Rawson, 4 de Junio de 2021

VISTO:

El Expte. N° 000199/21 -- EC y:

CONSIDERANDO:

Que por el expediente citado en el VISTO se tramita Proyecto de Normas para la presentación y tramitación de planos de mensura de Propiedad Horizontal;

Que a fs. 14 obra acta de audiencia realizada en esta Dirección General de Catastro e Información Territorial donde se consensuaron algunas correcciones y observaciones efectuadas por los sectores técnicos del organismo y el Colegio Profesional de Agrimensura de la Provincia del Chubut;

Que a fs. 29 obra informe del área de Mensuras y Dominio por el cual se agregan modelos de Anexos como parte integrante del Proyecto de normas cuya aprobación se tramita en estas actuaciones;

Que en virtud de la sanción del Código Civil y Comercial se han producido modificaciones en el régimen de propiedad horizontal que hacen necesario el dictado de una nueva reglamentación;

Que esta Dirección General considera necesaria la implementación de esta disposición a los efectos de optimizar su tramitación;

Que la presente disposición se dicta en el marco del artículo 32 de la Ley III – N° 4 que establece que la reglamentación de mensuras que dictará la Dirección General de Catastro e Información Territorial contendrá las normas e instrucciones que deberán cumplir los profesionales.

POR ELLO:

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO
E INFORMACION TERRITORIAL
DISPONE

Artículo 1°: APRUEBESE las "Normas para la Ejecución de Mensuras, Planos y Documentación Propiedad Horizontal" que obran como Anexo A y B de la Presente Disposición.

Artículo 2°: COMUNIQUESE a las áreas técnicas que intervienen en el registro de los planos de mensura, al Colegio Profesional de Agrimensura de la Provincia de Chubut y a las Corporaciones Municipales, según corresponda.

Artículo 3°: PUBLIQUESE la presente en el Sistema de Información Territorial y en el sitio web oficial del organismo y CUMPLIDO ARCHIVESE.

DISPOSICIÓN N°27/21 DGCeIT

Ministerio de Economía y Crédito Público – Dirección General de Catastro e Información Territorial – Provincia del Chubut

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

NORMAS PARA LA EJECUCION DE MENSURAS, PLANOS Y DOCUMENTACION PROPIEDAD HORIZONTAL

DISPOSICION N°27/21DGCeIT

ANEXO A

Tel/fax: (0280) 4483509/4481450
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro
Alejandro Maíz 169 CP. 9103 Rawson Chubut

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

NORMAS PARA LA EJECUCION DE MENSURAS, PLANOS Y DOCUMENTACION PROPIEDAD HORIZONTAL -

CAPITULO I. GENERALIDADES Y DEFINICIONES
CAPITULO II. REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA SUBDIVISIÓN
CAPITULO III. NORMAS PARA LA PRESENTACION DE PLANOS
CAPITULO IV. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I.- GENERALIDADES Y DEFINICIONES.

1.- Los planos de afectación conforme al derecho real de Propiedad Horizontal a que alude el artículo 1887, 2037 y sucesivos del CCyC, deberán ser compatibles y concordantes con el destino del edificio que fija el plano de obra, y contener toda la información relativa al edificio que sea necesaria para:

a) Establecer el reglamento de propiedad horizontal (art. 2038 CCyC)

b) Hacer posible las transferencias de dominios exclusivos y constitución de derechos reales sobre los mismos.

A los efectos precedentemente expuestos, la intervención municipal inserta en los planos de obra, sólo tendrá carácter informativo, siendo responsabilidad en primera instancia de las direcciones de catastro municipal el control y aprobación de la división propuesta; reservándose la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial la facultad de juzgar sobre la independencia y funcionalidad de las unidades proyectadas.

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

a) **Unidad de domino exclusivo**: Es el conjunto continuo o discontinuo de las partes de un edificio que, puede dentro del régimen de dicha ley, ser propiedad de una persona real o jurídica;

b) **Unidad funcional**: según el artículo 2039, del CCyC.

c) **Unidad complementaria**: Es el conjunto de ambientes y dependencias directamente comunicados y unidos entre sí, que por su naturaleza intrínseca no pueden constituir una unidad funcional, que en su uso deben complementar a alguna de estas últimas existentes en el edificio y que, por lo tanto, deben forzosamente unirse a alguna de ellas para formar una unidad de dominio exclusivo, no pudiendo ser objeto de tal dominio por personas que no sean, al mismo tiempo, titulares de alguna unidad funcional;

d) **Polígono:** Es cada uno de los conjuntos integrados por superficie cubierta, superficie semicubierta y descubierta directamente unidos entre sí y ubicados en una misma planta;

e) **Superficies cubiertas**: Son las que tienen cerramiento en el contorno y en el techo;

f) **Superficies semicubiertas**: Son todas aquéllas en cuyo contorno falta una o varias paredes, si las tienen ellas no producen el cierre total;

g) **Superficies descubiertas**: Se llamarán superficies descubiertas todas aquéllas que carezcan de techo;

h) **Superficies superpuestas**: Cuando dos polígonos contiguos susceptibles de dominios distintos se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, existiendo por lo tanto una limitación de dominio a un nivel especial intermedio entre aquél y el superior, como sucede en el caso de entrepisos, escaleras, rampas, placards, guarda baúles,

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

nichos, etc., la proyección horizontal del polígono superior en la zona de penetración, se llamará superficie superpuesta

i) **Espacios libres exteriores**: Si el frente del edificio, por razones de composición arquitectónica o de un defectuoso emplazamiento, no coincidiera total o parcialmente con la línea límite del terreno sobre la calle, el espacio, existente entre ambos sé denominara espacio libre exterior

j) **Patios exteriores**: Se denominaran así los patios que den sobre la línea del frente del terreno;

k) **Tubos y pozos**: Las conducciones y aberturas; con salidas al exterior por los techos, azoteas y terrazas se llamarán tubos cuando tengan remate superior de protección y se denominarán pozos cuando carezcan de elementos de cierre superior o remate,

l) **Balcones**: Plataforma que sobresale de la fachada (entiéndase por fachada la parte de los muros exteriores de un edificio) del edificio y está protegida por una barandilla o un muro bajo.

3.- Composición de la unidad de dominio:

a) **Una unidad de dominio exclusivo**: Puede estar compuesta por una unidad funcional solamente, o por una unidad funcional y una o varias unidades complementarias, pero nunca, por una o varias unidades complementarias solamente;

b) **Una unidad funcional** puede estar compuesta de uno o varios polígonos unidos y comunicados entre sí;

c) También **una unidad complementaria** puede estar compuesta de uno o varios polígonos unidos y comunicados entre sí;

4.- Las unidades funcionales y complementarias y los polígonos deberán ser determinados en su forma, dimensiones y superficie en el plano de subdivisión.

Correlativamente los reglamentos de propiedad horizontal, deberán establecer en forma separada para cada una de las unidades funcionales y complementarias existentes en el edificio la proporción de su derecho en las partes comunes. De tal modo las unidades de dominio exclusivo quedarán definidas en las respectivas escrituras traslativas de dominio por medio de las unidades funcionales y complementarias que las integren.

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

a) necesariamente comunes, definidos en el art. 2041 del CCyC

b) comunes no indispensables, definidos en el art. 2042 del CCyC

6.- Las superficies de dominio necesariamente comunes, deberán ser determinadas como tales en el plano de subdivisión, al igual que las de dominio común no indispensable y serán tratadas igual que las de dominio exclusivo en el plano de subdivisión.

7.- Los Espacios Libres Exteriores, son de dominio necesariamente comunes, en tanto que los Patios Exteriores pueden ser indistintamente comunes o exclusivos, según las circunstancias y los casos.

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

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

CAPITULO II. REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA SUBDIVISIÓN

A) INSTRUCCIONES GENERALES

1.- Independencia funcional y de acceso: Sólo será posible la subdivisión que satisfaga los requisitos de la independencia funcional y de acceso de todas las unidades de dominio exclusivo que en ella se creen.
A los efectos precedentemente expuestos la aprobación Municipal deberá contemplar una debida concordancia entre el destino de la obra que establece el respectivo plano de obra aprobado y la afectación a Propiedad Horizontal.

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

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

a) Todas y cada una de las unidades funcionales y complementarias y las partes de dominio común que en conjunto integren el edificio.

b) Las medidas lineales, angulares y de área de cada polígono y de cada parte de dominio común aislada.

c) Las medidas lineales, angulares y de área de las superficies cubiertas, semicubiertas, descubiertas y superpuestas, comprendidas dentro de cada uno de los polígonos y partes mencionadas en el inciso anterior.

d) Iguales medidas para los muros comunes que cercan el predio y los que separan entre sí a distintos polígonos.

e) Las separaciones de dominio inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que existan entre las unidades ubicadas en distintas o una misma planta.

4.- Medidas: Las medidas que corresponda determinar para el cumplimiento del artículo anterior y lo establecido en el Capítulo I, apartado1 lo serán en la poligonal de proyección sobre un plano horizontal cualquiera, de las intersecciones del piso con los correspondientes paramentos de los muros. Cuando existan varias plantas de un mismo tipo ellas deberán ser determinadas individualmente para cada planta.

5.-Edificios construidos: En los edificios, total o parcialmente construidos, todas las medidas lineales del edificio o, en su caso, de la parte ya construida, deberán ser determinadas en forma directas en el lugar, y en ningún caso, salvo los previstos en estas normas, podrán ser deducidas del Plano de obra sin su previa verificación en el terreno.

6.- Medición de los edificios en construcción: Cuando se trate de un edificio en construcción las medidas se deducirán del plano de obra ajustándolas a los resultados de la mensura del terreno a que alude el Capítulo II apartado 2.

7.- Medición final de los edificios en construcción: Una vez construido el edificio para el cual se hubiera aprobado la subdivisión con carácter de proyecto, se deberá practicar la medición de todos sus elementos en la forma indicada para los edificios construidos.

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

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

9.- Medición angular: Dentro de las normas de una sana técnica queda librado al criterio del profesional el procedimiento a seguir para la determinación de los ángulos, sugiriéndose al minuto sexagesimal.

10.- Cálculo y compensación de la medición: Se deberá realizar el control de cierre de todas las poligonales que resulten en la subdivisión a fin de verificar si se ajustan o no a las tolerancias. En caso afirmativo se procederá a la compensación de su cierre y se adoptarán como definitivas las medidas compensadas, teniendo en cuenta para ello lo establecido en el apartado siguiente.

11.-Tolerancias de cierres: Para el control de cierre se utilizarán las siguientes tolerancias:

a) Medición del terreno y perímetro del edificio:

$T1 = 0,02 \times \text{Raíz Cuadrada de } (0,3L + 0,0005\ L^2)$

b) Medición en el interior del edificio:

$T2 = 0,03 \times \text{Raíz Cuadrada de } (0,3L + 0,0005\ L^2)$

c) Las tolerancias de control quedan definidas por:

TC1= 1, 5 T1 (medición del terreno y perímetro del edificio).
TC2= T2 (medición interior del edificio)

L: longitud expresada en metros.

Estas tolerancias no eximen de la concordancia de medidas entre la medida del perímetro del edificio y la suma de parciales de los lados de los polígonos adyacentes.

12.- Cálculo de la Subdivisión: La subdivisión deberá ser calculada con las medidas compensadas de acuerdo con el apartado anterior.
Las superficies deberán ser redondeadas al centímetro cuadrado.
Estos cálculos transcriptos y graficados en forma claramente inteligible deberán acompañar al plano en su primera presentación.

B) INSTRUCCIONES ESPECIALES

1.- Medianeras desplazadas: Si en la mensura del predio se ubicaran sus divisorias fuera de coincidencia con los ejes de las respectivas medianeras como consecuencia de un defectuoso erróneo emplazamiento de estas últimas, tal ubicación desplazada deberá quedar confirmada no sólo por las medidas propias del terreno, sino también por lo que al respecto demuestre el estudio de las correspondientes medidas según títulos y de los antecedentes del trazado de todos las parcelas que eventualmente puedan quedar afectados y su comparación con la situación de hecho existente en el terreno. Todo ello debidamente documentado y reflejado en el plano de subdivisión.

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

3.- Salientes en los muros: En el perímetro de los polígonos se podrán dar por no existentes los salientes cuando simultáneamente su dimensión normal al muro no sobrepase a los 20 cm y su dimensión paralela al mismo no sea superior a los 60 cm.

4.- Elementos estructurales interiores: Los elementos estructurales ubicados en el interior de polígonos de dominio exclusivo y separado de su contorno serán de determinación optativa, siempre que no afecten la estructura del edificio.

Tel/fax: (0280) 4483509/4481450
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro
Alejandro Maíz 169 CP. 9103 Rawson Chubut

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

5.- Cuerpos avanzados y balcones: La subdivisión deberá comprender a los cuerpos de edificios avanzados y los balcones. Consecuentemente estos últimos deberán quedar incorporados a los respectivos polígonos de dominio común o exclusivo de los que dependan o a los que pertenezcan.

6.- Cotas de nivel: Para cada planta del edificio se deberá indicar la cota del nivel de su piso, tomando como origen o cota cero el cordón de la vereda en la entrada principal. Este dato podrá ser extraído del plano de obra salvo la existencia de discrepancias notorias.

7.- Pisos a distinto nivel: Cuando dentro de una misma planta existan pisos a distinto nivel, sin que la diferencia máxima supere a 0,50 m, se considerará como nivel de la planta al de su parte principal.

8.- Desniveles superiores a 0,50 m: En caso de diferencias de nivel superiores a 0,50 m en una misma planta, se deberán determinar las partes de distinto nivel y sus respectivas cotas.

9.- Pisos de nivel variable: .En caso de haber pisos en pendientes con desniveles superiores a 0,50 m, se indicarán las cotas máximas y mínimas y se aclarará con una leyenda que dirá: Nivel Variable.

10.- Vinculación de polígonos separados: Toda parte de edificio que deba ser tomada como polígono separado será vinculada en su ubicación de un modo cierto, a las líneas límites del predio.

11.- Entresuelo y altillos: Cuando en un edificio existan entresuelos o altillos con accesibilidad propia y permanente ellos deberán ser tomados y determinados como polígonos independientes.

12.- Salientes horizontales: Cuando los muros tengan salientes horizontales que no sobre salgan del paramento más de 0,30 m ellos no serán tomados en cuenta a los efectos de computar o determinar superficies semicubiertas.

13.- Previsión de medianeras: Cuando el predio no se encuentre cercado con medianeras, se deberán prever las mismas donde faltaren. Esta situación significara un condicionamiento en el plano de la afectación.

14.- Previsión de paredes: A los efectos de la subdivisión podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obras. Pero ello sólo será posible cuando ellas se prevean en las superficies descubiertas y semicubiertas y siempre y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad y la independencia. Esta situación significara un condicionamiento en el plano de la subdivisión

15.- Azoteas y Terrazas: Las azoteas y terrazas de fácil acceso y transitables deberán ser determinadas en la subdivisión.

CAPITULO III.- NORMAS PARA REPRESENTACION DE PLANOS

A) GENERALIDADES.

Será de aplicación: lo establecido en la resolución 186/85 MGTyJ: Normas para la presentación y tramitación de planos de Mensura y demás reglamentaciones.

B) INSTRUCCIONES ESPECIALES.

Se representaran en un todo de acuerdo con lo establecido en la Resolución N° 186/85 MGTyJ:

1.- Carátula:

En el Objeto dirá: Mensura particular con deslinde para afectar al régimen de Propiedad Horizontal, el edificio, con el agregado de "construido", "en construcción", " según corresponda

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

2.- Plano de Mensura del Predio

3.- Croquis Según Título/ Según Antecedentes:

4.- Confección de planos para prescribir unidades funcionales y/o complementarias.

a) Los planos de mensura que tengan por objeto prescribir Unidades Funcionales y/o Unidades Complementarias de un edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal según lo establecido en el CCyC, deberán tener en cuenta que no se contraríe el régimen legal ni el espíritu de la propiedad horizontal.

b) La característica numérica del plano y su contenido general, será el mismo exigido para cualquier otro trámite de prescripción. En la carátula del plano se indicará como objeto: Mensura particular con deslinde. Se reemplazará la leyenda "Propietario" por "Pretende Prescribir" indicando seguidamente el o los titulares de tal pretensión.

c) En "Antecedentes" se consignara el número de plano de división de Propiedad Horizontal, base del régimen legal.

d) En "Dominio" inscripción de dominio y titular, en un todo de acuerdo con las constancias vigentes en el Registro de la Propiedad Inmueble. Para el caso que lo que pretenda prescribirse sea una Unidad Complementaria, se indicará la designación de la Unidad Funcional a la cual quedará vinculada.

e) Plano Según Mensura: se pondrá esta leyenda como título consignando el dibujo de la Unidad Funcional y/o complementaria que se pretende prescribir.

Se incluirá también un croquis de la parcela sobre la que se asienta el inmueble, el que reflejará toda la información referente a medidas lineales, de superficie, linderos y designación.
Serán representadas las poligonales integrantes de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a prescribir, representación que se efectuará en un todo de acuerdo con las disposiciones vigentes para la confección de Planos de afectación por el régimen legal de Propiedad Horizontal.
Se indicará la ubicación relativa de los polígonos dentro del inmueble con la inserción de sus respectivos linderos.

f) Se incluirán: Croquis según Título; Croquis según antecedentes (según corresponda).

g) En "Notas" se incluirán las insertadas en el plano de división origen del régimen de Propiedad Horizontal,

h) La designación catastral de la Parcela, Polígono/s, Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria serán las de origen.

i) En el plano de prescripción se consignará la planilla correspondiente al cómputo de las superficies comunes según plano de subdivisión de Propiedad Horizontal vigente.

j) En la planilla de la Unidad Funcional y/o Unidad Complementaria a prescribir se volcarán las superficies obtenidas como consecuencia de la operación de mensura, la que será

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

ejecutada de acuerdo con las normas, que, para la confección de planos de mensura de división por el régimen de Propiedad Horizontal impone la DGCeIT; esta contendrá solamente la información referida a la Unidad Funcional y/o Complementaria que se pretende prescribir.

Esto es si es igual a la unidad de origen, pero en el caso de que exista diferencias deberá agregarse en notas para modificar la Propiedad Horizontal, luego que el juez de la causa de lugar.

k) La documentación a presentar para solicitar el estudio previo y definitivo del plano será igual al exigido para toda mensura particular para tramitar adquisición del dominio por usucapión.

C) REPRESENTACION DE LA SUBDIVISION DEL EDIFICIO

1.- Orden de las plantas: Para cumplimentar lo establecido en el Capítulo I, apartado 8 la subdivisión deberá ser representada en cada una de las plantas del edificio. A tal fin serán reproducidas en el plano en el orden en que se suceden desde abajo hacia arriba, comenzando en su rincón inferior izquierdo y avanzando de izquierda a derecha y/o de abajo hacia arriba.
En planta baja se ubicaran las entradas al edificio desde la vía pública y se indicarán sus números.

2.- Orientación: Sin excepción se orientarán las plantas con el Norte hacia arriba. Las plantas, croquis y detalles, deberán tener la misma orientación que el plano de mensura.

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

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

5.- Cuerpos de edificio aislados: En los casos de varios cuerpos de edificio enclavados en predios de gran extensión se podrá dar la ubicación de los edificios dentro del predio en plano de ubicación especial de conjunto a escala reducida y realizar por separado la representación de cada edificio en escala de 1:100.

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

7.- Representación de las unidades, polígonos, etc.: Las unidades funcionales y complementarias, los polígonos, los muros y espacios comunes, se representarán por las poligonales o la poligonal que se obtenga de acuerdo a lo establecido en Capítulo II – A) Instrucciones Generales - Apartado - 4, aun en el caso de que sus límites fueran inclinados y no verticales.

8.- Dominio exclusivo y común: El contorno de los polígonos delimitativos de superficies de dominio exclusivo o común optativo se dibujará con trazo grueso, netamente destacado, de modo que resulte claramente visible el estado de la subdivisión de la planta sin confusión ni duda alguna con respecto a cuáles son los límites de los distintos dominios. Por contraposición, el contorno interior de los polígonos de dominio común forzoso se dibujará con línea fina. El cumplimiento de este requisito de trazos de un grosor netamente diferenciado deberá ser objeto de especial cuidado a fin de asegurar una fácil interpretación de la subdivisión.

9.- Muros: Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, los muros, paredes y tabiques que separan a los polígonos, tanto de dominio común como exclusivo, quedarán, en

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

general, representados por una línea doble, cada uno de cuyos trazos será grueso o fino según corresponda, teniendo para ello en cuenta el dominio del polígono que ella limita.

10.- Muros de poco espesor: Como excepción a lo establecido precedentemente en el caso de muros, paredes, tabiques y otros elementos de separación de espesor menor de 0,10 m, su representación se hará mediante una línea simple, la que deberá llevar la acotación del espesor del elemento por ella representado y se dibujará con trazo grueso cuando sirva de separación entre los polígonos de los cuales por lo menos uno sea de dominio exclusivo o común optativo.

11.- Distribución interior: No se indicarán en el plano la distribución interior ni las aberturas de comunicación de los polígonos de dominio exclusivo o común. Sólo deberán ser representadas las líneas de separación entre las superficies cubiertas, semicubiertas y superpuestas. Todas ellas con trazo fino.
Las superficies descubiertas serán identificadas mediante leyendas que indicarán su condición de tales; las semicubiertas se identificarán cruzándolas con diagonales; las superficies cubiertas quedarán identificadas por exclusión al no llevar signo o distintivo alguno, y las superficies superpuestas se representarán o identificarán en la forma establecida en el apartado 21, del presente capítulo.

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

13.- Medianeras: Por el contrario de lo indicado en el artículo anterior, las medianeras que no limiten superficies cubiertas o semicubiertas, sino que respondan únicamente a la obligación del cercamiento del predio, se representarán siempre de acuerdo con el estado en que se encuentren a la fecha del plano, es decir como existentes o como previstas.

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

15.- Leyendas de plantas: Debajo de la representación de cada planta se pondrá la leyenda aclaratoria respectiva y, tratándose de plantas de nivel uniforme, se anotará al lado la cota correspondiente.

16.- Servidumbre: La existencia de unidades de dominio exclusivo de servidumbres especiales de acceso ocasionadas por artefactos o instalaciones de dominio común, deberá ser aclarada mediante la inserción de notas que hagan referencia a ellas y a su destino.

17.- Acotaciones: Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias. Estas se expresarán en metros hasta la segunda cifra decimal en todos los casos. Las medidas de los ángulos se expresaran hasta el minuto sexagesimal como límite inferior
No se admitirán acotaciones entre flechas.

18.- Acotaciones de los polígonos: Las medidas totales de los perímetros de los polígonos de dominio común o exclusivo se destacarán por medio de una raya paralela a la acotación, que se pondrá debajo o encima de esta última de modo tal que los números queden comprendidos entre la raya y la línea que se acota.
Las medidas parciales no llevarán distintivo alguno.

19.- Todas las medidas consignadas en el plano de subdivisión deberán ser resultado de la compensación previa de las poligonales representadas, de modo que ellas figuren con su cierre perfecto.

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

20.- Designación de polígonos y unidades: Los polígonos de dominio exclusivo o común optativo llevarán una designación compuesta de dos pares de cifras. El primer par servirá para identificar el piso: cero para la planta baja; cero uno para el primer piso; etc. El segundo, separado del primero por un guion, servirá para determinar al polígono dentro de su planta y se formará siguiendo un orden correlativo comenzando con cero uno en el frente del edificio y avanzando hacia su interior en forma progresiva.
Los subsuelos se identificarán por medio de números romanos que crecerán de arriba hacia abajo: I para el primer subsuelo, II para el segundo, etc. Y los polígonos ubicados en ellos se distinguirán por el número romano correspondiente al Subsuelo seguido del par de números determinante del polígono en su planta, separado por un guion y formado en la misma forma que en el caso anterior. Las unidades funcionales se designarán por números correlativos en todo el edificio comenzando por la unidad y guardando un orden que esté en relación con su distribución. Las unidades complementarias se designarán con letras mayúsculas simples siguiendo el orden alfabético y si el número de éstas no alcanzare, se utilizarán sus combinaciones binarias. Los polígonos de dominio necesariamente común no llevarán designación especial, pero sí una leyenda aclaratoria de su destino. Por ejemplo: "Patio común", "Descubierta Común", "Cubierta común", etcétera.

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

a) su contorno, que deberá ser acotado y llenado con un rayado fino oblicuo y cruzado y,

b) Una leyenda, que indicara su naturaleza, la unidad a la que pertenece y su cota.

Por ejemplo: "Proyección entrepiso Polígono 00-04, cota 2,20"

22.- Tubos y elementos de conducción: Los tubos y demás elementos de conducción apoyados sobre los muros y tabiques delimitativos de polígonos, o alojados en el interior de aquéllos, se representarán y se computarán como partes integrantes de dichos muros y tabiques.
Los tubos y demás elementos de conducción ubicados en el interior de los polígonos sin contacto con los muros comunes que deban ser representados en el plano, no se representarán ni computarán en él.
En las azoteas comunes se representarán y computarán como muros comunes los tubos y elementos de conducción apoyados sobre los muros comunes que deban ser representados. Y se representarán y computarán como superficie cubierta aquéllos que se apoyen, sobre, o se alojen en el interior de las superficies cubiertas comunes.
Los tubos de ventilación se representarán siempre y se computarán como muros comunes.

23.- Balcones: Los balcones serán representados por el contorno acotado de la superficie aprovechable de los mismos, limitados hasta el exterior por un muro común representado de acuerdo a lo ya establecido y una leyenda que dirá "Balcón común de uso exclusivo".

24.- Tanques de agua sobreelevados: No serán representados.

25.- Entrepisos: Cuando la proyección horizontal del entrepiso cae dentro del perímetro del polígono al que pertenece, se dibujará y se acotará el contorno de su proyección horizontal, se llenará su interior con un rayado fino inclinado y se insertará la leyenda "Entrepiso" seguida de su cota.
A los efectos del cómputo de superficie, se deberá registrar en la columna correspondiente de la planilla de superficies, y se computará a los efectos de determinar la superficie de la unidad a la que pertenece.

Si la proyección horizontal cae fuera, es decir que el entrepiso se encuentra por encima de una unidad de distinto dominio y, por lo tanto, es exterior al contorno del polígono del que forma parte, la representación será igual en cuanto al contorno y acotaciones, con la sola diferencia del rayado oblicuo que dirá "Proyección entrepiso" seguida a la designación de la unidad a la que pertenezca y su cota.

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

Tel/fax: (0280) 4483509/4481450
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro
Alejandro Maíz 169 CP. 9103 Rawson Chubut

A los efectos del cómputo de superficie, sin descontarse de la superficie de la unidad sobre la cual se proyecta, se computará como un sumando más de la superficie total de la unidad a la que pertenece.
Cuando un entrepiso sea parcialmente interior y parcialmente exterior, cada parte será representada y computada de acuerdo a lo precedentemente establecido.

Cuando un entrepiso constituye de por sí una unidad independiente susceptible de dominio distinto al de las unidades linderas, deberá ser representado por separado en la forma establecida para la representación de las plantas, e incluido, por separado también, en la planilla de superficies que corresponda. Todo ello sin perjuicio de representar en la planta correspondiente su proyección en la forma indicada para los entrepisos exteriores

26.- Representación de los sótanos y subsuelos: En general se representarán en la misma forma que las demás plantas del edificio, pero cuando no sea posible medir en forma directa o indirecta el espesor de sus muros perimetrales, éste se tomará directamente del plano de obra.

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

a) Cuando ella se cumpla por medio de elementos ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano no serán representados tales elementos. En planta inmediatamente superior se representará el contorno exterior del elemento de iluminación y/o ventilación con sus medidas y cotas correspondientes, cualquiera fuese su desnivel con respecto a la cota general de esta planta; se llenará ese contorno con un rayado fino oblicuo y se acompañará de las leyendas que correspondiere en: "Iluminación horizontal", "Iluminación vertical", "Ventilación horizontal", "Ventilación vertical", etc., todas ellas seguidas del vocablo sótano y de su designación en el plano.

b) Cuando se trate de elementos no ubicados directamente sobre el sótano, en planta sótano se representarán formando parte de éste la proyección horizontal del elemento de que se trata con sus medidas y acotaciones. En planta inmediatamente superior la representación se hará en igual forma que en el caso anterior.

28.- Representación de escaleras y rampas: Cuando una escalera o rampa sirva de elemento de separación entre dos unidades de distinto dominio (ubicadas una en una sola planta y la otra, parte en esa misma y parte en otra) se hará la siguiente representación:

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

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

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

D) PLANILLAS.

1.- En el plano se insertarán las siguientes planillas:

Planilla de unidades funcionales;
Planilla de unidades complementarias;

Tel/fax: (0280) 4483509/4481450
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro
Alejandro Maíz 169 CP. 9103 Rawson Chubut

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

Planilla de superficies comunes.

2.- Panillas de Unidades Funcionales, cuyo objeto es dar la composición y superficie de estas últimas, tendrá la forma, distribución y encabezamiento iguales al modelo adjunto., debiendo incorporar columnas según corresponda

3.- Planillas de unidades complementarias: tendrá idéntica estructura y composición que la de Unidades funcionales y valen para ella todas las indicaciones relativas a las columnas y datos que deban figurar, con la diferencia del encabezamiento.
Las unidades complementarias estarán en un todo de acuerdo con el objeto del Plano de obra

4.- Planilla de superficies comunes: En esta planilla se hará la discriminación de las superficies de dominio común forzoso existentes en cada planta, según modelo Anexo B, pudiendo agregarse columnas.

CAPITULO IV.- DISPOSICIONES GENERALES:

1.- ALTA DE PLANOS DE DIVISION DE EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN:

A los efectos de la ratificación de los planos registrados, se consideran las siguientes alternativas:

a) Concordancia entre lo consignado en la división registrada y lo efectivamente construido:

A los efectos de la verificación, se aplicara la tolerancia: T=0,03.Raiz cuadrada de L,
Donde L es la longitud en metros de la medida cotejada.

En el caso que la verificación este dentro de tolerancia, se acompañará la certificación de tal situación suscripta por el profesional de la agrimensura

b) Discrepancia entre lo consignado en la división registrada y lo efectivamente construido:

En caso de existir discrepancias que superan la tolerancia indicada en el inciso a) precedente, corresponde efectuar modificación de propiedad horizontal.

2.- MODIFICACIÓN DE MENSURAS REGISTRADAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL:

A los efectos de modificación de mensuras registradas e inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble se deberá proceder de la siguiente manera:

Objeto de mensura: "Mensura particular para modificar la división del edificio construido y afectado al régimen de propiedad horizontal".

Planillas de unidades funcionales: deberá quedar asentado la situación anterior y la actual.

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

NORMAS PARA LA EJECUCION DE MENSURA, PLANOS y DOCUMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL

DISPOSICION N°27/21DGCeIT

ANEXO B

Ministerio de Economía y Crédito Público
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL
CHUBUT
PROVINCIA DEL CHUBUT

Tel/fax: (0280) 4483509/4481450
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro
Alejandro Maíz 169 CP. 9103 Rawson Chubut

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

CARÀTULA

PROVINCIA DEL CHUBUT

PARTIDA N°

DEPARTAMENTO: ESCALANTE – 03

LUGAR: EJIDO 29 (RADA TILLY)
CIRCUNSCRIPCION 1 – SECTOR 1

INMUEBLE: PARCELA – MANZANA – CALLE

OBJETO: MENSURA PARTICULAR CON DESLINDE PARA AFECTAR AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL EDIFICIO CONSTRUIDO.

PROPIETARIO

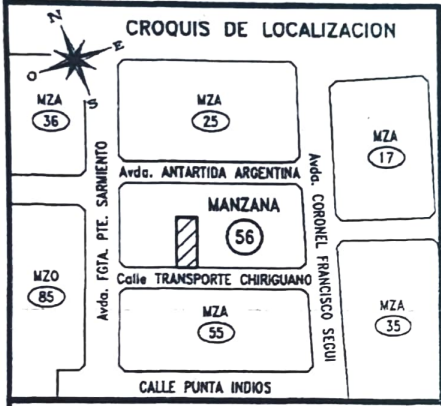
DOMINIO:

MATRICULA (03–29) FECHA:

ANTECEDENTES:

EXPTE.:

CROQUIS DE LOCALIZACION



PROPIETARIO

PROTOCOLO DE PLANOS	TOMO	FOLIO

MATRICULA

FECHA DE MENSURA:

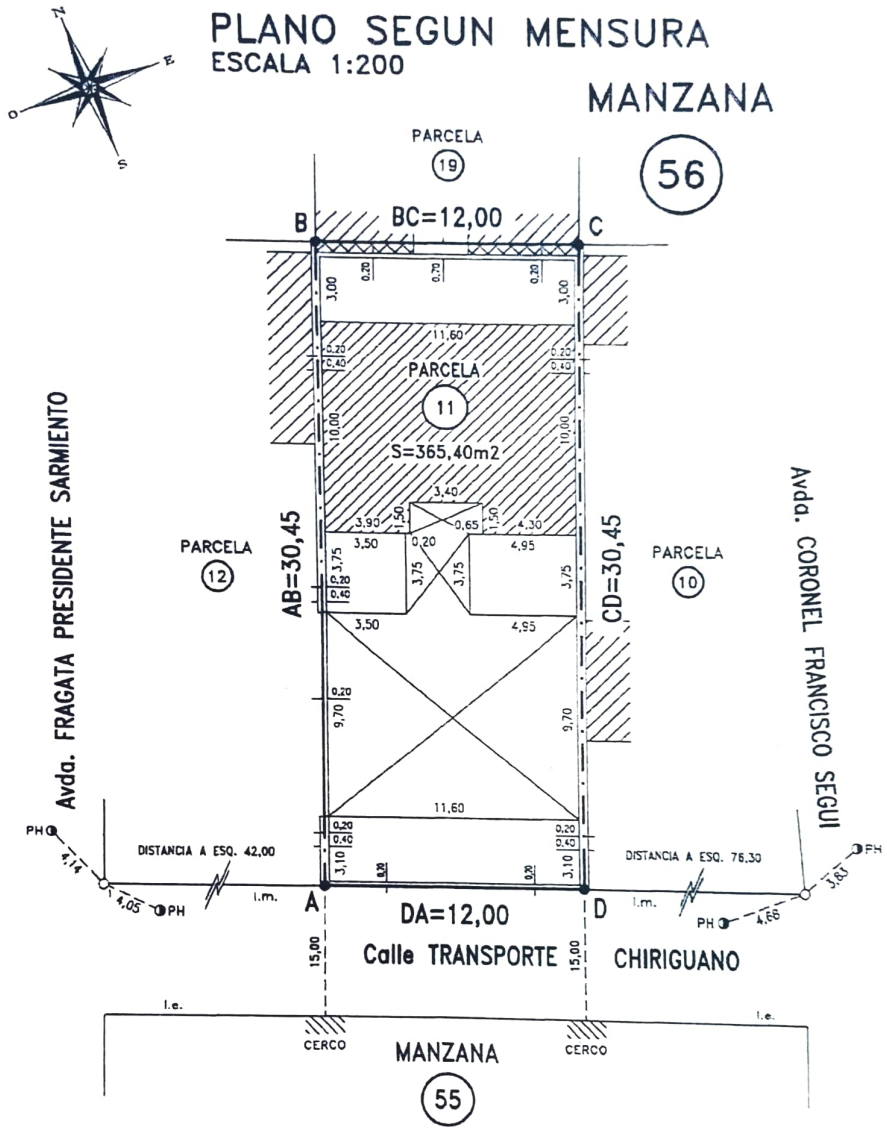
PROFESIONAL

EXPEDIENTE	PLANO N°

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

Tel/fax: (0280) 4483509/4481450
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro
Alejandro Maíz 169 CP. 9103 Rawson Chubut

MENSURA DEL PREDIO



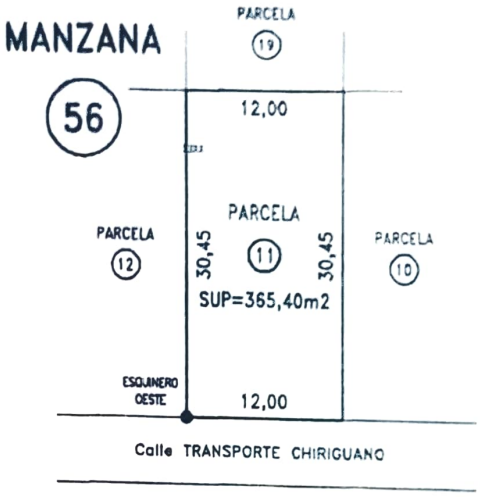
Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

CROQUIS SEGÚN ANTECEDENTES

CROQUIS SEGUN ANTECEDENTES

EXPTE.: P y TITULO

SECTOR 1 – CIRCUNSCRIPCION 1 – EJIDO 29
DEPARTAMENTO ESCALANTE – PROVINCIA DEL CHUBUT



Tel/fax: (0280) 4483509/4481450
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro
Alejandro Maíz 169 CP. 9103 Rawson Chubut

MODELO DE PLANILLAS

PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES

Unidad Funcional (Design.)	Polígonos que la integran	SUPERFICIES													
		Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcones	Superpuestas								Total Polígono	Total Unidad Funcional
						Entrepisos			Escaleras		Rampas		Total		
						Interior M²	Exterior al Polig.	Exterior M²	Al Polígono	M²	Al Polígono	M²			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(19)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
TOTALES															

PLANILLA DE UNIDADES COMPLEMENTARIAS

Unidad Complem. (Design.)	Polígonos que la integran	SUPERFICIES													
		Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcones	Superpuestas								Total Polígono	Total Unidad Complement.
						Entrepisos			Escaleras		Rampas		Total		
						Interior M²	Exterior al Polig.	Exterior M²	Al Polígono	M²	Al Polígono	M²			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(19)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
TOTALES															

NOTA: Las Unidades Complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de dominio exclusivo sino por título accesorio de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio

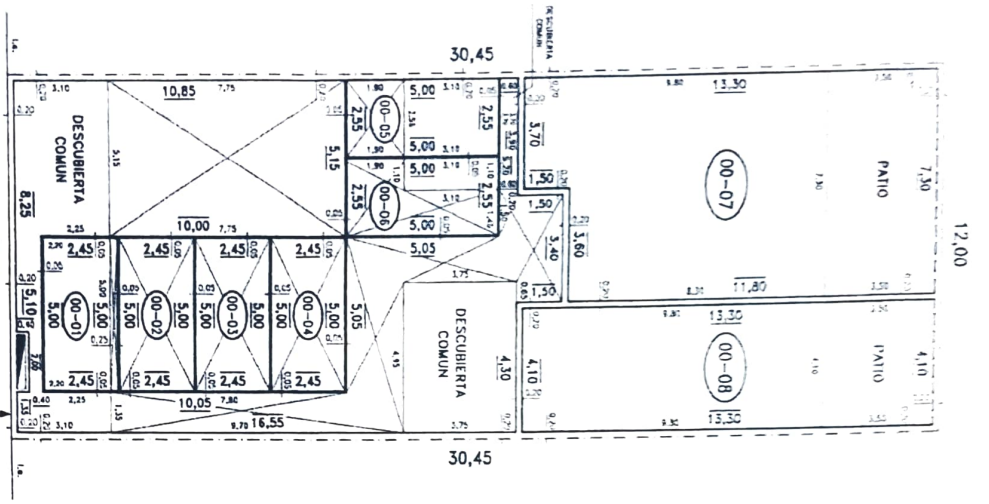
SUPERFICIES COMUNES

Planta	Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Balcones	Superpuestas							Espacios libres Exteriores	Muros y Tubos	Total
					Entrepisos			Escaleras		Rampas				
					Interior M²	Exterior al Polig.	Exterior M²	Al Polígono	M²	Al Polígono	M²			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(19)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
TOTALES														

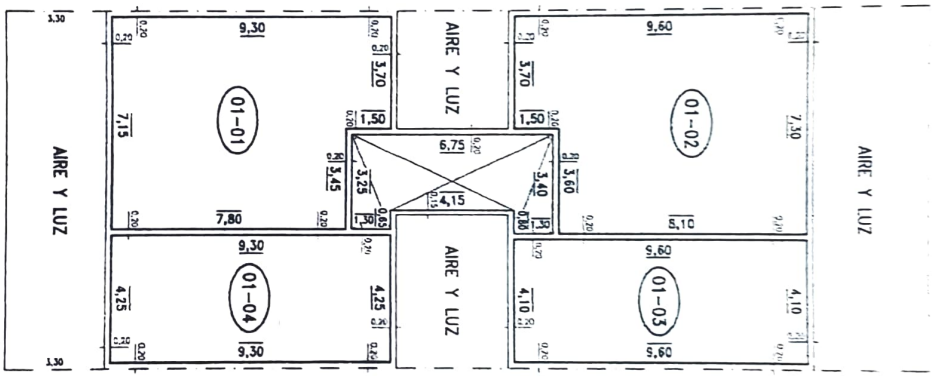
Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

REPRESENTACIÒN DE PLANTAS

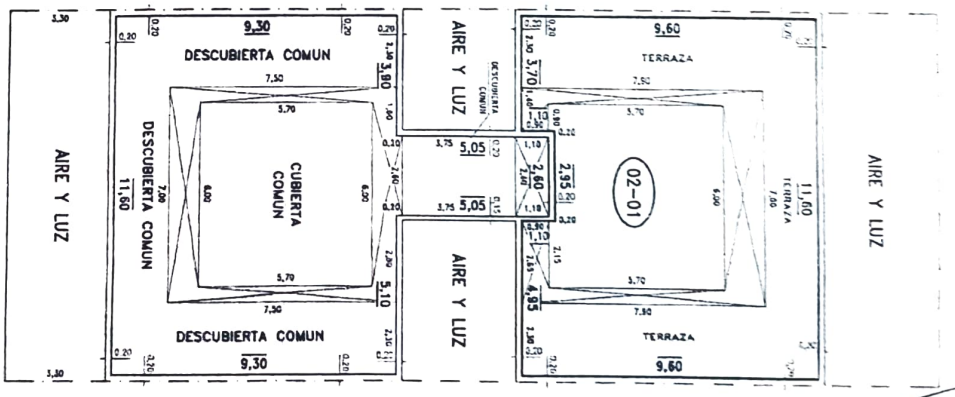
PLANTA BAJA
ESCALA 1:100 ±0.00



PLANTA PISO 1°
ESCALA 1:100 +2.80

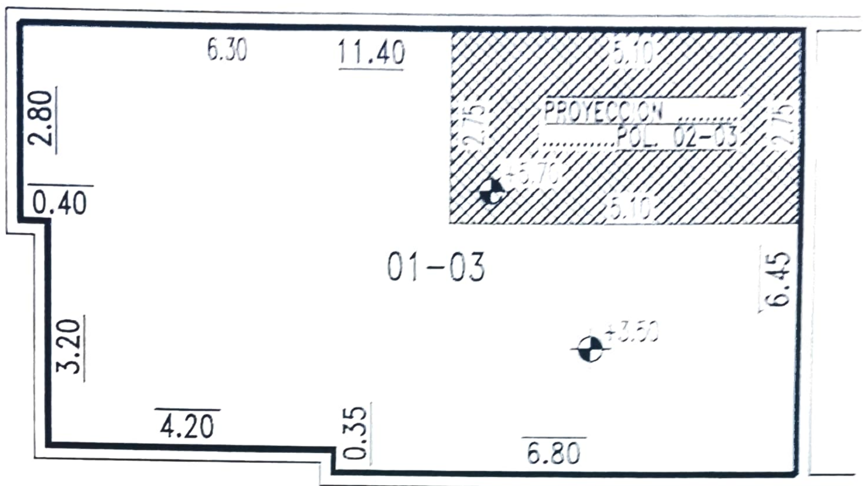


PLANTA PISO 2°
ESCALA 1:100 +5.50



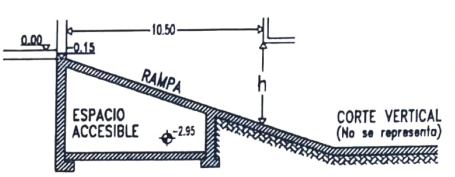
Dr. Fernando A. PEREYRA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

REPRESENTACIÒN DE SUPERFICIES SUPERPUESTAS

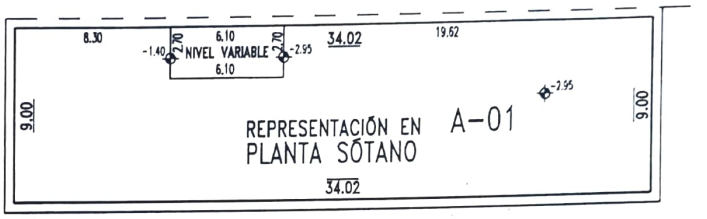


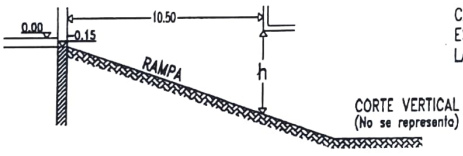
Tel/fax: (0280) 4483509/4481450
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro
Alejandro Maiz 169 CP. 9103 Rawson Chubut

REPRESENTACIÒN DE SÒTANOS

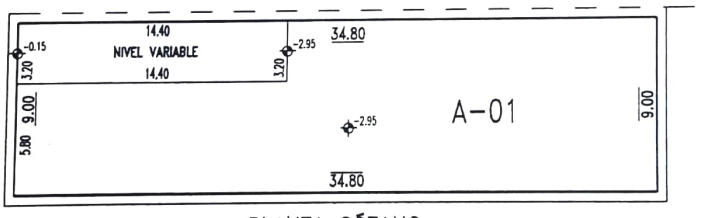


CASO DE SÓTANO CON ESPACIO ACCESIBLE BAJO LA RAMPA

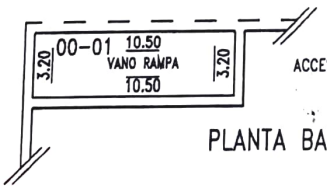




CASO DE SÓTANO SIN ESPACIO ACCESIBLE BAJO LA RAMPA O ESCALERA



PLANTA SÓTANO



ACCESO AL SÓTANO

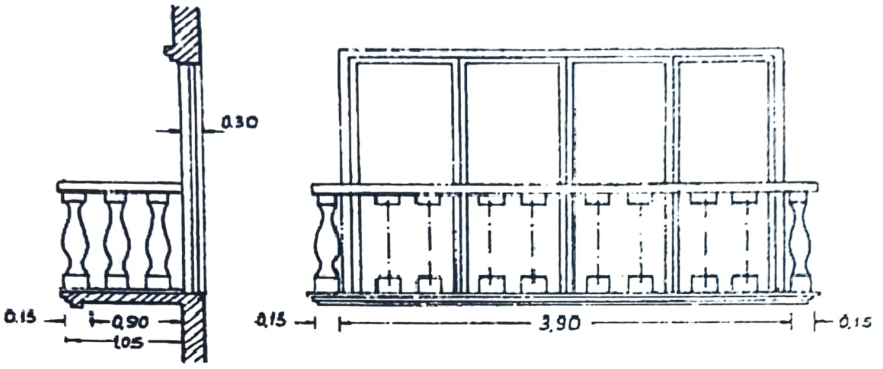
PLANTA BAJA (Representación en ambos casos)

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

Tel/fax: (0280) 4483509/4481450
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro
Alejandro Maíz 169 CP. 9103 Rawson Chubut

REPRESENTACIÒN DE BALCONES

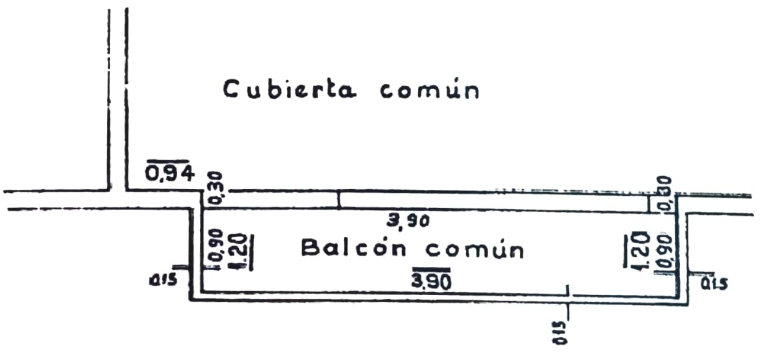
BALCONES



CORTE VISTA

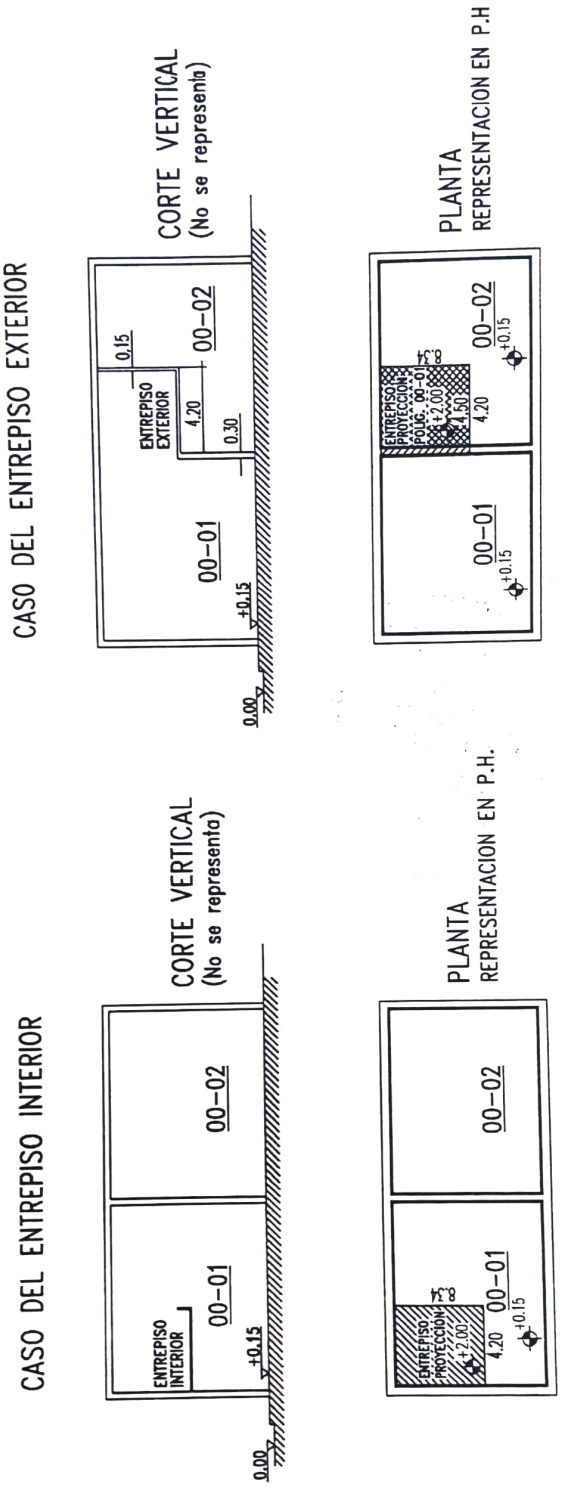
(NO SE REPRESENTAN)

REPRESENTACIÓN DE UN BALCÓN



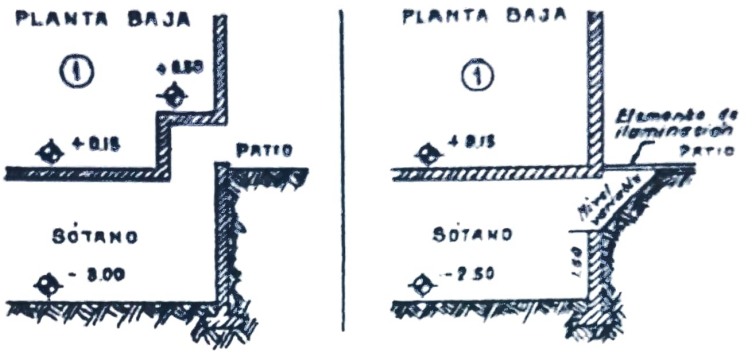
Tel/fax: (0280) 4483509/4481450
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro
Alejandro Maiz 169 CP. 9103 Rawson Chubut

REPRESENTACIÒN DE ENTREPISOS

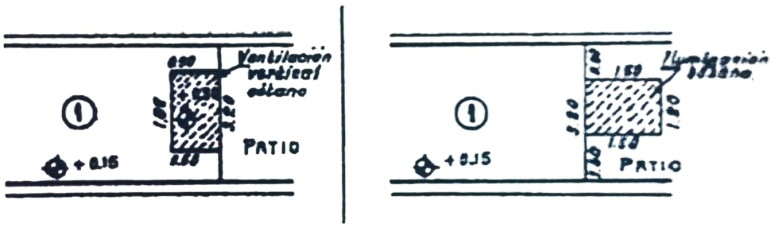


Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

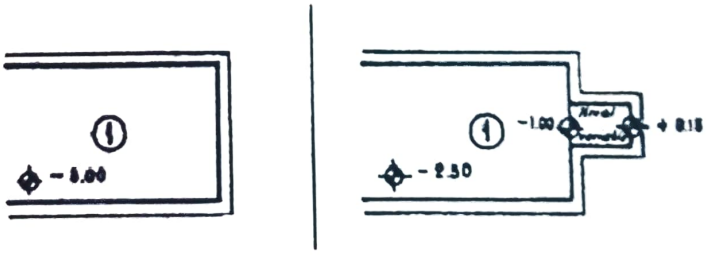
REPRESENTACIÒN DE VENTILACIÒN E ILUMINACIÒN DE LOCALES



CORTE VERTICAL (NO SE REPRESENTA)



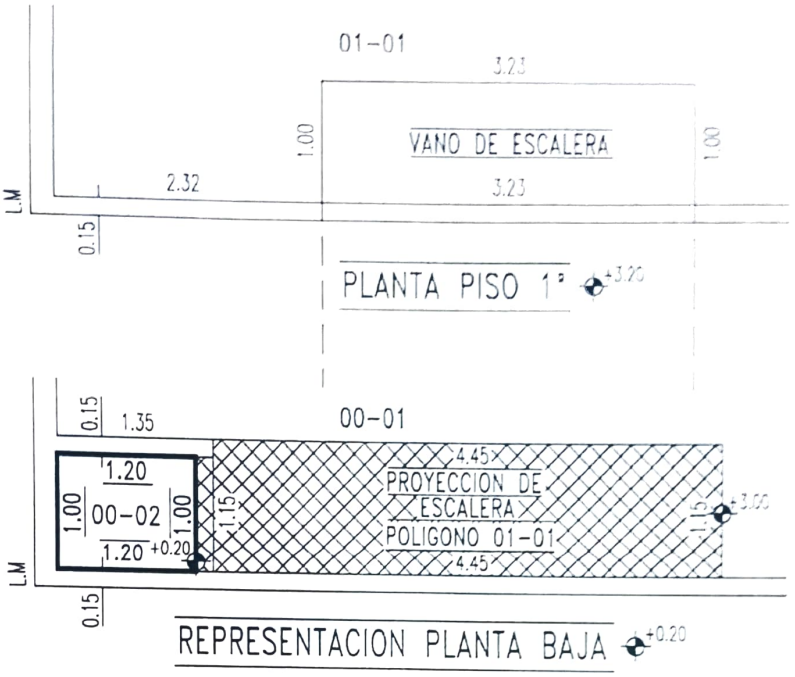
REPRESENTACION EN PLANTA BAJA

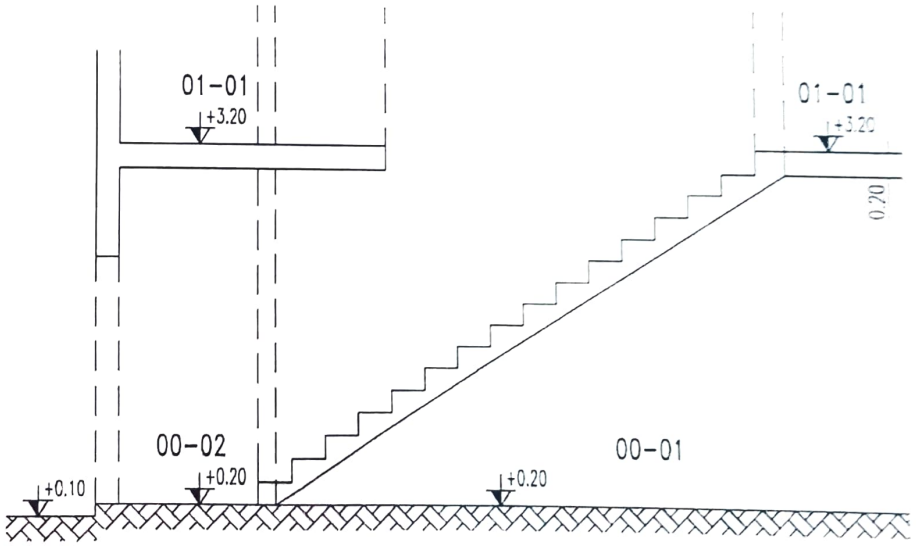


REPRESENTACION EN PLANTA SÓTANO

Tel/fax: (0280) 4483509/4481450
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro
Alejandro Maíz 169 CP. 9103 Rawson Chubut

REPRESENTACIÒN DE ESCALERAS (CASO TÌPICO)





CORTE

Dr. Fernando A. PERALTA
Director General de Catastro
e Información Territorial
Provincia del Chubut

Tel/fax: (0280) 4483509/4481450
e-mail: catastrochubut@gmail.com pagina web: www.chubut.gov.ar/catastro
Alejandro Maíz 169 CP. 9103 Rawson Chubut