultado
5. 3 Juegos de planos (1 para Colegio, 1 para Municipalidad, 1 para Catastro de la Provincia)-4 solo para otra regional.
6. Impuesto Rentas (solo para Mensura, pues de ahí se saca el valor del terreno)

DEVUELVEN: Boleta de Aportes, Boleta de Jubilación, 2 planillas de liquidación de aporte, 2 Órdenes de Trabajo, Impuesto Rentas (solo Mensura) y 2 Juegos de planos.

### 2.3.2. MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA (AGRIMENSURA)

Ingreso por mesa general de entradas. (Si es el Palacio municipal es en el 1er Piso sino es en CPC)

Se debe presentar:

1. Solicitud de Visación de Planos,
2. Es una nota pidiendo la corrección de los planos Firma propietario, firma y sello profesional.
3. DNI propietario registral (coincide con informe registro)
  - i. Si es fideicomiso o sociedad, copia contrato y DNI responsable

- ii. Si es SA copia de acta de designación de autoridades y DNI responsable
4. Matricula (que no supere los 3 meses de antigüedad)
5. Planilla Declaración Jurada (Se completa con datos que tengamos aunque las superficies no sean precisas. las antigüedades se sacan de impuesto)
6. Planilla de Categoría por tipología (que los edificios siempre den Categoría 2)
7. 1 juego de planos para correcciones.

Entregan cartón. Escribir designación catastral y nombre de edificio o cliente

Para visación definitiva del plano, ingreso por mesa de entradas de Catastro (Palacio 7mo piso y oficina de catastro CPC)

Allí debe presentar lo siguiente:

8. Plano de Colegio de ingenieros civiles.
9. 3 Juegos de Planos (son 4 si son de jurisdicción de un CPC en vez del palacio). Si es PH también 3 juegos (o 4) de planos de arquitectura.
10. Derechos Pagos. Una vez que el expediente está completo te entregan liquidación en catastro, se pide comprobante para pagar en Recursos Tributarios (PB de Municipalidad o ver en CPC).
11. Libre de Deuda (con todas las cuotas pagas hasta el mes par siguiente, incluidos los derechos. en catastro dan tirilla para pedirlo gratis en Recursos Tributarios).
12. Funcionalidad si es PH o Factibilidad si es subdivisión simple (se hace en Obras Privadas, 3º piso de Municipalidad u oficina en CPC, sobre un plano de agrimensura + uno de arquitectura).

El conforme de obra es en el caso que se hubiese hecho modificaciones (lo hace la empresa).

El final de obra es en el caso que no hubiese modificaciones (lo pide el proyectista), este se pide al tener finalizada la obra, según ordenanza municipal, para el mismo necesitamos final de bomberos, ascensores y obra de arte.

Reintegran: 1 juego de planos para presentar en Catastro de la Provincia.

### 2.3.3. CATASTRO DE LA PROVINCIA.

Este expediente ingresa y se retira por Mesa General de Entradas, PB, mostrador frente al ingreso de D. de P., el box de la izquierda para el profesional.

Se debe presentar:

1. Nota de rogación, con firma certificada. Allí se autoriza a quien retira los planos visados.
2. Timbrado de ley en planilla impresa, bajada de Internet.
3. Declaración jurada, superficie terreno y edificadas, servicios. Firma certificada del ó los propietarios.
4. Anexo 8 (planillas): materiales, categoría de los mismos. Firma sola

5. Contrato social o contrato fideicomiso.
6. Final de obra si es PH.
7. Matricula con antigüedad no mayor a 90, días.se obtiene del registro de la propiedad.
8. Informe de la Cuenta DGR, más los que se adeudan pago (original y fotocopia).Si hay deuda vencida, necesito el comprobante del ingreso de la planilla de solicitud de Prescripción a DGR.
9. Plano municipal visado y sellado.
10. se ingresan dos copias si es PH firmadas por el profesional y propietario, luego de la primer corrección, se corrige y se presentan 5 copias para la visacion, mas timbrado por el 10% por la primer corrección, si hay una segunda corrección se presentan nueve copias de planos firmadas .si hay una tercera corrección se anula el expediente y se comienza nuevamente.
11. Entregan un cartón (comprobante con un código de barras), se escribe el nombre del edificio.

Con el contrato de copropiedad, cuando sale el plano visado de la DGC, el mismo le entrega al escribano, quien pide a la dirección de catastro la valuación especial, que es el valor del edificio recién terminando y el final de obra, que lo da la Provincia para escriturar, es decir certificar que la cosa existe. Con esto el escribano realiza por un lado la escritura de subdivisión y adjudicación a cada nuevo propietario al que le vende el dueño del edificio y por otro lado el reglamento de copropiedad que establece las pautas de convivencia entre los propietarios

#### 2.3.4. PREHORIZONTALIDAD

Una vez efectuada las gestiones anteriores, se realizo el tramite de prehorizontalidad.

La ley 19724 nos detalla en el articulo 1° que Todo propietario de edificio construido o en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio, que se proponga adjudicarlo o enajenarlo a título oneroso por el régimen de propiedad horizontal, debe hacer constar, en escritura pública, su declaración de voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de unidades por tal régimen.

En la escritura a que se refiere el artículo anterior el artículo 2° no detalla que se dejará constancia de:

- a) Estado de ocupación tribuciones de cualquier índole a la fecha de su otorgamiento.
- c) Si la transferencia de unidades queda condicionada a la enajenación, en un plazo cierto, de un número determinado de ellas.
- b) Dicho plazo no podrá exceder de UN (1) año ni el número de unidades ser superior al CINCUENTA (50) por ciento.
- d) Cumplimiento de los recaudos a que se refiere el artículo 3 de esta ley.

#### ➤ Escritura de afectación: recaudos

En el artículo 3nos detalla que al otorgarse la escritura de afectación, el propietario del inmueble debe entregar al escribano la siguiente documentación que se agregará a aquélla:

- a) Copia íntegra certificada del título de dominio con constancia del escribano de haberlo tenido a la vista
- b) Plano de mensura debidamente aprobado.
- c) Copia del plano del proyecto de la obra, con la constancia de su aprobación por la autoridad competente.
- d) Proyecto de plano de subdivisión firmado por profesional con título habilitante.
- e) Proyecto de reglamento de copropiedad y administración.

Asimismo se agregarán certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble y oficina catastral correspondiente en su caso, de los cuales resulten las condiciones de dominio del inmueble, sus restricciones, como así que éste y su propietario no están afectados por medidas cautelares.

La existencia de obligaciones garantizadas con derecho real de hipoteca, no impedirá la afectación, si el propietario acredita documentadamente en el mismo acto, que están cumplidas las obligaciones exigibles emergentes de la hipoteca.

➤ Anotación en el Registro Efectos Enajenación del inmueble

La escritura de afectación se anotará en el Registro de la Propiedad Inmueble, y éste hará constar esa circunstancia en los certificados que expida.

La anotación inhibe al propietario para disponer del inmueble o para gravarlo en forma distinta a la prevista en la presente ley, salvo los casos de retractación o desafectación a que se refieren los artículos 6 y 7.

La enajenación total o parcial del inmueble a terceros no afectará los derechos de los adquirentes de unidades cuyos contratos estén registrados en la forma prevista en el artículo 12.

### 2.3.5. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Una vez que tenemos el plano de mensura y subdivisión aprobado por la dgc se lleva a un escribano para que en base a las dimensiones y porcentajes que el ingeniero civil determinaron en el mismo, y constituido el consorcio de propietarios se deberá acordar y redactar el REGLAMENTO DE Copropiedad Y ADMINISTRACION, que se ejecutara por acto de escritura publica y se inscribirá en el registro general de la propiedad en un archivo especial de P.H.

El escribano ha de basarse en las medidas y porcentajes de prorroto que figuran en el plano que hemos confeccionado a tal efecto, cuando el ejecuta la escritura hace la salvedad que los datos que el esta detallando se desprenden del plano de mensura y subdivisión confeccionando por el ingeniero xx, aprobado por la D.G.C. con echa etc. De ahí la importancia y seriedad con que debe ejecutarse el trabajo, de allí ha de salir un titulo de propiedad que de estar viciado, tendrá los inconvenientes legales pertinentes y sus responsables

## 2.4. CÁLCULO DE HONORARIOS

Esta comprendido en la legislación Provincial según DECRETO LEY N°1332 SERIE C/1956

### 2.4.1. OBJETO DEL ARANCEL

El presente Arancel fija los honorarios que deben cobrar los profesionales de Ingeniería en sus respectivas especialidades, inscriptos en el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de Córdoba, de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ley y su Reglamentación.

### 2.4.2. DEFINICIÓN DE LOS HONORARIOS.

Los honorarios constituyen la retribución por el trabajo y responsabilidad del profesional en la ejecución de la tarea encomendada, e incluyen el pago de los gastos generales de su oficina relacionados con el ejercicio de su profesión.

Los gastos especiales o extraordinarios originados por la encomienda de una tarea profesional deberán ser abonados por el comitente independientemente de los honorarios.

En el capítulo III, del artículo 42 al 62, establece los parámetros para levantamientos topográficos mensuras y mediciones de obras de ingeniería y arquitectura.

#### ➤ Mensura de propiedad urbanizada (Art 53)

$$H=(L+P)\times 8.32 \text{ \$/m} + A \quad \text{min}=2400$$

L= perímetro del terreno expresado en metros.

P = perímetro de la superficie cubierta expresada en metros.

A = adicional establecido en el Art. 56.

Art 56) Adicional "A" en función del valor del terreno

1.5% hasta \$207360

1% de \$207360 hasta \$2073600

0.8% de \$2073600 hasta \$4147200

0.6% mas de \$4147200

A los fines de la aplicación del art.56 debemos utilizar:

\* BI = base imponible del terreno libre de mejoras o

\*  $V_t \times C_I$

$V_t$ = Valor del terreno

$C_I$ = Coeficiente.

BI y  $V_t$  pueden obtenerse del Impuesto Inmobiliario (D.G.R.)

➤ Subdivisión en propiedad horizontal.(resolución N°21/4)

$H = (0,35 \times N + A \times M) \times T$  subdivisión en propiedad horizontal

$H = (0,35 \times N + A \times M) \times T \times 0.25$  subdivisión de pre horizontalidad

N= número de unidades

M= superficie cubierta total

T= valor básico para tareas de agrimensura = 1000 \$/m<sup>2</sup>

A= 0,003 - 0,005 - 0,007 (depende de la cantidad de plantas)

0,003 para construcciones en planta baja

0,005 para construcciones de dos a cuatro plantas

0,007 para construcciones de más de 4 plantas

Puede agregarse el Art. 58 diligenciamiento de aprobación de planos y Art. 28 por día de gabinete

Día de trabajo en gabinete \$350

Día de trabajo en terreno

Los primeros 10 días..... \$380

Los subsiguientes 20 días..... \$300

Los días de exceso sobre 30 días..... \$240

## CONCLUSIONES

---

La Práctica Supervisada es una asignatura de la carrera de Ingeniería Civil necesaria para brindar a los estudiantes experiencia en el ámbito laboral, es una instancia en la que puede aplicar los conocimientos adquiridos en el cursado de la carrera. En esta etapa adquiere conocimientos del medio laboral que ayudan a la formación integral como profesional.

Es una oportunidad para la inserción laboral, ya que se genera un contacto directo entre las empresas y el estudiante, le permite conocer el ambiente y la rama dentro de la cual se sitúa la practica realizada, pudiendo de esta forma ir definiendo el perfil de ingeniero al cual apunta, elegir cual es la incumbencia en la cual esta su vocación y de donde puede sacar mas provecho a su potencial.

Hay que destacar que la carrera de ingeniería civil forma ingenieros generalistas, tiene muchas incumbencias en diferentes ramas, razón por la cual hay mucha variedad para elegir. Es importante definir una rama para seguir formándose y especializándose.

Es una etapa donde además de aplicar los conocimientos adquiridos se comienzan a sumar los criterios de trabajos, que son proporcionados por la empresa y que son producto de la experiencia, algo sumamente valorable, ya que los mismos permiten en el futuro evitar errores y realizar los trabajos de una forma mas profesional, se le enseña adonde hay que tener cuidado, y cuales son las prioridades.

En este caso en particular debo resaltar la predisposición por parte de la empresa Servipro por permitirme la oportunidad de participar de un proyecto tan grande como lo fue el edificio Olympus, solo a través de esta practica profesional se puede acceder a proyectos tan grandes; La experiencia en el mismo no solo fue grata desde el punto de vista del aprendizaje, sino también desde el marco de confianza para delegar responsabilidades.

Como conclusión sobre el trabajo realizado sobre la torre Olympus se pudo observar que si bien tenemos la norma sobre la cual se sustenta todo lo realizado, no es suficiente para hacer frente a este tipo de proyectos, hay particularidades del mismo que están ligadas al criterio personal del corrector y que no siempre están bien especificadas en la norma, razón por la cual siempre es necesario consultar a profesionales especializados(en catastro por ejemplo) además la norma no especifica los controles que se deben realizar, solo nos da las tolerancias, entonces hay que buscar métodos adecuados como lo fueron las planillas de cierres angulares y lineales, que nos permitan identificar errores. Es un proceso muy engorroso por lo cual hay que ser muy organizado en cada etapa.

Otro punto a tener en cuenta es la parte de tramites, un punto fundamental, el cual es de gran importancia ya que afecta directamente los tiempos de aprobación; En el estudio con su vasta experiencia se realizaron guías para poder efectuar las gestiones, sin estas el proceso hubiese sido muy lento, es el punto débil de este tipo de trabajos ya que demandan mucho tiempo, una de las variables muy importante para el cliente, por ello es que es necesario una buena comunicación entre el profesional y el cliente, para informar de los tiempos que demandan este tipo de trabajos, ya sea por la burocracia en cada una de las instituciones, como la devolución de los trabajos por correcciones, etc..

Para concluir quiero resaltar la importancia de esta asignatura para crear vínculos sociales apoyados y guiados por la nuestra facultad, que sirven para construir el futuro del profesional.

## BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS UTILIZADAS

---

“Trabajo práctico restricciones administrativas-uso del suelo”; Cátedra de legislación y ética profesional; (año 2014); [www.cat.leg\\_etica.efn.uncor.edu](http://www.cat.leg_etica.efn.uncor.edu); 18/6/2014.

“Trabajo práctico Mensura y subdivisión en PH”; Cátedra de legislación y ética profesional; (año 2014); [www.cat.leg\\_etica.efn.uncor.edu](http://www.cat.leg_etica.efn.uncor.edu); 19/6/2014.

“Trabajo práctico honorarios profesionales”; Cátedra de legislación y ética profesional; (año 2014); [www.cat.leg\\_etica.efn.uncor.edu](http://www.cat.leg_etica.efn.uncor.edu); 12/9/2014.

Néstor Jorge Mustos; (año 2010); *Derechos reales*; editorial ASTREA

Gabriela Navarra; (18/10/2014); Clarín – Nota “Los cambios que trae el nuevo Código Civil” - Sup. Countries - Pág. 8.

<http://es.wikipedia.org/wiki/Catastro>

Ley 13.512; <http://www.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>; (25/6/2014).

Ley 19.724;  
<http://www.escribanos.org.ar/Archivos/Revista/file/legislacion/LEY%2019724%20-%20Prehorizontalidad.pdf> ; (28/6/2014).

Decreto 18.734; <http://www.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/125000-129999/127737/texact.htm>; (2/7/2014).

Ley 26.209; <http://gxportal.mendoza.gov.ar/archivos/catastro/Ley%2026209.pdf>; (10/7/2014).

Ley 5057; <http://www.cba.gov.ar/compendio-de-leyes-catastro/> ; (15/7/2014).

Decreto 1067 -INSTRUCCIONES GENERALES PARA PERITOS AGRIMENSORES;  
[www.agrimensorescordoba.org.ar](http://www.agrimensorescordoba.org.ar); (23/7/2014).

Resolución normativa única N°1/2011; <http://www.agrimensorescordoba.org.ar>; (2/8/2014).

Ordenanza 8057; <http://www2.cordoba.gov.ar/portal/wp-content/uploads/downloads/2013/09/TextoOrdenado8057.pdf>; (10/8/2014).

Ordenanza 8060; [http://www2.cordoba.gov.ar/portal/wp-content/uploads/downloads/2014/09/TEXTO\\_ORDENADO\\_8060.pdf](http://www2.cordoba.gov.ar/portal/wp-content/uploads/downloads/2014/09/TEXTO_ORDENADO_8060.pdf); (22/8/2014).

Ordenanza 9387; [www2.cordoba.gov.ar/portal/wp-content/uploads/.../2013/.../9387.doc](http://www2.cordoba.gov.ar/portal/wp-content/uploads/.../2013/.../9387.doc); (29/8/2014).

Ing. Héctor Martínez – UNC - “Subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal”

Ing. Facundo Daniel March; (año 2012); “Normativas en mensuras y régimen de propiedad horizontal, caso práctico de una PH”

[www.monografias.com](http://www.monografias.com)

## ANEXO DE PLANOS

En este anexo encontraremos los planos de subdivisión en régimen de propiedad horizontal Ley nacional N°13.512 que se realizaron en el estudio.

