

**Facultad de Cs. Exactas, Ingeniería y
Agrimensura
Escuela de Agrimensura
Departamento de Ordenamiento
Territorial**

CÁTEDRA DE MENSURAS

Apuntes de Cátedra 2009

Plan de estudios 1999

ÍNDICE

I. MENSURA:

Definición

Principios fundamentales de la mensura

Aplicación territorial de un título

Clasificación de títulos según la descripción del inmueble

Clasificación de las mensuras según las INSTRUCCIONES GENERALES

Ley Nacional de Catastro N° 26.209: algunas consideraciones

Excedentes superficiales: propiedad, determinación y saneamiento.

Ejecución de una mensura

Normas para la confección del plano de mensura en la Provincia de Santa Fe:

Apartado II: Tramitación y documentación para la registración

Apartado III: Tramitación posterior a la registración

Contenidos mínimos que deben incluirse en un plano de mensura.

Apartado I: Formato, plegado y contenido de láminas

Visación de formas extrínsecas: elementos constituyentes de las mismas

Anexo B: Simbología Cartográfica

Mensuras de inmuebles urbanos: edificados y baldíos

Anexo C: Detalle de mejoras

Línea Municipal y Línea de Edificación

Mensuras de inmuebles rurales

Ley N°12.749 y decreto reglamentario

Anexo A: Georreferenciación

II. MENSURA PARA USUCAPIÓN O PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:

Mensuras para información posesoria

Mensuras para Adquisición de dominio

Citación de linderos

Acta de mensura

Memoria de mensura

Expediente de mensura para usucapión

Inscripción de planos de mensura para Usucapión en el S.C.I.T. – Registro de Duplicados

III. DONACIONES Y CESIONES AL DOMINIO PÚBLICO EN PLANOS DE MENSURA:

Cesión Parcial

Cesiones establecidas

Modelo urbano – Mensura y división: casos posibles

Modelo rural

Donación de fracciones al Dominio Público

Acta de donación

Loteos

Barrios Cerrados o Clubes de Campos

IV. TIPOLOGÍA DE OBJETO EN LA CARÁTULA DEL PLANO DE MENSURA:

Mensura (casos particulares: de remanente, parcial, para rectificación y de unificación)
Mensura y subdivisión
Mensura y división
Mensura para obtención de título supletorio
Mensura para adquisición de dominio
Mensura destinada a deslindar o definir otros derechos reales
Mensura para concesiones de riego y pertenencias mineras
Mensura para derecho real de superficie forestal

V. INSTRUCCIONES GENERALES PARA MENSURAS:

Tolerancias
Tolerancias lineales admitidas
Tolerancias angulares admitidas
Georreferenciación de mensuras
Punto de arranque y distancia a esquina:
➤ Hipótesis N°1: El título cita un arranque como mínimo
➤ Hipótesis N°2: El título no cita arranque

VI. MENSURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Propiedad exclusiva: Unidad Funcional, Unidad Principal, Unidad Complementaria
Propiedad Común: de uso exclusivo, de uso exclusivo de algunas unidades, de uso común
Polígonos
Formas de división: Prehorizontalidad, Propiedad Horizontal parcial, Propiedad Horizontal
Requisitos a tener en cuenta en la división: instrucciones generales
Normativa para la presentación del plano de mensura:
Carátula
Folio de mensura o representación
Elementos o características de los planos

VII. CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN DE LÍMITES Y AMOJONAMIENTO:

Órgano de aplicación
Casos en que es exigible
Casos en que no debe exigirse
Características principales

VIII. MENSURAS PARCIALES:

Casos en los que se utiliza
Modificaciones a efectuar en el plano de mensura

MENSURA

Definimos **MENSURA** como “el conjunto de actos y operaciones de agrimensura destinados a identificar, delimitar, medir, materializar, representar, documentar y definir las cosas inmuebles y sus límites, conforme a las causas jurídicas que las originan y relacionarlas con los hechos que materializan las posesiones u ocupaciones existentes” (Ministerio de Educación de la Nación – Reunión Nacional de Especialistas en Agrimensura 1987).

Los límites pueden ser:

- 1) **Jurídicos:** dados por la interpretación de las causas jurídicas que se aplican al terreno (títulos y/o planos de linderos y el propio título), siempre y cuando éste describa un polígono geoméricamente replanteable. Es lo que llamamos replanteo del título o de un plano de mensura antecedente.
- 2) **Físicos:** dados por los hechos materiales existentes.

Los principios fundamentales de la mensura son: de identidad, de delimitación, de ubicuidad, de publicidad, de legitimidad y de autenticidad.

Identidad: exige que la mensura identifique inequívocamente las causas jurídicas que se aplican al territorio, diferenciando dominio de posesión o mera ocupación.

Delimitación: exige que el límite entre dos parcelas contiguas sea incidente en forma simultánea a ambas parcelas conforme a elementales principios topológicos expresados en la teoría de grafos.

Ubicuidad: establece que la ubicación debe ser única. El plano de mensura debe contener todos los elementos necesarios para ubicar indubitadamente la o las parcelas que representa.

Publicidad: establece la presunción que la documentación obtenida (el plano), una vez inscripta en la sede catastral es conocida por terceros a través de la publicidad de los estados parcelarios que brindan los registros catastrales.

Legitimidad: establece la presunción de que la aplicación territorial del derecho realizada a través de la mensura inscripta en el organismo catastral es correcta.

Autenticidad: exige que el plano de mensura esté certificado por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura.

Debe quedar en claro, por lo tanto, que el término **MENSURA** comprende una serie de operaciones complejas, entre las que también se incluye la medición como una parte importante del conjunto, pero no como única protagonista ni como un fin en sí misma.

APLICACIÓN TERRITORIAL DE UN TÍTULO

Es la operación de mensura mediante la cual se procede a ubicar y determinar en el terreno los límites jurídicos en relación al título de propiedad, en contraste con los derechos expresados en los títulos de los colindantes y relacionándolos con los límites que materializan las posesiones u ocupaciones existentes.

Debemos considerar los casos en que no podamos aplicar el título al terreno, corresponderá entonces la realización de una **MENSURA POR EXCLUSIÓN**. Este tipo de mensura sólo se realiza cuando se han agotado todas las posibilidades de replanteo del título a aplicar. Se basa en los títulos de los linderos y sus correspondientes hechos físicos, o sea, en la homogeneidad de las causas jurídicas.

En la legislación española contemporánea existía el concepto de “Deslinde, Apeo y Amojonamiento” que solamente se aplicaba para hacer cesar la confusión de límites entre dos o más propiedades. El vocablo “apeo” significaba operación de medición topográfica de los deslindes acordados una vez que éstos estuvieran definidos. En cambio, el concepto de “mensura” en nuestro país asoció la idea de la topografía a la del derecho inmobiliario, es decir, a la determinación de los límites jurídicos de los inmuebles.

Clasificación de títulos según la descripción del inmueble:

- Basados en planos de mensura (“Ad mensuram”)
- No basados en planos de mensura, pero que describen polígonos geoméricamente replanteables.
- “Ad Corpus” o que no describen polígonos geoméricamente replanteables (mensuras por exclusión); o cuyos elementos son insuficientes o ambiguos.

Clasificación de mensuras según las INSTRUCCIONES GENERALES PARA MENSURAS:

- **PARTICULARES:** son aquéllas cuyo objeto es deslindar bienes del dominio privado de los particulares (constituyen el porcentaje más elevado dentro del ejercicio de la profesión). Se ejecutan de conformidad a títulos de propiedad o están destinadas a determinar la extensión territorial del “ánimus domine” de un poseedor para la adquisición, judicial o administrativa, del dominio.
Las mensuras particulares pueden ser ordenadas por particulares, reparticiones públicas o autoridad judicial.
Nota: las mensuras para prescripción adquisitiva de dominio, son encargadas por el poseedor. No son mensuras judiciales.
- **JUDICIALES:** son las ordenadas por el juez para juicios de mensura, deslinde por confusión de límites y reposición de mojones.
- **ADMINISTRATIVAS:** son las destinadas a deslindar bienes del dominio público del Estado (Artículos 2340 y 2750 del Código Civil). Cabe aclarar que no deben encuadrarse en esta categoría a aquellas mensuras que, por mandato administrativo, se realizan de inmuebles del dominio privado declarados de utilidad pública, las cuales son solo de derecho privado, no administrativo.

Ley Nacional de Catastro N° 26.209 – Algunas consideraciones:

Esta nueva Ley, sancionada en Diciembre de 2006 y promulgada en Enero de 2007 es complementaria del Código Civil e introduce algunos términos, cuyos conceptos son fundamentales para la interpretación de la misma.

1. **Objeto territorial:** “Denomínase objeto territorial a toda porción finita y homogénea de territorio, por su naturaleza y por accesión”.
2. **Objeto territorial legal:** “es aquel objeto territorial, determinado por mensura, cuyos límites se originan en una misma causa jurídica”.

Uno de los atributos fundamentales del objeto territorial legal son los límites que lo conforman. No existe límite sin una causa jurídica creadora de él. Esta causa jurídica puede ser un título de propiedad (como en el caso de los inmuebles), una ordenanza o una ley (como en el caso de una restricción al dominio, de la creación de un área de reserva o de la delimitación de un ejido urbano) o un tratado internacional (como en el caso de un límite entre países). Todos estos son ejemplos de objetos territoriales legales y la presente ley impone su registración en los catastros locales.

Diputada Ana María Monayar

En consecuencia, los distintos Catastros administrarán objetos territoriales y registrarán objetos territoriales legales – de derecho público y de derecho privado-

El capítulo II de la Ley Nacional de Catastro hace referencia al **Estado parcelario, constitución y verificación - Determinación de otros objetos territoriales legales** y define la parcela, sus elementos esenciales y complementarios del siguiente modo:

ARTICULO 4° - A los efectos de esta ley, denomínase 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.

ARTICULO 5° - Son elementos de la parcela:

I. Esenciales:

- a) La ubicación georreferenciada 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 diferencia entre esenciales y complementarios es que la parcela existe si están los primeros, aunque falten los segundos.

ARTICULO 10 – Los objetos territoriales legales que no constituyan parcelas conforme el artículo 5° de la presente ley, serán asimismo determinados por mensura u otros métodos alternativos que garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones de las legislaciones locales.

El artículo 2469 del Código Civil establece: “Un título válido no da sino un derecho a la posesión de la cosa y no la posesión misma. El que no tiene sino un derecho a la posesión no puede, en caso de oposición, tomar la posesión de la cosa, debe demandarla por vías legales.”

Debemos tener en cuenta que en un acto de mensura puede darse la posibilidad de encontrarnos frente a una **invasión de linderos** o a **linderos**, como así también **un real sobrante** o **faltante** o **una superposición de títulos**.

La única forma de resolver las situaciones planteadas es a través del **acto de mensura**, es decir, que la **ubicación absoluta de un título** surge de su replanteo en el terreno para determinar sus límites jurídicos en función de su descripción material y su relacionamiento con las ocupaciones o posesiones de hecho, en contraste con los derechos de los linderos.

De la confrontación por parte del agrimensor, en el acto de mensura, del **“estado de derecho”** (descripción ideal del inmueble según el título) con las posesiones u ocupaciones **“de hecho”** y los derechos de los linderos, surgirá la determinación del **“estado de hecho”** del inmueble, que sí resuelve definitivamente el problema de la ubicación absoluta del título de propiedad.

El **“estado de hecho”** se representa a través del plano de mensura y una vez inscripto en Catastro se transforma en **“estado parcelario”**.

Mientras que el primero se determina en el terreno a través de los actos de mensura, el segundo se establece en Catastro una vez inscripto el plano.

Ley 26.209 – Capítulo II –

ARTICULO 7: *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.*

CASOS	LÍMITES JURÍDICOS	LÍMITES FÍSICOS
Invasión de o a linderos	Coinciden (causas jurídicas homogéneas)	No coinciden
Real sobrante o faltante	No coinciden	Pueden o no coincidir
Superposición de títulos	No coinciden	Debe definirse primeramente el límite jurídico.

Para identificar claramente si existen o no invasiones de y a linderos, o bien si se está ante un caso de real sobrante o faltante, es necesario aplicar correctamente el Principio de Homogeneidad de las Causas Jurídicas, que establece que “toda aplicación territorial de una causa jurídica homogénea conduce a la determinación de un límite y a la inversa, toda determinación de límites responde a la aplicación de una causa jurídica homogénea”.

Para ello, procederemos de la siguiente forma:

I) Clasificación de las parcelas resultantes del acto de mensura, las que de acuerdo al Principio de Homogeneidad de las Causas Jurídicas, pueden originarse:

- 1- Por título y posesión.*
- 2- Por título pero sin posesión (invasión del lindero).*
- 3- Por simple posesión de hecho (invasión al lindero).*

II) Comparación de las superficies del título con las de las parcelas que responden a las causas jurídicas homogéneas a los efectos de una correcta discriminación en el balance de superficies.

EXCEDENTES SUPERFICIALES

Un aspecto sumamente importante del acto de mensura es el de los excedentes o sobrantes de superficies que surgen de la comparación entre la superficie obtenida como resultado de la ejecución de la mensura de un inmueble y la consignada en el título o instrumento público en el que consta el derecho de propiedad. Según el Dr. J. Mattar Novelli, éstos pueden considerarse desde dos puntos de vista:

- a)** De fondo o sustancial: cuando el excedente está constituido por la diferencia superficial en más entre la posesión ejercida y el derecho de propiedad que la ampara y justifica. En este caso, existe un derecho de propiedad (dominio) insuficiente para incluir toda la realidad poseída, ya sea porque se transmitió originalmente un derecho deficitario, o porque existieron agregaciones territoriales posteriores, sin la correspondiente causa jurídica (título) que justifique esa nueva extensión. Es el caso de “invasiones de y a linderos”.
- b)** Formal o instrumental: cuando la posesión territorial no está amparada íntegramente por el título, pero no se afectan derechos de terceros. Se hace referencia a las descripciones sobre los derechos de propiedad que se transmiten en los instrumentos, sus posibles diferencias con las realidades posesorio-territoriales originalmente transmitidas (especialmente en los casos en que no existió mensura previa), que constituyen la causa más común de aparentes casos de excedentes.

PROPIEDAD DE LOS EXCEDENTES:

En nuestro país se designó como “sobrantes” a las fracciones de terreno en posesión de una persona sin el correspondiente título de propiedad que la

amparase totalmente. Pero al mismo tiempo, se denominó de igual modo a las porciones de territorio que quedaban entre dos mercedes reales o donaciones distintas, y que por supuesto, continuaban bajo el dominio de la corona. Esta ambigüedad de conceptos, ha llevado a que, en la actualidad, algunas legislaciones provinciales los consideren "sobrantes fiscales", es decir, pertenecientes al Estado; tal es el caso de las Provincias de Buenos Aires, Neuquén, Río Negro, Formosa, Catamarca y Chaco; mientras que otras provincias, entre las que se ubican Corrientes, Córdoba y Entre Ríos, sostienen la propiedad de los particulares respecto a estos excedentes formales.

La Provincia de Santa Fe, establece según el Decreto 1240/81, que superados *los márgenes de tolerancia**, la superficie resultante de la ejecución de la mensura de un inmueble y, una vez cubiertos sus legítimos títulos de dominio, el "excedente" o "remanente" se considerará como sobrante fiscal y por lo tanto, sujeto al régimen general previsto en la Ley N° 2488.

DETERMINACIÓN DE LOS EXCEDENTES:

Para la determinación de la existencia real de un excedente, el profesional deberá efectuar un estudio detallado de títulos, tanto del lote en cuestión, como de sus colindantes, pero tratando de llegar siempre al origen de cada parcela como tal, ya que un buen porcentaje de los sobrantes superficiales encontrados se deben a malas descripciones y/o transcripciones de los títulos, fundamentalmente en los cambios de dominio que se han ido sucediendo a través del tiempo. Será necesario también, un análisis exhaustivo de todos los planos de mensura existentes, que puedan indicarnos diferencias en los arranques involucrados, corrimientos de líneas de edificación, ensanches de calles o caminos, conversiones erróneas entre las unidades de medidas utilizadas en otros tiempos y las actuales, o cualquier otro elemento que pueda ayudarnos a determinar que la anexión territorial del excedente que estamos indicando, se efectúa sin vulnerar derechos de terceros.

Muchas veces, el estudio se remonta a la parcela en mayor área, que dio origen a las que encontramos en la actualidad, siendo de gran importancia en estos casos un tratamiento en conjunto que permitirá observar si existe en las parcelas colindantes una diferencia en menos, ya sea superficial o lineal y en magnitud semejante al excedente encontrado.

Todo este análisis efectuado, debe plasmarse en un informe técnico o memoria que necesariamente se incorporará al expediente de mensura y que permite a las autoridades del S.C.I.T. seguir nuestra línea de análisis para arribar a la conclusión que estamos indicando en el plano de mensura final.

FORMAS DE SANEAMIENTO:

Para quienes sostienen la propiedad fiscal de los excedentes, una forma muy aceptada de sanear la situación, es mediante la adquisición onerosa o gratuita al Estado, consiguiendo a través de este procedimiento un nuevo título complementario del original, que viene a cubrir la extensión que no estaba amparada por el título principal. Si bien este camino es ventajoso por la agilidad y simpleza con que se salva la cuestión, se puede argumentar, que en muchos casos se está comprando al Estado tierras que, en realidad, pertenecen a propietarios particulares, aunque sus títulos, por deficiencias descriptivas las dejaban excluidas del alcance territorial del derecho de propiedad. También

resulta objetable este procedimiento en el sentido de que el título supletorio proviene de quien no es titular.

Dentro del criterio, ya desarrollado, de la propiedad privada de los excedentes, el tradicional sistema de saneamiento ha sido y es el de la prescripción adquisitiva, corta o larga, según la existencia o no de justos títulos y demás circunstancias de cada caso particular. La crítica más concreta que podemos hacerle a este procedimiento, es el del caso más común en que el excedente se origina por una mala descripción del título, entonces se estaría realizando una posesión de tierras, que en definitiva, ya son propiedad del particular, generándose así una incongruencia jurídica.

Todo lo visto hasta aquí debe consignarse en el plano de mensura, para lo cual tendremos en cuenta los siguientes puntos:

- Si el excedente superficial se halla dentro de las tolerancias establecidas para cada caso, podrá incorporarse dicha superficie a nuestra mensura y, por lo tanto, al próximo título, adjuntando a la mensura un informe técnico que contenga el estudio detallado de títulos y de arranques realizado.
- Cuando por el contrario, se superan las tolerancias admitidas, se deberá indicar en la mensura un polígono en posesión (no implica una nueva parcela dominial) y el mismo se consignará fuera de balance.

De lo expuesto surge claramente la necesidad de que todo nuevo título de propiedad surja de un plano de mensura y como resultado de un levantamiento parcelario, para que la descripción del inmueble en lo que hace a su ubicación absoluta, sus medidas lineales, angulares y superficiales queden fehacientemente establecidas.

En virtud de lo anteriormente expuesto, vamos a expresar el concepto de MENSURA como una fórmula, según la definición del Ing. Geóg. José Belaga en su trabajo “El catastro en la Argentina en los últimos 50 años”

Mensura = aplicación territorial del derecho + análisis de los derechos de los colindantes + consideración de los hechos físicos existentes + criterio profesional

EJECUCIÓN DE UNA MENSURA

Los aspectos esenciales en la ejecución de una mensura, deben seguir una secuencia lógica, si bien no es estricto el orden de algunos pasos. Se divide en un **ANTES, DURANTE y DESPUÉS** de ir al terreno. Se inicia con la relación que debe existir entre el **COMITENTE** y el **PROFESIONAL DE LA AGRIMENSURA**, donde el comitente es quien encarga el trabajo y no necesariamente debe ser un propietario (puede ser un adquirente por boleto, una empresa privada o estatal, un organismo público, etc.)

Veremos ahora cuáles son las tareas que incluye cada etapa:

ANTES

- a) Identificación del tipo de trabajo a realizar.
- b) Verificación de la factibilidad de ese trabajo, consultando las Normas de Subdivisión del suelo. (Recordemos que en el caso de mensuras rurales la ley 12.749 plantea excepciones a la ley 9.319 por un período de dos años y bajo determinadas condiciones pueden efectuarse subdivisiones rurales por debajo de la superficie mínima establecida por la unidad económica, siendo el ente Regulador el Ministerio de la Producción). Si se trata de mensuras urbanas, las dimensiones del lote mínimo y por lo tanto la posibilidad de efectuar subdivisiones está establecida por los planes reguladores o directores de cada Municipio; o sea, que es allí donde deberemos consultar.
- c) Presupuestar el trabajo al comitente. Si éste va a requerir los servicios, deberá firmar una orden de trabajo a modo de contrato.

Para el cálculo del monto definitivo que se deberá abonar por el trabajo, solicitaremos el N° de Partida de Impuesto Inmobiliario, con el cual podemos acceder a la base de datos del Servicio de Catastro e Información Territorial (S.C.I.T.) y obtener así los avalúos oficiales que servirán de base para nuestro cálculo.

$$\text{Precio} = \text{Honorarios} + \text{Aportes de Ley al Colegio de Profesionales y la Caja de Ingeniería} + \text{Gastos}$$

Honorario: es la ganancia que queremos obtener por el trabajo a realizar, acorde al tiempo y las dificultades que demande el mismo. Lo define el mercado.

Aportes al Colegio de Profesionales de la Agrimensura y la Caja de Jubilaciones de la Ingeniería: están dados por Ley. El monto surge de una función matemática, cuyas variables son: superficie, cantidad de lotes, valuación del terreno, valuación de las mejoras y tipo de trabajo.

En Rosario, actualmente el 7% va al Colegio y el 18% a la Caja de la Ingeniería.

Gastos: en este punto debemos considerar algunos aspectos como: sellados administrativos municipales y provinciales, dibujo y ploteo del original, copias de planos, movilidad y ayudantes, alquiler de instrumental, gastos de desplazamiento, costo de mojoneros, etc.

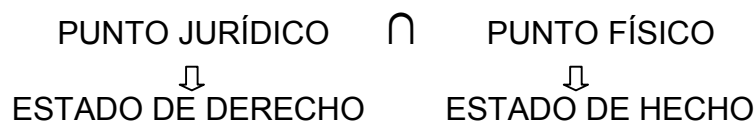
- d) Recopilación y Análisis de Antecedentes:
 - 1) Fotocopia de los títulos del inmueble a mensurar y/o búsqueda en el Registro General de la Propiedad (R.G.P.).
 - 2) Listado del inmueble obtenido de la base de datos del S.C.I.T., o sea información oficial del registro y empadronamiento del mismo.
 - 3) Búsqueda de planos de mensura antecedentes, tanto del inmueble en cuestión como de sus linderos. Deberá hacerse en Catastro Municipal o Provincial según corresponda.
 - 4) Si se trata de un inmueble urbano se deberán buscar los datos de delineación de carácter municipal, tales como anchos oficiales, largos de cuadra, nombres oficiales de las calles y todas las restricciones al

dominio que pudieran existir (servidumbre de jardín, centro de manzana, retiro de la línea de edificación municipal, etc.)

- 5) En ciertas ocasiones es necesario el estudio de títulos linderos.
- 6) Analizar posibles afectaciones debidas a otros entes, organismos públicos o instituciones gubernamentales. Si esto ocurriera, el plano deberá llevar una visación previa de estas oficinas. Por ejemplo: en el caso de que un electroducto de más de 13,5KV cruce el terreno a mensurar, deberemos solicitar a la E.P.E. las restricciones al dominio y el ancho de las fajas de seguridad, información que se volcará en el plano que luego la misma empresa controlará. Si el inmueble linda con un curso de agua, el plano deberá estar visado por el Ministerio de Recursos Hídricos; si linda con una ruta provincial, será la Dirección Provincial de Vialidad, etc.
- 7) Confeccionar un croquis según título y compararlo con los planos de mensura antecedentes.

DURANTE

- 1) Constituirse en el terreno con todos los elementos necesarios para realizar el trabajo.
- 2) Evaluar y decidir el método de medición.
- 3) Buscar mojones y puntos de arranque para comenzar las operaciones topográficas de replanteo o aplicación del título al terreno en base a mojones esquineros existentes, anchos totales y parciales de calles, largos de cuadra, planos antecedentes, etc.



- 4) Replanteo del título o del plano de mensura antecedente, es decir, determinación de los límites jurídicos y amojonamiento de los mismos (siempre que se pueda). Cada profesional puede usar un tipo de mojón propio, por ejemplo con determinados colores. El comitente debe ver los mojones colocados y de ser necesario, se le puede hacer firmar un acta de amojonamiento.
- 5) Relevamiento topográfico de todos los elementos o hechos físicos vinculados con los límites jurídicos.

DESPUÉS

- ① **GABINETE:** (Confección del plano de mensura en base a la normativa vigente). Es una tarea exclusiva del profesional.
- 📁 **Cálculo geométrico del relevamiento efectuado.** Para determinar los polígonos de mensura son necesarios los arranques, anchos oficiales de calles, largos de cuadra y líneas municipales. Permite definir el cierre de los polígonos de mensura (ángulos de cálculo, ángulos y lados compensados, superficie) y verificar si los elementos físicos coinciden o no con los jurídicos.

- ☞ Confección del plano según las normas u ordenanzas vigentes en la Provincia en donde se esté trabajando.
 - ☞ Obtener un original del plano de mensura – ploteo en vegetal (reproducibile).
- ⚙️ ① GESTORÍA O TRAMITACIÓN: estas tareas conducen a la inscripción del plano en el S.C.I.T., es decir, a la registración oficial en el Estado (lo que se traduce en publicidad inmobiliaria y oponibilidad de nuestro documento final a terceros). Algunas de ellas pueden derivarse a un gestor.
- ☞ Solicitud de inscripción del plano debidamente firmada por el o los propietarios (todos).
 - ☞ Pago de sellados Provinciales y Municipales necesarios para la visación y posterior inscripción del plano. La visación previa se realiza en Catastro Municipal - en el caso de mensuras urbanas - y en el S.C.I.T. – solamente para mensuras posesorias o de inmuebles mal empadronados-
 - ☞ Obtención de las copias del plano requeridas para realizar la tramitación necesaria.
 - ☞ Armado de los expedientes de mensura para cada una de las reparticiones donde haya que presentar el plano.
 - ☞ Obtención de los Estados de cuenta al día del impuesto inmobiliario provincial y eventualmente certificados de libre deuda de tasas municipales o comunales, de lo contrario, no podrá concretarse la inscripción definitiva.

El expediente de mensura debe presentarse en primer término en el Colegio de Profesionales de la Agrimensura, donde se verificará la habilitación y los aportes de Ley correspondientes al trabajo realizado. De esta forma se devolverá al profesional un juego de planos visados. Estos planos, conjuntamente con la correspondiente solicitud de visación o inscripción se presentarán ante la Municipalidad o Comuna a la que pertenece la fracción a mensurar; ante la Dirección Provincial de Catastro (Servicio de Catastro e Información Territorial - S.C.I.T.- en la provincia de Santa Fe) en caso de corresponder y ante todo otro organismo que por las características del trabajo pudiera estar involucrado (Ministerio de Asuntos Hídricos., E.P.E., Ministerio de la Producción, Dirección Provincial de Vialidad, Dirección Nacional de Vialidad, etc.). En cada caso se abonarán los correspondientes sellados fijados por Ley.

NORMAS PARA LA CONFECCION Y TRAMITACION DEL PLANO DE MENSURA EN LA PROVINCIA DE SANTA FE

Desde el 1º de Marzo de 2009 entraron en vigencia las nuevas normas para la confección del plano de mensura que fueron elaboradas por una comisión conjunta integrada por personal del Servicio de Catastro e Información Territorial de la provincia – Delegaciones Norte y Sur – y por un representante del Colegio de Profesionales de la Agrimensura de cada distrito. En general, podemos indicar que las diferencias fundamentales con la normativa utilizada hasta ahora son las siguientes:

- ✓ Cambio de los formatos de los planos para adecuarlos a Normas IRAM y evitar incompatibilidades con las herramientas de impresión.
- ✓ Eliminación del “visado previo” (salvo para usucapiones o inmuebles no empadronados), reemplazándolos por consultas, que podrán ser por correo electrónico para los profesionales del interior.
- ✓ Eliminación de la foja de mejoras del contenido del plano y su reemplazo por la declaración jurada del propietario - Formulario 25 – y un anexo gráfico firmado por el profesional, donde se responsabiliza sólo por las medidas relevadas.
- ✓ Justificación dentro del mismo plano o en Memoria complementaria diferencias con los antecedentes, ya sea de superficies, arranques, medidas lineales, etc.
- ✓ Reducción al mínimo de la cantidad de copias, debiendo proveerse de un CD para que una vez registrado el plano, el S.C.I.T. entregue al profesional una copia digital.
- ✓ La exigencia del Libre Deuda del impuesto inmobiliario provincial se cambia por la presentación de un “Estado de Cuenta al día” que puede bajarse directamente de Internet.
- ✓ Se establece que el profesional de la agrimensura debe considerarse un auxiliar del catastro, lo que implica, entre otros, el interés legítimo al acceso de toda la información catastral.

En el desarrollo del apunte iremos transcribiendo las nuevas normas que constan de cuatro apartados y tres anexos, incluyéndolos a medida que se desarrollen los temas que abarcan.

II- TRAMITACION Y DOCUMENTACION PARA LA REGISTRACION

Dentro de la carpeta intervenida por el Colegio Profesional de Agrimensura se deberá incluir la documentación correspondiente a la presentación:

PRESENTACION PREVIA

Art. 35º) – Solo se realizara presentación previa para los siguientes casos:

a) Expediente de Mensura para la adquisición de dominio u obtención de título supletorio.

b) Expediente de Mensura de inmuebles no empadronados en el SCIT.

PRESENTACION DEFINITIVA

Art. 36º) – Se integrará con la siguiente documentación:

* Solicitud de inscripción y copia.

*Copia de documentos que avalen el dominio o condominio.

* De la documentación que justifique la firma propietaria.

* Set de datos del SCIT.

A partir del mes de Noviembre del año 2005, la inclusión del Set de Datos es obligatoria para todos los Expedientes que se presenten en el Colegio de Profesionales. Esta disposición se tomó en concordancia con el convenio firmado entre el Colegio de Profesionales de la Agrimensura y el S.C.I.T. y tiene un costo para el solicitante de \$9,00 por cada partida. El S.C.I.T. se compromete a entregarlo en un tiempo máximo de 48 horas hábiles al Colegio, pero exige que se adjunte obligatoriamente a todos los Expedientes de Mensura presentados en esa repartición.

La solicitud del Set de datos está disponible en el sitio web institucional (www.copa.org.ar) en la Sección Servicios, o puede retirarse en soporte papel en el Colegio. El mismo recibe las solicitudes presentadas personalmente, vía E-mail desde casilla propia del profesional matriculado, o por fax.

El **Set de Datos** está compuesto de:

- Listado alfanumérico: Propietario, Avalúos, Dominio, forma del terreno y detalle de mejoras (Para parcelas urbanas), con bloques constructivos (superficie y antigüedad).
- Impresión de la pantalla correspondiente a la partida, donde constan las parcelas linderas, con indicación de sus números de partidas y planos.
- Impresión del croquis de mensura del plano de la parcela.
- Gestión del Estado de cuenta: se realizará sin cargo en forma simultánea con el Set de Datos – Actualmente reemplazado por el “Estado de Cuenta al día”.

Las copias de croquis de mensuras linderas, a disposición de los profesionales según lo dispone la resolución mencionada, se podrán solicitar conjuntamente con el Set de Datos y serán tramitadas por el Colegio, con un costo para el solicitante de \$3,00 cada una.

*Formulario de Declaración de Mejoras y anexos del inmueble mensurado.

*Certificado Final de Obras en propiedad horizontal.

*Documentación con intervención de otras reparticiones estadales que deban hacerlo.

***Constancia de no existencia de deuda de impuesto inmobiliario cuando corresponda.**

Cuando la mensura efectuada produzca una modificación del estado parcelario o fincarío, es exigible el certificado de libre deuda por el Decreto Provincial N° 3723/93 (hoy reemplazado por el "Estado de cuenta al día"), puede presentarse con convenio vigente y al día (Resolución General 07/94 de la A.P.I. – Circular 6510/94).

***Planilla de cálculo.**

***Otros.**

***Planos de mensura.**

Art. 37º) *Solicitud de inscripción:*

Con el sellado correspondiente de la actuación, datos catastrales, Partida de Impuesto Inmobiliario, Nombre y apellidos del o los propietarios y/o poseedores y sus números de documento o CUIT o CUIL si figura en el título, y sello y firma del o los profesionales y propietarios. Se adjuntará una copia de la solicitud firmada. La cantidad y calidad de las firmas de los propietarios y/o poseedores es responsabilidad de los profesionales actuantes.-

Casos particulares para la firma de Solicitud: se deberán contemplar los siguientes criterios para casos especiales:

Caso particular de Mensuras Oficiales:

Consignar el motivo por el cual se realiza la mensura y en Observaciones el número de expediente, ley o norma que le de origen. Deben estar las firmas y sello del Profesional actuante y la de un Funcionario del Ente que solicita la mensura.

Caso particular cuando el inmueble se adquiere por remate:

Firma quien recibió posesión del inmueble en el remate o sus cesionarios si los hubiere. En estos casos el plano tiene como titular al titular Registral y se debe adjuntar y dejar constancia en la solicitud y en observaciones del plano del Acta de Remate y fecha de posesión, como asimismo fecha de aprobación de cesiones si las hubiere.

Casos particulares sobre menores de edad:

Si en el título consta que se transfiere en representación para un menor:
Firma el padre, madre o tutor y el plano va a nombre del menor.

Si se transfiere para un Menor:

La solicitud es firmada por el padre, madre o tutor y el plano va a nombre del padre, madre o tutor hasta tanto el menor no acepte la transferencia en mayoría de edad.

Si el Menor adquiere el inmueble por Herencia:

Firma el padre, madre o tutor y el plano va a nombre del menor.

Caso particular que no firma el propietario por fallecimiento:

a) Fallecido sin inicio de trámite sucesorio no da lugar a inscripción del plano de mensura.

b) Fallecido con inicio de trámite sucesorio:

Solo se inscribe con Oficio Judicial ordenado. El plano llevará la Titularidad del fallecido y en observaciones del plano indicar sucesión en trámite y datos del Oficio.

c) Con Sentencia de Declaratoria sin inscripción de la misma:

El plano lleva como Titular el fallecido y en observación aclarar los datos de la Declaratoria y quienes los herederos. Lo mismo en la solicitud y firman los herederos. Cuando algún heredero declarado cede Acciones y Derechos esto se deja aclarado en observaciones del plano y en solicitud.

d) Con Sentencia Declaratoria inscripta con T°, F° y N° de la Sección Declaratorias:

El plano lleva como Titular el fallecido Se deja aclarado en observaciones quienes son los herederos, y también en la solicitud. Cuando algún heredero declarado cede Derechos y Acciones hereditarios se deberá dejar aclarado en observaciones del plano y en la solicitud.

e) Con Sentencia Declaratoria y transferencia del inmueble: van los nuevos titulares verificando en la sentencia de Declaratoria la real transferencia de ese inmueble. En Dominio va, si es Registro General Rosario: el Dominio original y número de transferencia y fecha; si es registro General Santa Fe, los datos del nuevo Dominio (cambia el número).

Caso particular de oferta de donación:

En caso de oferta de Donación figura titular registral y en observaciones datos de escritura y fecha y a quien se le ofertó y lo mismo en solicitud, firmada por el donatario.

Caso particular de tramitación por Apoderado:

El poder será suficiente si del mismo se desprende habilitación para realizar la inscripción del plano, en la solicitud va: fecha, N° de escritura, datos del

Escribano, (si no tiene inscripción en Mandatos o representación). En caso de mensuras de propiedad horizontal se deberá agregar esta situación en Observaciones.

Caso particular de sociedades: la solicitud debe ser firmada por quienes acrediten la representación. En Observaciones se colocarán las notas marginales que correspondan.

Si se trata de una Sociedad Civil: En general, en la escritura de Dominio del inmueble figuran quienes son los representantes de la sociedad, caso contrario, “Debe presentar la escritura de Constitución de la Sociedad. La cual no lleva Inscripción en el Registro.

Caso particular de Posesoría: (Usucapión)

Debe constar la firma del Poseedor.

Caso particular de Planos de Propiedad Horizontal:

Deben firmar todos los titulares del Dominio o en caso particular como se indica en el ítem correspondiente.

Caso particular de Administradores de Consorcios:

Se debe adjuntar la documentación en que explícitamente lo faculte para realizar el trámite de Inscripción del Plano de Mensura y/o firma de los planos. En este último caso de firma de planos, en Observaciones se hará constar los datos de la documentación que lo habilita.

Caso particular de Modificación de un Plano de Propiedad Horizontal:

Presentar la Solicitud con todas las firmas de los copropietarios. Si algún Propietario NO firmara, deberá llevar la Leyenda: “El Propietario de la Unidad que se modifica se hace Responsable por cualquier reclamo ulterior, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 7 *in fine* de la Ley Nacional N° 13512”.

Caso particular de Quiebra:

Se debe presentar el Oficio del Juez ordenando la inscripción del Plano de Mensura o Síndico autorizado que realice todos los trámites de la Sociedad. En caso particular de propiedad horizontal, colocar datos completos del oficio en el lugar de “firma del propietario”. En Observaciones se aclarará cuando es el Síndico.

Caso particular de Condominios:

En el caso de mensura para regularizar el estado parcelario o sea la mensura del título solamente (que no implique desglose parcelario) y sean propietarios varios condóminos, de acuerdo a lo establecido en el artículo

N: del Código Civil puede firmar solo uno de los condóminos la solicitud haciéndose responsable por cualquier reclamo posterior.

Caso particular de Nuda Propiedad:

Solo firman los titulares de Dominio. Y en observaciones del plano se aclara quienes son los usufructuarios.

Art. 38°) Solicitud con fecha y sellado vencido:

Según artículo 65c del Decreto 10204/58: *“Toda gestión que se promueva ante el Poder Ejecutivo o sus “Organismos descentralizados”, en que los interesados dejen pasar un año sin realizar actos tendientes a su diligenciamiento o resolución, se considerará caduca por perención de instancia.*

La perención se opera por el simple transcurso del tiempo, sin necesidad de declaración alguna...”

Art. 39°) Fotocopias de todos los Títulos o extracto de títulos y documentación que justifique.

Se deberá adjuntar copia de documentos que avalen el dominio o condominio con la nota dominial correspondiente, la cual puede ser consignada por el propio profesional firmándola. También se adjuntará fotocopia de la documentación que justifique la firma propietaria, en los casos de representaciones o apoderamientos.

En caso de tres o más títulos y/o transferencias y/o Declaratoria de Herederos, deberá adjuntarse un estudio esquemático con indicación resaltada de datos de dominio subsistente.

Art. 40°) Set de datos: se adjuntará toda la documentación y antecedentes que haya servido de base para la mensura.

Art. 41°) Formulario de Declaración de mejoras y anexos:

1. El expediente de tramitación del plano, deberá contar con una declaración jurada de mejoras y/o demoliciones (formulario 25 y anexos u otro que en el futuro lo reemplace), firmada por el propietario.
2. Además se adjuntará una foja por duplicado firmada por el mismo profesional que realiza la mensura donde dimensione las mejoras diferenciando los distintos bloques según la declaración jurada de mejoras del punto anterior.
3. La foja del inciso b) tendrá un tamaño A4 o múltiplo del mismo similar a las indicadas en el artículo primero. Los márgenes para el formulario A4 será de 25mm para el izquierdo y 10mm para los restantes.
4. El contenido mínimo de esta foja, como se ejemplifica en el **Anexo C**, será:

d1) Título: ***MENSURA: DETALLE DE MEJORAS DEL/LOS LOTE/S, o MENSURA: DETALLE DE MEJORAS DE LA/S UNIDAD/ES*** en el caso de Urbanizaciones Especiales.

d2) *Propietario:....*

d3) *Partida de Impuesto Inmobiliario N°*

d4) Representación gráfica por planta y por bloque, salvo que las plantas sean idénticas lo cual deberá consignarse en forma destacada dentro del croquis.

d5) La o las fotos que el Profesional estime conveniente para contribuir la determinación de la categoría de la mejora.

d6) Un balance comparativo entre la superficie total de mejoras empadronadas con la superficie total de mejoras existentes.

d7) Indicación de la escala de dibujo empleada y de la orientación, la cual deberá ser la misma que la empleada en el plano de mensura.

d8) Tabla con las siguientes columnas: *Lote, Bloque, Planta, Superficie Cubierta, Superficie semicubierta, Superficie Piscinas, formulario anexo que se adjunta para cada bloque, destino de la mejora, y observaciones*, conforme al anexo gráfico N°

d9) Fecha, firma y sello del Profesional.

5. En la representación gráfica, las mejoras deberán ser relacionadas a los límites jurídicos del inmueble con dimensiones y tolerancias de mensura. En los planos de Mensura y Subdivisión o de Urbanizaciones Especiales, las mejoras se relacionarán al lote o unidad que corresponda.
6. Las superficies de la tabla y del balance se redondearán al m² luego de calculadas.
7. El Profesional firmante será responsable de las medidas lineales y de superficie del total de las mejoras, Se entenderá que la definición de los distintos bloques provienen de la declaración jurada del propietario indicada en el punto a).
8. En el caso de que en un mismo plano se mensuren parcelas del mismo o distinto propietario con distinta partida de Impuesto Inmobiliario y no se modifiquen los estados parcelarios, se deberá acompañar por formulario y foja separada por cada partida.
9. En Propiedad Horizontal no se realizará el dimensionamiento de mejoras. En planos de modificación de unidades de propiedad horizontal, se graficará sólo la unidad que se modifica, con las demoliciones que se hubieren realizado.
10. En asentamientos irregulares tampoco se requerirá la declaración jurada de mejoras ni sus anexos.

Art. 42º) Certificado Final de Obras:

En tramitación de mensuras de Propiedad Horizontal se deberá acompañar copia del Certificado Final de Obras otorgado por la Municipalidad respectiva.

Art. 43°) Documentación de la intervención de otros entes estadales:

Se deberán adjuntar los documentos de todos los entes provinciales, nacionales y municipales que, por legislación vigente, deban intervenir en un visado previo a la registración de un plano de mensura que modifique el estado parcelario. La intervención municipal en los planos que modifiquen el estado parcelario atenderá a las restricciones, afectaciones y servidumbres administrativas dispuestas por ordenanzas, y a la verificación del respeto a las normas urbanísticas locales, y no de aquellas que hagan a la representación del estado parcelario. Además, en los planos de propiedad horizontal, la intervención municipal en el plano acreditará la autorización para someter el edificio al régimen de la ley 13512.

Deberá presentarse dos copias de ordenanza de aceptación de donaciones, desafectación o afectación por leyes u otras normas en transferencia de polígonos para el Dominio Público.

Art. 44°) Constancia de no existencia de deuda de Impuesto Inmobiliario:

No se dará curso a la registración de planos que modifiquen el estado parcelario mediante la unificación, subdivisión, división o modificación de propiedad horizontal cuyo estado de cuenta de la partida de impuesto inmobiliario vigente que le corresponda, no esté al día con las cuotas de emisión.

Art. 45°) Planilla de Cálculos:

En los casos de polígonos con algún ángulo distinto de 90°, salvo aquellos de figuras que se hayan calculado por descomposición.

Art. 46°) Memoria de Georreferenciación:

Cuando corresponda se la adjuntará.

Art. 47°) Otros:

Memoria técnica: En los casos que corresponda para la justificación de discordancia con antecedentes u otra necesidad que el profesional crea conveniente para dejar constancia de la tarea.

Modificación de Propiedad Horizontal: En los casos de modificación de Propiedad Horizontal cuyo Plano antecedente no esté inscripto en el SCIT deberá acompañar una copia del mismo.

Informe de tasación: Para justificar los porcentajes de dominio sobre bienes comunes en planos de Propiedad Horizontal.

Soporte digital: opcionalmente se entregará en soporte magnético un archivo en formato “.dxf” conteniendo el contorno de las parcelas mensuradas sin indicación de medidas ni textos y un archivo en igual formato con el plano completo.

Art. 48°) Planos de mensura:

Se presentará un original reproducible en copia film poliéster y cuatro originales en papel con el sellado correspondiente. Se entregarán dos originales registrados al profesional más una grabación del plano inscripto en soporte magnético que opcionalmente el profesional entregará en formato virgen.

Para los planos de Propiedad Horizontal, se agregará un original más en papel. De los cinco, se devolverán tres registrados al profesional interviniente.

Art. 49°)

Para los casos de desafectación total ó parcial de loteos y su correspondiente anulación de planos de mensuras inscriptos se deberá tener en cuenta el art. 40° de la Ley 2996 (to.) en virtud de las compensaciones requeridas por las Municipalidades y Comunas por las calles y espacios verdes se aplicará el procedimiento para cada caso según existan donaciones y/o aceptaciones de donación nacional, provincial, municipal ó comunal y de uso público.-

III- TRAMITACION POSTERIOR A LA REGISTRACION

Art. 50°) Gestión posterior a la inscripción de mensura:

Una vez inscripto un plano que modifique el estado parcelario, internamente el SCIT producirá el desglose parcelario. Si en este trámite aparecen inconvenientes originados en errores de confección del plano o de la documentación indicada en el artículo 31, se comunicará inmediatamente al profesional para la subsanación del error, cambiando los originales o completando la documentación faltante. En caso de no subsanarse los errores por distintos motivos se comunicará al Colegio de Profesionales de la Agrimensura y se suspenderá la vigencia del plano.

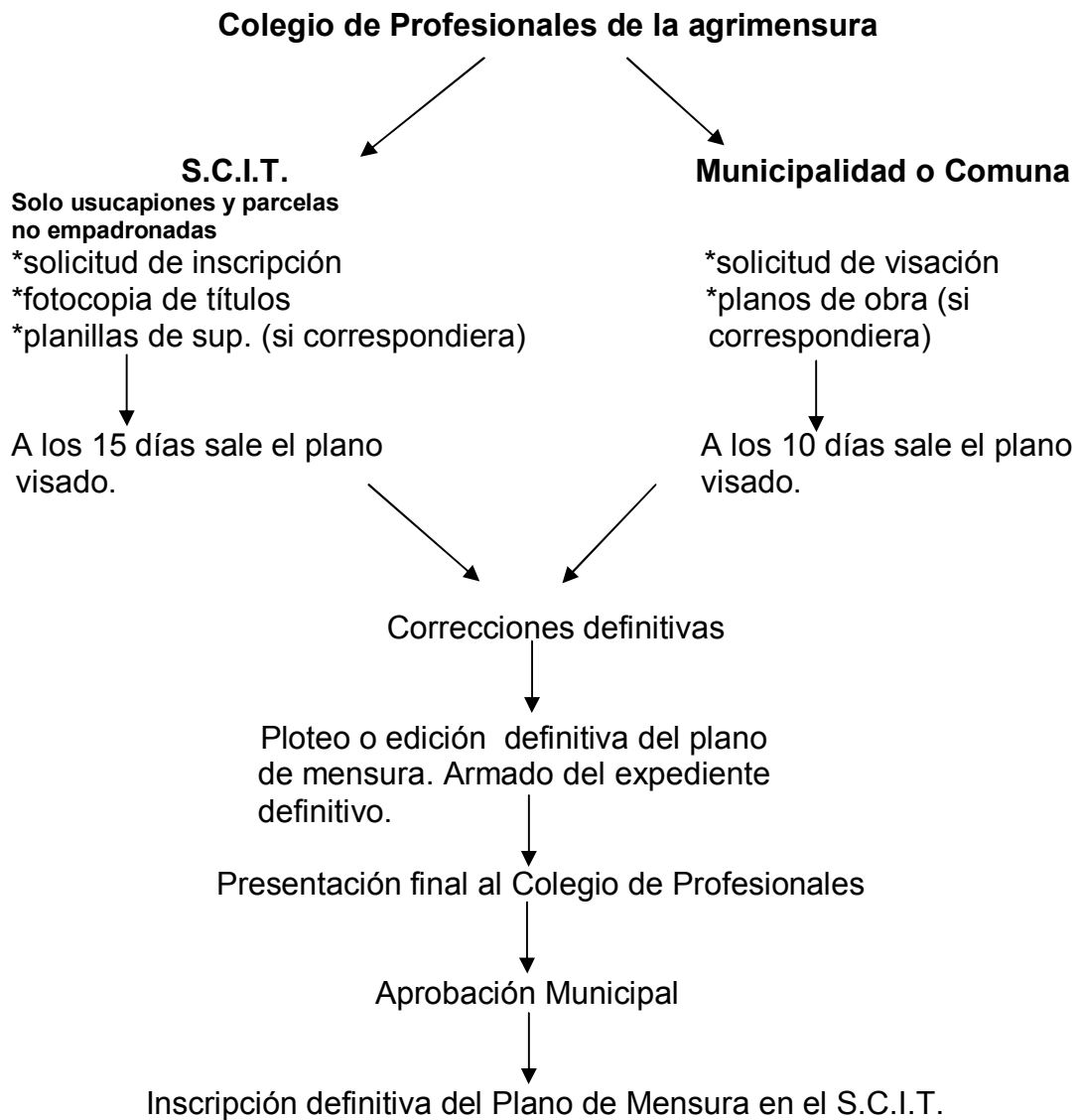
Art. 51°) Vigencia de planos:

Si en el futuro se advirtiera un error en los elementos esenciales del estado parcelario según artículo 5° de la ley nacional 26209 de un plano registrado, se suspenderá la vigencia del mismo hasta tanto se subsane el mismo. En estos casos no se emitirá certificado Catastral sobre parcelas afectadas por el error

Art. 52°) Publicidad oficial del registro de planos:

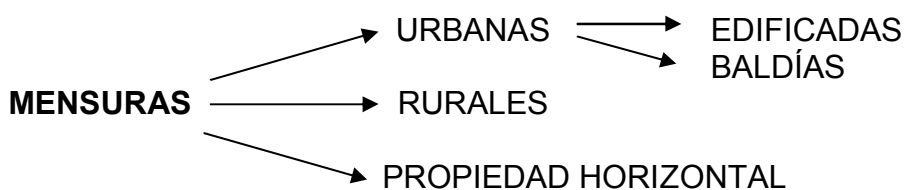
El SCIT pondrá a disposición de municipalidades y comunas copias en soporte magnético de todo plano de mensura que se registre. También lo hará con otros entes de la administración lo soliciten y con particulares con interés legítimo.

Esquemáticamente, el recorrido del expediente previo de mensura sería el siguiente:



CONTENIDOS MÍNIMOS QUE DEBEN INCLUIRSE EN UN PLANO DE MENSURA

Los contenidos mínimos que se deben incluir en un plano de mensura, dependen del tipo de inmuebles a mensurar. En relación a la clasificación catastral de los inmuebles, podemos hablar de:



En un rubro aparte, mencionamos las mensuras para información posesoria, que pueden estar comprendidas dentro de cualquiera de los ítems antes considerados, pero con características propias, que veremos más adelante.

Analicemos que dicen las nuevas Normas para la confección del plano de mensura (excepto PH) en su apartado I:

I- FORMATO, PLEGADO Y CONTENIDO DE LAMINAS

a) Dimensiones:

Art. 1º) – Los planos de mensura solo podrán confeccionarse en láminas de formatos establecidos por la norma IRAM 4505, a saber:

TABLA I (art. 2.1.3 Res IRAM)

Designación	Medidas (mm)
A0	841x1189
A1	594x841
A2	420x594
A3	297x420

TABLA II (art. 2.1.4 Res IRAM)

Designación	Medidas (mm)
A3X3	420x891
A3X4	420x1189
A4X3	297x630
A4X4	297x841
A4X5	297x1051

y eventualmente según

TABLA III (art. 2.1.5 Res IRAM)

Designación	Medidas (mm)
A1x3	841x1783
A1x4	841x2378
A2x3	594x1261
A2x4	594x1682
A2x5	594x2102
A3x5	420x1486
A3x6	420x1783
A3x7	420x2080
A4x6	297x1261
A4x7	297x1471
A4x8	297x1682
A4x9	297x1892

Las dimensiones consignadas en el cuadro precedente se medirán entre los bordes de las láminas y deberán respetarse estrictamente.

Art. 2º) – Cuando la dimensión máxima establecida para la lámina resulte insuficiente, el plano se dividirá en dos o más láminas parciales, las que deberán presentarse simultáneamente para su estudio. Cada una de estas láminas se confeccionará en la forma establecida para el caso general, insertándose *el Número de Lámina / Número Total de Láminas*.

b) Recuadros y Carátula

Art. 3º) a) Las láminas de los tipos precedentes, que se refiere el Art. 1º deberán tener un recuadro separado 10 mm de cada uno de los bordes superior, inferior y derecho y 25 mm del borde izquierdo. En el extremo inferior derecho se completará un recuadro de 165 mm de ancho por 277 mm de alto que se denominará carátula o portada dentro de esta, en la forma que se indica en los

artículos que siguen y que se muestra en el gráfico ilustrativo se distribuirán los datos del dominio, notas, firmas, fecha de mensura, anotaciones oficiales, nomenclatura catastral, etc. Esta portada se dividirá en ocho (8) cuadros, los que en las referencias que siguen se considerarán a partir del primero de arriba.

c) Contenido de la Carátula

Art. 4º) – El cuadro superior izquierdo (A) tendrá una altura de 10mm por 115mm de largo. En él, con letras destacadas de 5mm de altura figurará la palabra “MENSURA”.

Art. 5º) – El cuadro superior derecho (B) tendrá una altura de 10mm por 50mm de largo. En él, con letras de 2mm se colocará “Pl. N° ”.

Art. 6º) – Debajo del cuadro B se insertará el cuadro C con una altura de 10mm por 50mm de largo donde con letra de altura de 2mm se colocará el N° de Partida de Impuesto Inmobiliario.

En el supuesto que el plano tenga más de una lámina se dibujará inmediatamente debajo del cuadro C, un recuadro de 10 mm por 50 mm donde se colocará el número de lámina.-

Art. 7º) – En el cuadro medio (D) de arriba hacia abajo en orden correlativo se colocará:

PROVINCIA DE SANTA FE

DEPARTAMENTO:

DISTRITO:

LUGAR: (ciudad, pueblo, villa, colonia, paraje, etc.)

Zona suburbana o rural, ciudad pueblo y todo aquello el profesional crea oportuno o necesario para la mejor ubicación.

OBJETO:

El profesional hará referencia al Derecho Real u Objeto Territorial Legal cuyos límites se estén representando.

En los casos de Mensura para Usucapión, se podrá indicar de las siguientes maneras:

- 1. Mensura para Obtención de Título Supletorio.-**
- 2. Mensura para Adquisición de Dominio.-**

PROPIETARIO: Se indicarán todos los titulares registrales del dominio con nombres y apellidos completos y porcentajes, de acuerdo a título de propiedad. Si se tratara de posesión en lugar de propietarios se escribirá *POSESIÓN DE*.

Si los propietarios tienen iguales partes indivisas, puede omitirse el porcentaje o fracción que le corresponde.

El plano de mensura va a nombre del titular Registral vigente.

INMUEBLE: Se indicará la designación del inmueble que cita el título.

Si la Mensura es parte de un título que posee Plano de Mensura se hará mención del Lote y el Plano, y de lo expresado en el Título. De existir también se consignará lote y plano vigente.

En caso de Mensura para usucapión, se dejará en blanco o se colocará “Una fracción de terreno o un Lote de Terreno” (sin designación)

DOMINIO: Se consignará número, tomo, folio, año de la inscripción, o matrícula (folio Real) del o los títulos en el Registro General de Propiedades.

En caso de cambio de titular y rectificación de escritura, si se inscribe en Marginales del Registro General se consigna en Dominio la nota dominial y en Observaciones la nota marginal. Adjuntar estudio de títulos cuando existan más de un título o sucesiones

En el supuesto de Inscripción Provisoria se dejará aclarado en la solicitud y en observaciones del plano, se deberá verificar que no esté vencida la provisional y se dejará constancia si fuera así.

En el caso de Mensura para usucapión se consignara en observaciones “empadronado en el SCIT. A nombre de..... e inscripto al tomo folio numero”.

BALANCE DE SUPERFICIE: Debe permitir en forma rápida el cotejo entre la superficie que consigna el título, o el plano a que se vincula la operación, con la obtenida de la mensura. Siempre se consignará la superficie según título.

a) Si el título origen ha sufrido descargos se indicarán las inscripciones de estos, calculándose la superficie de remanente, considerando lo siguiente:

I. En las inscripciones de planos de mensuras, cuyo balance de superficie resulte de dificultosa configuración, podrá el mismo realizarse produciendo el cotejo de las áreas mensuradas directamente con el lote del último plano inscripto, dejándose siempre constancia como cabeza del citado balance de la superficie total del título.

II. En los casos que por su complejidad no conste las transferencias dominiales, deberá quedar sentado el relacionamiento gráfico (croquis) de las distintas mensuras inscriptas partiendo del croquis de título.

III. Los casos de dificultosa resolución, deberá ser puesto a consideración de la Dirección Topocartografía, quien producirá la definición del problema.

b) Si el dominio proviene de la integración de varios títulos, se indicará la suma de superficies.

c) Si el título no consigna superficie, se dejará constancia de ello.

d) Se debe discriminar las superficies ocupadas por vías férreas, canales, calles, caminos públicos, arroyos, ríos, etc. Se discrimina siempre y cuando las Superficies sean privadas, en el caso de bienes públicos no se incluirán en el Balance y las diferencias se justificarán.

e) De existir diferencia entre las superficies que se comparen, se las debe consignar y justificar en el mismo plano o en memoria complementaria.

FIRMA DEL PROFESIONAL ACTUANTE, ACLARACIÓN COMPLETA DE FIRMA, MATRÍCULA, DOMICILIO, LUGAR Y FECHA EN QUE FIRMA. Dada la necesidad de mantener perdurable el documento, no se podrá hacer el reemplazo de la aclaración de firma mediante la colocación de sellos.

Art. 8º) – Observaciones

El cuadro “E” tendrá una altura de 50mm y se reservará para notas aclaratorias y/o fiscales. Entre ellas:

***Se anotarán los números de expedientes y observaciones que realicen otros entes estatales que intervengan en el plano.**

***Se colocarán todas las notas de referencia que condicionen la realización de actos jurídicos relativos a las parcelas que se originan.**

***En caso de que se representen polígonos de servidumbres, usufructos o de derecho real de superficie forestal, se anotará: “los polígonos de derecho real de..... no provocan modificación parcelaria y no se pueden utilizar para transferencia de dominio”**

En estos casos se detallará indicando el fundo dominante y el fundo sirviente mediante nota en observaciones o junto a la representación del polígono de servidumbre.-

***Aclaraciones de lugar, si no se lo menciona en la parte superior del cuadro “D”.**

***Respecto a Propietario y Dominio, todo lo que se desprenda del artículo 36.**

***Cuando se originen lotes para anexión a un lindero, se colocará un texto del siguiente tenor:**

Si el lote a anexar es uno sólo (por ejemplo de dos lotes A y B se anexará el B): “Los lotes A y B se deberán transferir conjuntamente hasta tanto el lote B se transfiera al lindero”

Si los lotes a anexar son más de uno (por ejemplo los dos lotes A y B se crean para ser anexados a los linderos): “El lote A se anexará al lindero ...y el lote B se anexará al lindero ...en un acto jurídico simultáneo de transferencia de dominio”.

***Se anotará el número de la norma (decreto, ordenanza, resolución, etc.) de la aceptación de las donaciones de polígonos destinados al dominio público o privado del Estado. De igual manera para las desafectaciones, según el artículo 26.**

***En caso de Propiedad Horizontal mencionar el Número de Plano de Prehorizontalidad si existiera.**

***En modificaciones de planos de Propiedad Horizontal, relacionar las nuevas unidades con las modificadas del plano anterior.**

La numeración anterior no es taxativa y en el supuesto de que el espacio no alcance, se completarán las observaciones en el interior de la lámina.

Art. 9º) – El cuadro inferior izquierdo (“F”) tendrá una altura de 50mm por 60mm de largo. Estará reservado a sellos otras reparticiones de la administración pública que deban intervenir sobre el plano (Municipalidad, Ministerios, etc.).

Art. 10º) – El cuadro inferior derecho (“H”) tendrá una altura de 50mm por 60mm de largo. Estará reservado al SCIT para sellos de registración del plano.

Art. 11º) – El cuadro remanente entre los cuadros “E” y “H”, o sea el cuadro “G” tendrá una altura de 50mm por 45mm de largo. En él se anotará la Nomenclatura Catastral (Departamento, Distrito, Sub-Distrito, Zona, Sección, Manzana, Parcela, y Subparcela.)

d) Contenido del resto del plano.

Art. 12º) – En los folios restantes se dibujará la mensura y/o subdivisión consignándose todos los elementos geométricos para su cálculo, orientaciones, detalles, referencias, escalas y demás croquis y representaciones.

MENSURA:

Art. 13º) – La orientación del fraccionamiento, de los croquis, representaciones y de los detalles se dará ubicando el norte hacia uno de los cuadrantes superiores.

Art. 14º) – Las escalas a usar serán aquellas que relacionan la unidad con los números 10, 15, 20, 25, 30, 40, 50 y 75 seguidos de ceros en forma que permitan la perfecta apreciación de todos los detalles a volcar en el plano. En el dibujo de la mensura podrán usarse escalas diferentes para una mejor interpretación. (Por ejemplo una afectación de ruta de un pequeño ancho sobre una gran parcela).

Art. 15º) – Tratándose de bienes suburbanos o rurales deberá figurar un croquis de ubicación a escala pequeña, y orientado de igual manera que la Mensura donde se ilustre la posición relativa del predio con respecto a los accidentes naturales y hechos materiales más importantes de la zona o distancia a cabecera de Distrito, si existiera nombres de calles en Zona Suburbana y Rural no será exigible el croquis de ubicación. En los casos de plantas urbanas la ubicación debe quedar fijada por el nombre de las calles que rodean la manzana en que está ubicado el inmueble. Si

las calles no tienen nombre oficial se debe dejar constancia de ello y recurrir al croquis para la ubicación.

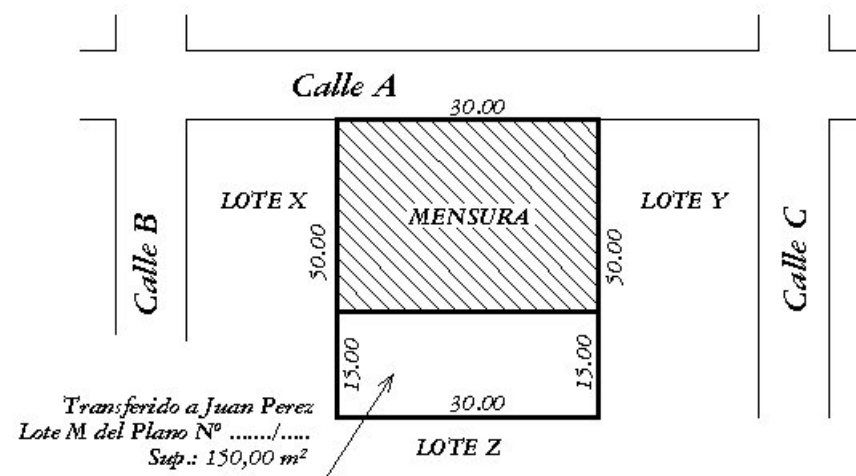
Art. 16º) La Georreferenciación del inmueble medurado se hará conforme al **Anexo A.-**

Cuando no sea exigible el posicionamiento global, la georreferenciación se cumplirá mediante el o los arranques a la o las esquinas según se trate de inmuebles ubicados en la intersección de vías públicas o entre dos vías públicas. En el caso de lotes internos también deben consignarse las medidas lineales y angulares que vinculen la parcela a la vía pública de salida.

Las diferencias de arranque con los antecedentes deberán justificarse en el plano y/ o en memoria complementaria.

Art. (17º) – En todos los casos figurará una, “*Representación Gráfica del Título*” completo, citándose medidas, linderos, superficie que consigne la respectiva escritura o documento portador del derecho. En el supuesto de más de un título el croquis debe graficar la integración. En el caso de existir ventas se las indicará y se remarcará el polígono remanente. Y se deberán consignar Planos de Mensuras antecedentes que incluyan la fracción medurada.

Por ejemplo:



Sup. Total s/ título	_____	1500,00 m²
Sup. Total Transferida	_____	450,00 m²
Sup. remanente	_____	1050,00 m²
Sup. S/M lote A	_____	500,00 m²
Sup. S/M lote B	_____	550,00 m²
Sup Total S/M	_____	1050,00 m²
Diferencia	_____	0,00 m²

Art. 18°)- Si el título presentare errores u omisiones el profesional deberá hacer mención de los mismos junto a su representación gráfica, adjuntando la documentación pertinente que pruebe la anomalía referida. Cuando la descripción del inmueble contenida en el título no permita su representación gráfica debido a la carencia o incongruencia de datos, se deberá consignar una descripción literal que se denominará "Antecedentes según título".

Art. 19°) – Los accidentes topográficos o elementos encontrados al practicarse el relevamiento en el terreno deberán fijarse usando los signos convencionales de la Norma Cartográfica de la provincia según **Anexo B.-**

Art. 20°) Las parcelas colindantes al inmueble objeto de la mensura se identificarán por el número de parcela de la nomenclatura catastral o partida de impuesto inmobiliario, siendo optativo el agregado de otras designaciones que les correspondiera o del nombre de los titulares de las mismas.

Art. 21°) – Se jerarquizará el espesor de líneas y tamaño de letras según el siguiente criterio: los límites de la parcela mensurada se dibujarán con un espesor de pluma de 0,4 y las materializaciones de los mismos con plumas de 0,15 a 0,2. Los límites entre el dominio público y el privado con espesor 0,3.

Las medidas lineales tendrán una altura mínima de 2,5mm, mientras que la acotación de ángulos y desplazamientos de materializaciones con altura mínima de 1,5mm.

Respecto a los muros que materializan los límites, se indicará obligatoriamente la distancia del paramento interno del muro al límite de la parcela mensurada. A los efectos de visibilidad se separarán 0,7mm como mínimo de los límites, independientemente de la escala de dibujo.

En general, la relación entre el tamaño de letras y el espesor de las plumas será el siguiente:

Espesor de pluma = 10% de altura de letra.

No se deberá usar letra cursiva.

Art. 22°) – En todos los casos se deben consignar los anchos oficiales. A éstos se relacionarán las materializaciones existentes acotándolas. Si las calles son pavimentadas se citarán además de las medidas totales del ancho, las parciales de veredas y calzadas.

Se entiende por “ancho oficial” el establecido por normas Comunes, Municipales o de otros organismos competentes, de trazados originales, de trazados oficializados o por los antecedentes que el profesional actuante evalúe. Cuando en los Planos oficiales de las colonias existan trazados de caminos con anchos determinados, deberán ser respetados.

Art. 23º) – Las dimensiones lineales y angulares que se consignarán como resultado de la medición serán las deducidas luego del ajuste para el cierre angular y lineal de la figura.

Luego de los cierres y compensaciones poligonales, las medidas lineales se ajustarán al centímetro y las superficiales al decímetro cuadrado.

Cuando existan diferencias con los antecedentes, se deberá justificar en el plano y/o en memoria complementaria.

Art. 24º) – La designación de lotes se hará según el siguiente criterio:

El Profesional tendrá la libertad de usar la designación alfabética o numérica que crea conveniente. No obstante en los casos de loteos en el que intervengan más de una manzana, se deberá asignar a las parcelas resultantes una identificación correlativa sin solución de continuidad. Por ejemplo Manzana 1 lotes 1 al 20, Manzana 2 lotes 21 al 38, Manzana 3 lotes 39 al 60, etc.

No podrán usarse subíndices.

Art. 25º) – El área de las parcelas resultantes de la operación practicada deberá indicarse en los balances y podrá también indicarse dentro de la figura geométrica que la represente en el plano. En caso de ser necesario se podrá confeccionar una tabla con el detalle de la superficie de cada uno de los lotes.

Art. 26º) – Las superficies que se destinen a Dominio Público (plazas, parques espacios verdes, calles, pasajes, etc.) serán determinadas por polígonos en los cuales además de las medidas, se indicará el destino, dejando constancia de la normativa correspondiente. Dichos polígonos servirán de base para la registración posterior como Objetos Territoriales Legales.

Art. 27º) – Las superficies edificadas se indicarán por su silueta, la que se dibujará a escala. La figura así determinada se rayará con trazo fino.

No se indicarán las siluetas de las modificaciones edilicias posteriores a la fecha de levantamiento en el terreno, sin perjuicio de la obligatoriedad de volcarse en los formularios de declaración de mejoras del artículo 41.

Art. 28º) - El Profesional deberá representar en el plano: cursos y cuerpos de agua, cañadas, bosques, vías de comunicación, ductos y demás accidentes topográficos visibles que se encuentren en el interior de la parcela, sobre sus límites o en las inmediaciones de la misma, mediante relevamientos terrestres y/o extraídos de antecedentes catastrales. También indicará los límites distritales, departamentales y provinciales que afecten la representación de la mensura como asimismo las restricciones, servidumbres y afectaciones a la parcela.

Art. 29º) - Cuando la superficie del terreno presentare pendientes medias superiores al diez por ciento (10%), se deberá representar la configuración altimétrica del mismo mediante perfiles longitudinales y/o transversales y/o curvas de nivel que aseguren una buena descripción de la misma.

Art. 30°)- El profesional de la Agrimensura hará constar dentro del plano las fechas en que realizó las tareas de levantamiento en el terreno, la cual no podrá exceder de un año de la fecha de registración del plano.

Art. 31°)- Referencias: en un recuadro se hará mención de:

***Tipo de medidas lineales y de superficie utilizados.**

***Ángulos.**

***Escala.**

***Amojonamiento.**

***Abreviaturas utilizadas en el plano.**

***Signos cartográficos usados.**

***En plano de Propiedad Horizontal, referencias respecto al rayado de los distintos tipos de polígonos según la calidad de propiedad.**

***Todo aquello que el Profesional interprete que mejora la lectura del plano.**

Art. 32°)- El contenido mínimo indicado en los artículos precedentes no impide que el profesional incorpore toda la información cartográfica y literal que crea conveniente para permitir la mejor interpretación del plano.

d) Plegado de las láminas:

Art. 33°) – El resultado final del plegado de láminas será el formato A4, usando la técnica fijada en la norma IRAM 4504 en el artículo 2.6.2 (Plegado para encuadernar) con las siguientes mecánicas: primero se plegarán perpendicularmente a la base y luego de terminar, se plegarán en el sentido transversal (paralelo a la base).

El primer doblado, para dejar expuesta la Carátula, se doblará a los 185mm del borde derecho del papel. Al terminar el plegado perpendicular a la base, deberá quedar la solapa de 25mm del margen del recuadro izquierdo. De esta forma como resultado final quedará a la vista la Carátula con 10mm de espacio a su alrededor más los 25 mm de la solapa.

Art. 34°) – El SCIT registrará y/ o inscribirá los planos de mensura presentados en condiciones concordantes con las normas precedentes, siguiendo el trámite que a continuación se detalla (apartados II, III y IV)

Queda establecido que ello será bajo absoluta y total responsabilidad de los profesionales actuantes en lo que respecta a la exactitud y fidelidad de los datos consignados en los mismos. En la oportunidad que se considere conveniente se practicarán las inspecciones tendientes a verificar y supervisar la concordancia entre los datos físicos y antecedentes con los del plano de Mensura. En caso de

constatarse discrepancias se adoptarán todas las medidas conducentes a la rectificación y corrección del plano, incluyendo para los planos que ya estuvieran registrados la suspensión de su vigencia. Todo ello sin perjuicio de la intervención que se da al Colegio de Profesionales de la Agrimensura para la evaluación de la responsabilidad profesional que le incumbe y sus sanciones.

Conforme a la Ley Nacional 26209 complementaria del Código Civil, la determinación de los estados parcelarios, su verificación y la determinación de límites de objetos territoriales legales se realizará mediante actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta. Por otra parte, la ley Provincial de Catastro 2996 (to 10547) establece:

Art. 14: La inscripción de los planos en el S.C.I.T. implica la revisión de sus **formas extrínsecas**, pero la responsabilidad de sus datos recaerá exclusivamente sobre el profesional actuante.

Es decir, que el momento de la definición del límite es trascendente en la ejecución de la mensura y el profesional actúa bajo su responsabilidad civil, teniendo en cuenta que deberá defender sus decisiones inclusive en el ámbito judicial.

Veamos ahora qué se interpreta como **formas extrínsecas**: (extraído de un proyecto de resolución de la comisión conjunta S.C.I.T. – COPA)

ARTICULO 1º: Definase los elementos constituyentes de las formas extrínseca del plano de mensura cuya existencia deberá ser revisada por los agentes técnicos del SCIT y respetada por los Profesionales habilitados en los trámites de inscripción de mensuras:

1. Verificación de la presentación de forma del expediente de acuerdo a normas.-
2. Verificación de la reposición por tasa de servicio.-
3. La verificación de la correcta identificación catastral del inmueble, nomenclatura y Partida de Impuesto Inmobiliario.-
4. La verificación de la inclusión de todos los controles de otros entes municipales, provinciales y nacionales respecto a la disposición de los bienes inmuebles que hayan sido requeridos a este Servicio o que se desprendan del ítem.-
5. La verificación de la constancia de no existencia de deudas con el impuesto inmobiliario provincial.-
6. La verificación en base a antecedentes en resguardo de los bienes públicos.-
7. La verificación de la existencia de justificaciones cuando corresponda de acuerdo a las Normas.-
8. La constatación existencia de sellado del colegio que rige la matrícula del profesional actuante.-
9. La constatación de existencia de firmas de propietarios o poseedores, siendo la cantidad y calidad de las mismas responsabilidad de los profesionales actuantes.-
10. La constatación de la existencia de los datos y antecedentes que originan el Estado Parcelario.-
11. La constatación de la existencia de los datos y antecedentes jurídicos.-

12. La constatación de la existencia de los formularios de Declaración de Mejoras y Anexos.-
13. La constatación de la existencia los datos y antecedentes de la georreferenciación.-

ANEXO B: SIMBOLOGIA CARTOGRAFICA	
	Límite Parcela
	Límite otros derechos reales
	Servidumbre, Uso, Usufructo, Superficie forestal
	Límite Provincial
	Límite Departamento
	Límite Distrito
	Línea Municipal
	Línea Comunal
	Línea de alambrado
	Límite o Línea Mun/Com sin materializar
	Vías Ferrocarril simple trucha
	Vías Ferrocarril dos o más truchas
	Ruta Provincial (N°)
	Ruta Nacional (N°)
	Arroyo
	Laguna
	Estero
	Bañado
	Puente
	Sentido escurrimiento
	Canal
	cercos vivos
	Arboleda, monte

ABREVIATURAS	
mfe:	MOJON DE HIERRO EXISTENTE
mfc:	MOJON DE HIERRO COLOCADO
mm:	MOJON DE MADERA EXISTENTE
pm:	POSTE DE MADERA
ao:	ANCHO OFICIAL
am:	SEGUN MENSURA
st:	SEGUN TITULO
apl:	SEGUN PLANO

PARA LOS DEMAS SIMBOLOS SE USARAN LOS ESTABLECIDOS POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO MILITAR

INMUEBLES URBANOS:

En general:

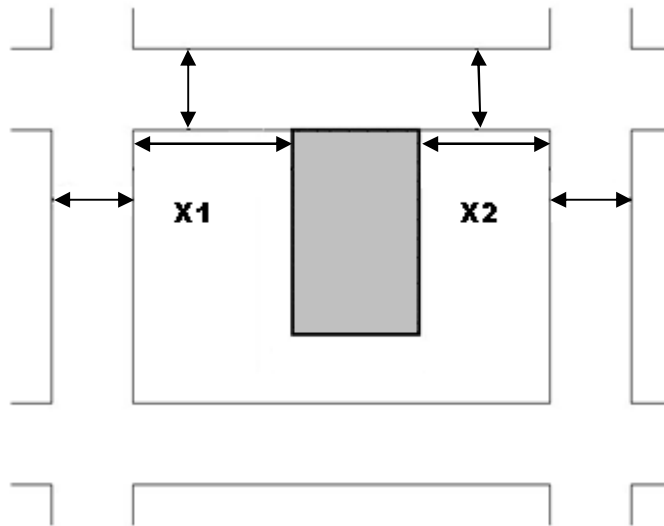
Lotes, calles y mejoras: se dibujan a escala

Manzanas y bloques: no van a escala

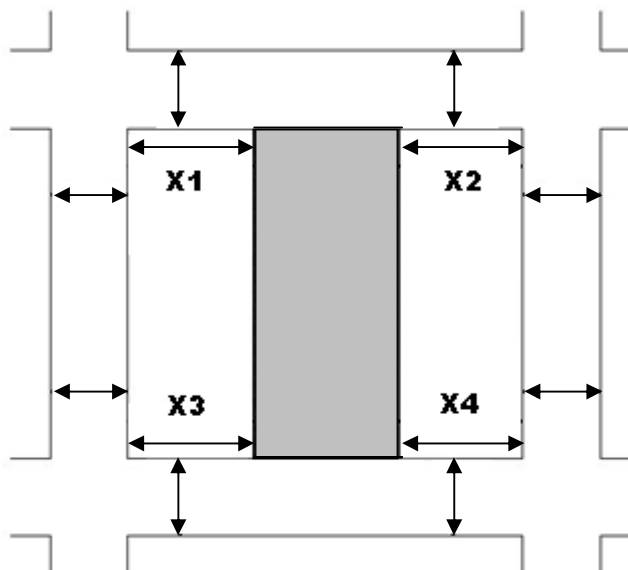
Croquis según título: sin escala, pero mantiene proporciones gráficas.

BALDÍOS: dentro del Folio de Representación, en la mensura de un inmueble urbano, se debe ubicar el Gráfico de Mensura o Expresión Gráfica del Estado de Hecho del inmueble y la Representación Gráfica del Título, el Norte y las correspondientes Escalas Gráficas utilizadas.

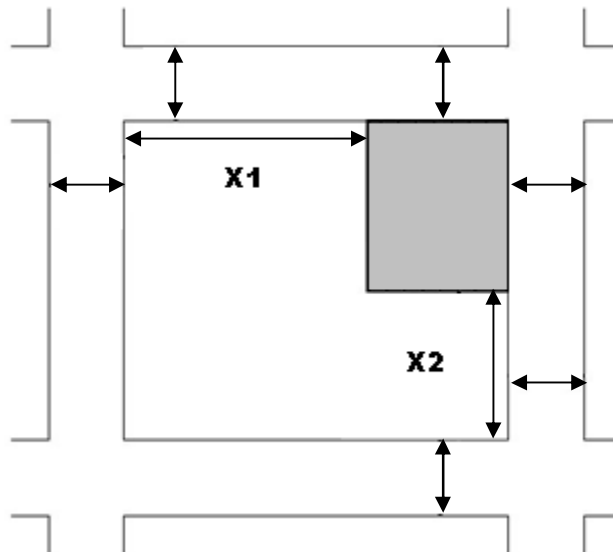
- 1- Si **el lote no es esquinero y tiene salida a una única calle**, debe efectuarse el cierre de arranque a las dos calles laterales, y luego hay que compararlos con los datos oficiales para obtener la línea Municipal, es decir, que se deberán verificar 2 arranques y 4 anchos de calles.



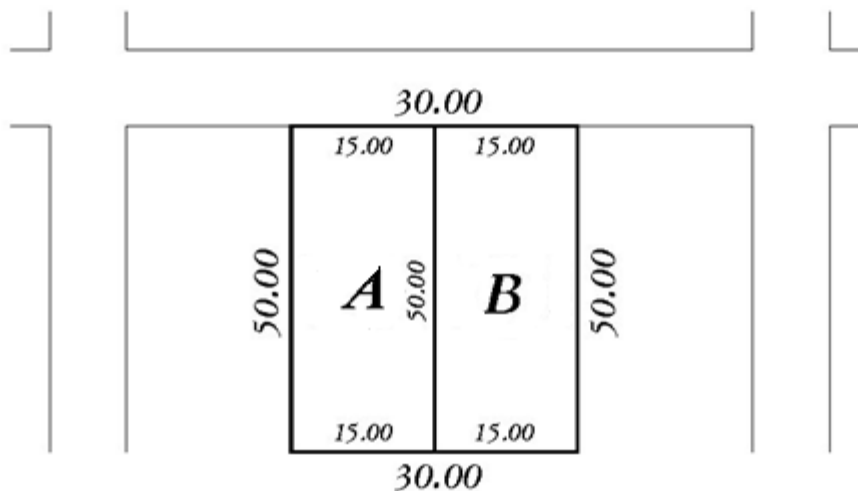
- 2- Si **el lote tiene salida a más de una calle, pero no es esquinero**, se deben verificar 4 arranques y 8 anchos de calles.



- 3- Si **el lote es esquinero**, se deben verificar 2 arranques y 6 anchos de calles.



- ❖ **Mensura del terreno:** Supongamos un lote frentista que se divide en dos:



Elementos Geométricos:

- 1- Medidas exteriores del polígono general de mensura: se consignan por fuera del polígono (externas).
- 2- Medidas de cada uno de los lados de todos de los polígonos de mensura definidos.
- 3- Ángulos en el vértice: en valor sexagesimal, o con letras griegas, consignando su valor en un sitio visible dentro del mismo folio de mensura. No se admiten minúsculas ni números romanos. Si son rectos, pueden obviarse en el dibujo, pero se colocará una nota en observaciones aclarando que "Los ángulos no indicados son de 90° o 270°."

Representación de los límites de la mensura:

En relación a cada uno de los límites que se representen **SIEMPRE** se deben indicar los hechos físicos existentes vinculados con los límites jurídicos.

Al representar paredes o cercos, debemos indicar su espesor. Si no es posible medirlas materialmente, deberemos recurrir a planos de construcción, vista desde terrazas, azoteas, etc. (Recordemos que el ángulo en el vértice debe considerarse con respecto a los límites jurídicos y no a las paredes, excepto en PH donde los polígonos los definen las paredes).

En el caso que no coincida el hecho físico con el límite, al menos debemos consignar un abalizamiento por lado. El mismo se considerará siempre desde el límite al borde interior del hecho físico.

Si se trata de alambrados, no se indican espesores y el abalizamiento se realizará desde su eje al límite.

En términos generales, podemos decir que al observar un plano de mensura debe resaltar claramente la fracción mensurada con sus medidas lineales más destacadas que las angulares y tratando siempre que los elementos tales como arranques, anchos oficiales, linderos, etc. sean distribuidos de modo tal que no "ensucien" el dibujo, sino que hagan más sencilla su interpretación.

EDIFICADOS (No Propiedad Horizontal):

En estos casos, la edificación se indicará por su silueta, la que deberá dibujarse a escala. La figura así determinada, se rayará con trazo fino.

El Anexo C de las normas para la confección del plano de mensura nos muestra los contenidos que deben incluirse en el folio de mejoras, en general, procederemos del siguiente modo:

- ❖ Se grafica el lote nuevamente y se indica la silueta de lo edificado, con sus medidas lineales y angulares.
- ❖ Las mejoras deben guardar relación con los límites de cada parcela y estar vinculadas a puntos fijos existentes o colocados al efecto por el profesional interviniente (abalizamiento al menos a dos límites del polígono de mensura)
- ❖ Las mejoras se discriminan por plantas, es decir que se proyecta sobre el terreno cada una de las plantas en el siguiente orden: sótano, planta baja, 1º piso, 2º piso,.....
- ❖ Las superficies cubiertas se representan con un hatch de línea llena a 45º y las superficies semicubiertas con hatch de línea cortada.
- ❖ Se entiende por superficie semicubierta a aquélla en la cual la construcción tiene uno o más lados sin cierre físico o con cerramientos de rejas (esto varía según el criterio adoptado por las distintas provincias y en los distintos tiempos).
- ❖ Cuando los aleros son menores a 0,50m se consideran que no proyectan una superficie semicubierta y por lo tanto no se declaran ni se incluyen en los planos.
- ❖ Todas las mejoras, para ser incluidas en el plano de mensura deben ser habitables, independientemente que cuenten o no con la habilitación municipal.
- ❖ Con respecto a los toldos móviles o de fibra de vidrio, será mejor consultar al momento de hacer el trabajo, porque el criterio fue

cambiando con el tiempo (considerándoselos como descubiertos, semicubiertos o cubiertos de menor categoría).

- ❖ Las piletas de natación fijas (enterradas de hormigón o fibra de vidrio) tributan según la superficie de su espejo de agua (considerándoselas como una sup. cubierta con categoría variable, según sea el material con que está revestida, la existencia o no de bombas, filtros, etc.).
- ❖ Las construcciones menores a 1,80m de altura no se declaran, ni tampoco las parrillas o los accesorios móviles.
- ❖ La antigüedad de una construcción tiene que ver con la habilitación, o sea, se cuenta desde que la edificación fue habilitada para su uso y no desde que se comenzó a construir. Por lo tanto no se computarán superficies en construcción.
- ❖ En las Provincias de Buenos Aires, Santa Fe y Entre Ríos, deberán adjuntarse los correspondientes formularios de mejoras, que deben ir firmados por el propietario y/o el agrimensor como profesional actuante. En nuestra Provincia, existen cuatro formularios distintos: A, B, C y K. Utilizaremos uno u otro según el destino y el tipo de edificación que estemos relevando e indicaremos en ellos las características más sobresalientes y que predominan dentro de una variedad ya establecida para cada caso. Si es necesario hacer observaciones o agregados es suficiente con indicarlo en el mismo formulario.
- ❖ El DESTINO de una edificación puede ser variado: vivienda, depósito, pileta, cochera, local, oficina, galpón de uso familiar, etc.
- ❖ Se establecerá una comparación entre la superficie de mejoras empadronadas (obtenidas de los listados del S.C.I.T.) y las existentes (encontradas al momento del relevamiento). También deberá consignarse la superficie demolida (si la hay) y la existencia de servicios.

Pavimento _____ SI NO
 Instalación Sanitaria _____ SI NO
 (agua corriente y cloacas)

- ❖ Se incluirá una **PLANILLA DE SUPERFICIE DE LAS MEJORAS**, en la cual se discriminarán bloques constructivos acorde al año de habilitación, características y destino de la edificación. Por ejemplo: un bloque A podría ser una casa construida en el año 1982 y un bloque B, un galpón o depósito de 1994.

PLANILLA DE SUPERFICIE DE LAS MEJORAS (m2)

LOTE	BLOQUE	PLANTA	SUPERFICIE		FORM.	ANTIGÜEDAD	DEST.	OBS.
			CUB	S/C				
	A	Baja	72,20	-----	A	1982	Vivienda	-----

10 A	B	Alta	35,40	----	A	1994	Vivienda	----
10B	C	Baja	60,15	----	C	1994	Galpón- depósito	----
TOTALES			167,75					

Sup. Mejoras Empadronadas ----- 110,00 m2
Sup. Mejoras Existentes ----- 167,75 m2

Diferencia 57,75 m2

Actualmente en la Provincia de Santa Fe hay cuatro tipos de formularios distintos: A, B, C y K

A: para viviendas

C: para galpones, depósitos y talleres

B: para locales comerciales

K: para áreas complementarias

ANEXO C

**MENSURA DETALLE DE MEJORAS
DE LOS LOTES "A" y "B"**

PROPIETARIO:
OMAR ARTURO PAOLONI

FOJA DE MEJORAS PLANO N°

F.LL N°
16-03-08-268291/0001

COMPARACION DE SUPERFICIES

SUP. TOTAL MEJORAS EMPADRONADAS.... 146.00m²

SUPERFICIE MEJORAS EXISTENTES.....167,00m²

DIFFERENCIA.....21.00m²

SUPERFICIE MEJORAS DEMOLIDAS..... 50.00m²

ESCALA EDIF: 1:200

LOTE	BLOQUE S/DEC. JUR. PROPIETARIO	PLANTA	SUP. CUB.	SUP. SENIC.	PILETA	FORM.	DESTINO	OBSERVACIONES
B	A	BAJA	17.33	-	-	A	CASA HAB	
	B	BAJA	59.20	-	-			
A	C	BAJA	67.99	2.21	-		CASA HAB	
	D	BAJA	20.75	-	-			
SUBTOTALES			165.26	2.21	-			
SUP. TOTAL EXIST.				167.47				

AGREM. XXXXXXXXXXXXX
 ICOPA: 20000-0 - CORDOBA 24216
 (2132) FONES - T. 0341.490000

LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN

La **línea Municipal** puede definirse como el límite separativo o divisorio entre el bien público (calle o camino) y el bien privado (lote-parcela), siendo el problema fundamental de la misma su exacta ubicación y el deslinde en el terreno.

Esta línea, a ambos costados de las vías de comunicación (sean calles, pasajes, caminos, callejones, etc.) determina material y legalmente el ancho correspondiente a esa franja de territorio de dominio público que llamamos calle, la cual podrá estar integrada por tres fajas: dos aceras y una calzada, en las zonas urbanas. En este caso, consideraremos las veredas o aceras desde la línea municipal hasta los cordones y la distancia comprendida entre los cordones, será el ancho de calzada.

En lo que respecta a la **línea de edificación**, podrá ser coincidente con la línea municipal, pero nunca podrá avanzar sobre ésta ocupando la vía pública (salvo las excepciones que estatuyen los Códigos de Edificación Municipal para los cimios de las construcciones o balcones en altura). A veces, por cuestiones de estética o embellecimiento urbano, suele ocurrir que la línea de edificación es desplazada hacia la parte interior del predio, quedando entre ambas líneas una franja de ancho variable como restricción al dominio privado, tal es el caso de las servidumbres de jardín, recovas, etc.

Otras veces, esas restricciones son impuestas en previsión de nuevos ensanches, aperturas o rectificaciones de la vía pública, evitando de ese modo encarecer la futura expropiación que afectaría la edificación en consideración.

FIJACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y DE EDIFICACIÓN:

La fijación de ambas líneas corresponde a los municipios, ya que según la Ley Orgánica de Municipalidades, entre las atribuciones de los Concejos está la de reglamentar "la apertura, ensanche, construcción, conservación y mejoramiento de las calles, caminos ... y las delineaciones y niveles...". Es decir que cada vez que se trate de construir un edificio o reconstruir uno ya existente, el propietario solicitará a la autoridad municipal le conceda la línea de edificación, la que verificará si la construcción se ha emplazado dentro de la línea autorizada, teniendo en cuenta el ancho y trazado de la calle.



PUBLICIDAD DE LAS NUEVAS LÍNEAS DE EDIFICACIÓN:

Es frecuente que las comunas y municipios, con los planes de reestructuración de los centros urbanos, proyecten nuevas líneas municipales de edificación, con el objeto de producir el ensanche de las calles libradas al uso público. Este hecho por lo general, poco divulgado en la zona de afectación, hace que recién trascienda en el instante que el propietario del inmueble, recurre a la municipalidad a tramitar la aprobación de un proyecto de edificación o ampliación de la obra existente.

Así es corriente que el titular de un predio afectado, conocedor de la restricción al dominio aludida, a raíz de la desvalorización potencial de su inmueble, lo enajene, transfiriendo el problema al futuro adquirente. También puede ocurrir, que se descubre que por determinada ordenanza municipal debe desplazarse la línea de edificación, viéndose obligado a desistir de un proyecto debido a que en la superficie restante no dan las dimensiones mínimas para patios, espacios de aire y luz, etc.

Por el bien de la comunidad, las dependencias estatales (municipales y provinciales) deben adoptar normas que den estado público a "hechos" como el apuntado.

La registración dominial y catastral, será de importancia como divulgación de las variaciones en los deslindes de parcelas afectadas en sus frentes, lo que contribuirá a su publicidad y conocimiento entre los dueños de las propiedades en consideración, hechos que harán que se tomen las previsiones que cada caso requiera.

En la ciudad de Rosario, desde el año 1988 rige la Ordenanza N° 4.420, sancionada por la Municipalidad, que exige el Certificado de Verificación de Límites y amojonamiento para los casos de obra nueva y ciertas ampliaciones de obras ya existentes. Si bien este tema se verá detalladamente más adelante en el Capítulo VII, cabe destacar que en el mismo, se fija la línea de edificación

municipal (entre otras cosas), lo que hace que el constructor pueda ubicar correctamente la fachada.

ALGUNAS CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA PARA LA DETERMINACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL:

En principio debemos decir que no hay un único método a seguir para la correcta determinación de la línea municipal, y en algunos casos, insume más tiempo en campaña y en búsqueda de antecedentes que la medición del lote en cuestión.

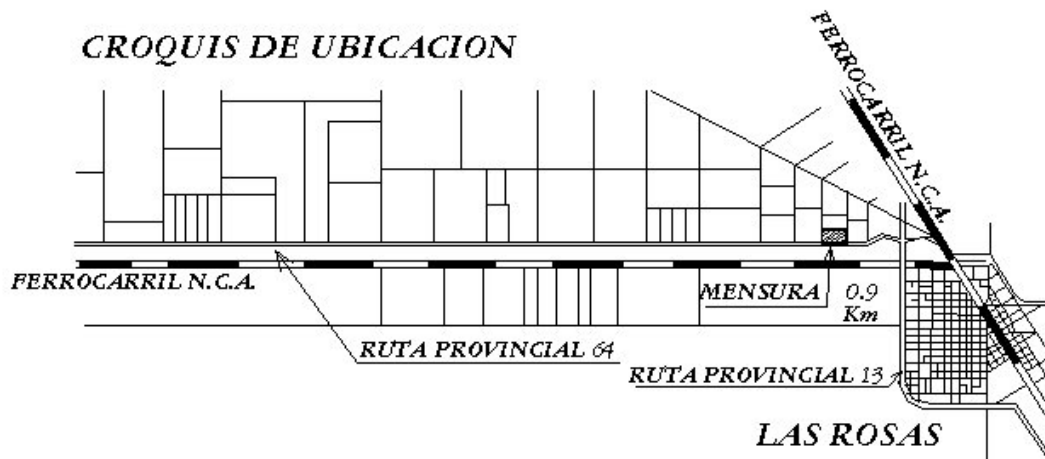
- Si estamos trabajando en áreas no muy densamente pobladas y con un porcentaje de construcción no muy elevado, deberemos intentar encontrar los mojones esquineros, o reponerlos en función de los antecedentes hallados.
- También puede traerse la línea de otra manzana en donde se encuentre mejor definida, por ejemplo por la construcción reciente de una o más viviendas.
- Si se trata de un área con muy pocas edificaciones, podemos recurrir al plano oficial del pueblo e ir replanteando sucesivamente los largos de cuadra y anchos de calles desde algún elemento fácilmente identificable (como pueden ser las vías del ferrocarril, la traza de una ruta, etc.) hasta llegar al lote que debemos ubicar.
- Es importante no considerar la manzana en la que estamos trabajando como una “isla” independientemente del trazado urbano que la rodea, porque de ese modo iremos generando distintas líneas y por lo tanto, distintos ejes de calles que nunca tendrán continuidad lineal.
- Dentro de las ciudades densamente edificadas, es fundamental la búsqueda de planos de mensura y certificados catastrales (si existieran) que nos ayuden a definir la línea en función de trabajos anteriores que ya han sido aprobados, además de la consulta en la municipalidad.
- En la ciudad de Rosario, deberemos consultar los anchos de veredas y calzadas y largos de cuerdas en la oficina municipal correspondiente (o en la página web donde se hallan digitalizadas las líneas hasta la sección 11ª) y en muchos casos podemos definir líneas y ejes utilizando el criterio del semiancho, fundamentalmente donde existen anchos parciales de veredas y calzadas.

INMUEBLES RURALES:

En la Provincia de Santa Fe, las características de la representación gráfica son muy similares a las de los inmuebles urbanos baldíos, porque no se relevan las mejoras existentes.

- ❖ Arranques: son similares a las mensuras urbanas, pero si los caminos laterales están a más de 1 Km, sólo se exige uno, el más cercano; salvo que el arranque del título sea mayor a 1 Km, en cuyo caso hay que replantearlo igualmente. Deberán estar referidos a un cruce de caminos o de rutas (es decir, al dominio público).

- ❖ Es obligatorio incluir un Croquis de Ubicación Geográfica del inmueble a escala pequeña que puede armarse con datos obtenidos del S.C.I.T., o bien recorriendo la zona e incluyendo las distancias y los elementos más relevantes como rutas, caminos, ferrocarril, etc. Se ubica dentro del folio de Mensura y debe respetar la orientación que se le ha dado al todo el trabajo en general.



Con respecto a las subdivisiones rurales debemos tener en cuenta que hasta hace poco tiempo era necesario solicitar autorización al Ministerio de la Producción (ex MAGIC) de la Provincia de Santa Fe, debido a que por ley N° 9319 se estable la superficie mínima para una unidad económicamente rentable, por debajo de la cual no es posible subdividir.

En Septiembre de 2007, después de una ardua pelea en el ámbito legislativo, se logra la suspensión de la misma por un período de dos años, mediante la sanción de la ley N°12749, cuyo texto se transcribe a continuación:

“ARTÍCULO 1º.- Exceptúase de la prohibición establecida en la ley N° 9.319, pudiendo disponerse o dividir inmuebles rurales en fracciones inferiores a la unidad económica cuando a la fecha de promulgación de la presente los inmuebles rurales estén inscriptos en condominio o se encontrare iniciado un proceso sucesorio del que derive la adjudicación en condominio conforme los términos de la ley N° 9.319. La excepción establecida en el párrafo precedente será por dos (2) años a contar desde la promulgación de esta ley.

ARTÍCULO 2º.- El Ministerio de la Producción, ex MAGIC, es la autoridad de aplicación de la presente ley.

ARTÍCULO 3º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.”

Recién en Septiembre de 2008, un año después, se logra la reglamentación de esta ley mediante el decreto provincial N° 2133, que en términos generales establece que los propietarios de inmuebles rurales deberán solicitar la excepción a la ley 9319 ante el Ministerio de la Producción (autoridad de aplicación de la ley) con nota firmada por todos los condóminos o apoderados, manifestando su consentimiento en dividir. Las firmas deberán certificarse ante escribano público o autoridad judicial competente. La presentación irá acompañada de un certificado del estado de dominio y fotocopias certificadas de las inscripciones dominiales del inmueble en cuestión expedido por el Registro General o constancia de iniciación del juicio sucesorio expedido por Registro de Procesos Universales y el N° de Partida de Impuesto Inmobiliario.

Se adjuntan copia de los modelos de solicitud y consentimiento que se hallan actualmente en uso y que se dieran a conocer a través del COPA.

....., de 2.008

Coordinador del programa

“Aplicación ley 12749”

Dr. Gonzalo Toselli

S / D.

Los firmantes de la presente, propietarios condóminos de un inmueble ubicado en la zona rural del Distrito, Departamento, cuyos datos completos se detallan más abajo, manifestamos nuestra total conformidad y consentimiento para proceder a la subdivisión de dicho inmueble, conforme los términos de la Ley 12.749 y Decreto Reglamentario N° 2133/08.

Asimismo, por este medio autorizamos a, DNI, así como a, DNI, para que en forma indistinta y/o conjunta realicen las actuaciones administrativas tendientes a cumplimentar el trámite que se inicia.

PROPIETARIOS: (1)

(2)

(3)

DOMINIO: (1) Tomo – Folio – N° (././....)

(2) Tomo – Folio ... – N° (././....)

INMUEBLE: Lote “. .” del plano/..

P.I.I. N°: ..-.-.-...../..... Polígono .. – Parcela ..

Sin más, saludamos a Ud. atentamente.

Firma Copropietarios: (certificada)

Lugar y Fecha

Sr. Subdirector General de Ordenamiento
de Tierras Privadas, Fiscales y Colonización

Ing. Agrón. Miguel Whpei

S/D

Ref: Manifestación de consentimiento de

división de condominio acogimiento

Ley N° 12749/07 Decreto N° 1346/08

De nuestra consideración:

Los que suscriben, (*nombre y apellido, nacionalidad, Doc. Identidad N°, nacido el ...*), con domicilio en *calle de la localidad de ...* Departamento, en su carácter de único/s propietario/s en condominio de un inmueble rural ubicado en el Departamento, Distrito, provincia de Santa Fe, designado como Lote N° de, con una superficie total de, cuya descripción consta en el título adjunto con nota de dominio al fecha, empadronado en P.I.I. N°, **Solicitan Autorización y Manifiestan Absoluto y Unánime Acuerdo** para subdividir el inmueble mencionado, en (*cantidad de lotes*) lotes designados como (*nomenclatura de los lotes*), según plano adjunto y suscripto por el/la Agrim/Ing. Geóg. Matrícula N°, con las siguientes superficies individuales:

Lote (*designación*) – (*superficie*)

(un reglón por cada lote creado)

En virtud de lo expuesto, autorizamos al/la Agrim. / Ing. Geóg Matrícula N°..... (*y/o datos del gestor –Nombre y Apellido y documento –no es necesario que la firme la presente*) , quien suscribe también la presente solicitud, a realizar todos los trámites necesarios y pertinentes del expediente ante vuestra repartición, a los efectos de lograr a la brevedad posible la autorización de subdivisión solicitada.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para saludarlo con nuestro mayor respeto.

GEORREFERENCIACIÓN

Transcribimos a continuación el Anexo A de la normativa vigente, donde se explica claramente en qué casos es necesario georreferenciar las mensuras y qué documentación debemos incluir para la inscripción del plano:

Anexo A: GEORREFERENCIACIÓN:

1°.- Deberán georreferenciarse las mensuras que se encuentren comprendidas en los siguientes casos:

1. Las *mensuras de inmuebles rurales* cuyas superficies sean mayores a 80 Ha. (ochenta hectáreas) y con valuaciones fiscales iguales o mayores a \$ 100.000 (pesos cien mil).
2. Las *mensuras de inmuebles rurales* cuyas superficies sean iguales o superiores a 500 Ha. (quinientas hectáreas).
3. Las *mensuras de inmuebles rurales que contengan límites interprovinciales*, independientemente de cuales sean sus valuaciones fiscales o sus superficies.
4. Las *mensuras de afectación* (ductos, caminos, etc.) *con gran extensión territorial*, es decir, aquellas presentadas en varios expedientes en un breve lapso de tiempo o varias mensuras representadas en un mismo expediente.

Las mensuras de afectación que presenten *un eje de simetría* (ver gráfico adjunto Eje de Simetría) que serán vinculadas a:

- a- Los puntos de intersección del eje de la afectación con los límites de la Propiedad.
- b- Los puntos de quiebre del eje de simetría.
- c- Al menos un vértice materializado perteneciente al límite jurídico del inmueble.

En los casos de *mensuras de afectación* no incluidos en los mencionados precedentemente (ver gráfico adjunto Mensura Parcial) se vincularan

- a- Todos los vértices de la fracción mensurada y;
 - b- al menos un vértice materializado perteneciente al límite jurídico del inmueble.
5. Las *mensuras realizadas según Decreto N° 872/ 2001*.
 6. Las *mensuras de clubes de campos, barrios cerrados, cementerios parque y urbanizaciones especiales de características similares a las mencionadas*.

7. Las *mensuras de urbanizaciones que generen cinco o más manzanas* o fracciones de manzanas,
8. Las *mensuras de inmuebles ubicados en zona suburbanas* cuyas superficies sean iguales o superiores a 2 Ha. (dos hectáreas) y cuyas valuaciones fiscales sean iguales o mayores a

\$ 100.000 (pesos cien mil).
9. Las *mensuras de inmuebles ubicados en zonas de islas* independiente de las superficies y avalúos
10. Las *mensuras de posesión de inmuebles rurales* mayores o iguales a 80 has.

2°.- Los levantamientos territoriales que requieran georreferenciación utilizarán para ello los puntos fijos consignados en la planilla adjunta en el Anexo I. Asimismo, el profesional interviniente podrá utilizar cualquier otra estación permanente perteneciente a entidades oficiales que asegure congruencia en los resultados con el marco de referencia de la provincia de Santa Fe.

3°.- Quedan exceptuados de la aplicación del art. 5° los inmuebles ubicados en zonas urbanas o suburbanas amanzanadas.

4°.- Los casos no contemplados o que presenten dificultades especiales (gran distancia al punto fijo, punto fijo destruido, etc.) serán puestos a consideración de la Dirección de Topografía para la resolución.

5°.- Para la visación de expedientes con georreferenciación se tendrán en cuenta las siguientes pautas:

a) Los expedientes de mensura que incluyan trabajos de georreferenciación serán visados en sus formas extrínsecas conforme lo normado en el artículo 14 de la Ley 2996 (t.o.)

b) Para la aplicación del artículo 1°, inciso “a” de la presente, se entenderá que la superficie que hace referencia es la que resulta de las operaciones de mensura, es decir, la que comúnmente se conoce como “Superficie según mensura”, Asimismo, cuando en un mismo expediente de mensura se presenten más de una mensura, la superficie que se deberá considerar para ver si es exigible la vinculación a la Red Geodésica, es la que resulta de cada balance de superficies individual. Las superficies de los balances no se sumarán.

c) En el caso de mensuras parciales, la valuación del inmueble mencionada en el Art. 1° de la presente resolución será la valuación proporcional de la superficie efectivamente mensurada. Los profesionales podrán solicitar los avalúos proporcionales que correspondan. Asimismo, frente a expedientes de mensuras presentados sin georreferenciación sobre los cuales se tenga duda sobre la aplicación de la normativa correspondiente, las Direcciones de Topografía podrán solicitar a las respectivas Direcciones de Valuación y Tasación el cálculo del avalúo proporcional del inmueble

objeto de la mensura a los efectos de determinar si corresponde o no la georreferenciación.

d) Para la aplicación del inciso “d” del Art. 1° de la presente, se entenderá por mensuras de gran extensión territorial aquellas que en un mismo expediente de mensura o en expedientes separados se representen afectaciones sobre cuatro o más parcelas y/o fincas. Si las presentaciones se realizan en más de un expediente, el lapso para que estos sean incluidos en la normativa mencionada será de treinta días corridos.

6°.- La representación del resultado de la georreferenciación en los planos de mensuras se realizará mediante la siguiente planilla:

Punto	Coordenadas Geodésicas		
	Latitud	Longitud	h(m)

A			
B			
C			
.....			

Marco de referencia: Red Geodésica Provincial vinculada a POSGAR 94.
h: Altura Elipsoidal
(**) Punto origen de la vinculación

Referencias de la planilla

***) Nomenclatura del punto origen de la vinculación. Se le recomendará al profesional utilizar la Designación Unificada, pero se admitirá como válida la designación original.

A, B, C,representan la designación de puntos pertenecientes a la mensura fueron vinculados al punto (**).

El valor de la altura elipsoidal “h” es opcional para los puntos vinculados.

En la planilla anterior se consignará:

a) En *mensuras de inmuebles en zona rural*, las coordenadas geodésicas de todos los vértices de todos los polígonos de la mensura.

b) *Mensuras de inmuebles en zonas rurales o suburbanas* (loteos y urbanizaciones), los vértices de la manzana (deslinde entre el bien privado y público).

¶ ① *Mensuras de inmuebles en zona de islas o costas de cursos de agua*, los vértices de la poligonal representativa o bien de una intrapoligonal cercana a la anterior. Asimismo, específicamente para el caso de islas, se deberá materealizar como mínimo dos puntos en el interior de la isla considerados como “puntos base” los que deberán estar vinculados a la Red Geodésica Provincial. Para llevar adelante esta tarea, el profesional de la agrimensura interviniente quedará sujeto a las instrucciones del SCIT. Colocará en la zona más protegida de la isla dos mojones provisto por el SCIT y realizará la determinación de sus coordenadas geodésicas, las cuales se consignarán en el plano de mensura.

7°.- Memoria de la georreferenciación

En el expediente de mensura se incluirá una Memoria de la Georreferenciación. Si se realizaron determinaciones con receptores GPS, se adjuntará la hoja de salida del software de posprocesamiento, de modo que se visualice el o los métodos de observación utilizados (estático, estático rápido, stop and go), el tiempo de recolección de datos y los errores residuales del procesamiento.

Contenido de la Memoria de Georreferenciación

- Datos del profesional responsable del plano: Nombre y Apellido, I.Co.P.A., dirección, (opcional: teléfono y correo electrónico).
- Nomenclatura catastral del inmueble objeto de la mensura.
- Equipamiento utilizado (marca y modelo).
- Fecha y hora aproximada de la determinación de las tareas con GPS.
- Breve descripción de las tareas técnicas realizadas: Metodología utilizada para realizar la tarea (determinación de puntos con GPS, medición de distancias y ángulos, combinación de métodos, etc.). Si se utilizó GPS indicar si las determinaciones se realizaron en modo estático, estático rápido, stop and go, etc.
- Planilla de coordenadas: Se transcribirá dentro de la memoria la planilla de coordenadas geodesicas consignada en el plano de mensura.
- Descripción de la vinculación de los puntos auxiliares a la red geodésica.
- Firma y sello profesional.

8°.- Como parte del expediente de mensura, el profesional entregará al SCIT lo siguiente:

a) Archivo digital crudo en formato Rinex, de los datos de observación de los vectores que vinculan el inmueble a la red geodésica provincial. Al menos dos puntos deben pertenecer al polígono de la mensura o a líneas auxiliares al mismo. En un archivo de texto se consignará la altura de las antenas correspondientes y toda otra información que el profesional considere pertinente.

b) Archivo digital en formato indicado por el SCIT de las coordenadas geodésicas (latitud y longitud) de los puntos correspondientes a la planilla del Artículo 6°.

9°.- Inspecciones

Las Direcciones de Topografía planificarán inspecciones periódicas de alguno de los planos inscriptos que contengan datos de georreferenciación. Tales inspecciones tendrán como objetivo principal verificar el cumplimiento de las tolerancias para georreferenciación establecido en la Resolución N° 115/02.

10°.- Implantación de puntos fijos

Para la implantación de puntos fijos se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) La implantación de puntos fijos con el objetivo de:

I) Reemplazar puntos destruidos

II) Reubicar puntos de difícil acceso.

III) Responder a solicitudes de los profesionales de la agrimensura para brindar una mejor cobertura en zonas determinadas.

IV) Brindar referencia acimutal a puntos existentes.

V) La implantación de puntos fijos se realizará teniendo en cuenta el fácil acceso a los mismos y su conservación. Se aprovecharán señales geodésicas existentes o se utilizarán mojones construidos para tal fin.

VI) La designación de los puntos fijos responderá la siguiente forma: **DD dd nn** donde

DD: Código numérico correspondiente al Departamento en que se encuentra el punto fijo.

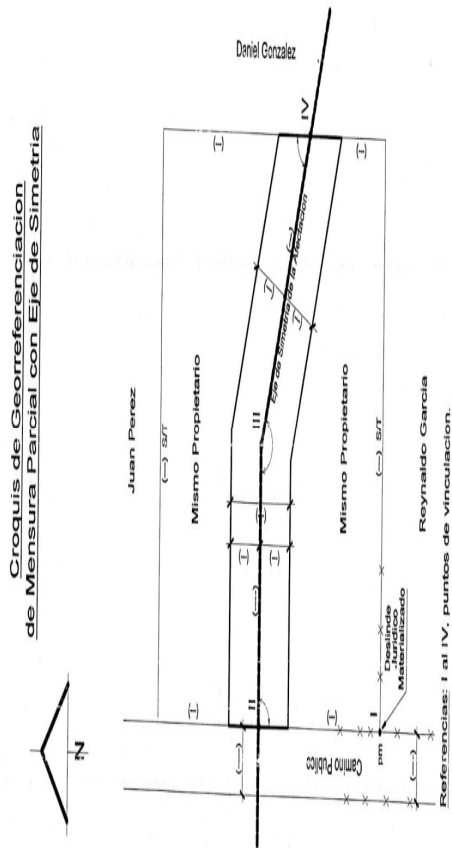
Dd:: Código numérico correspondiente al Distrito correspondiente.

nn: Numeración correlativa de los puntos implantados en el Distrito.

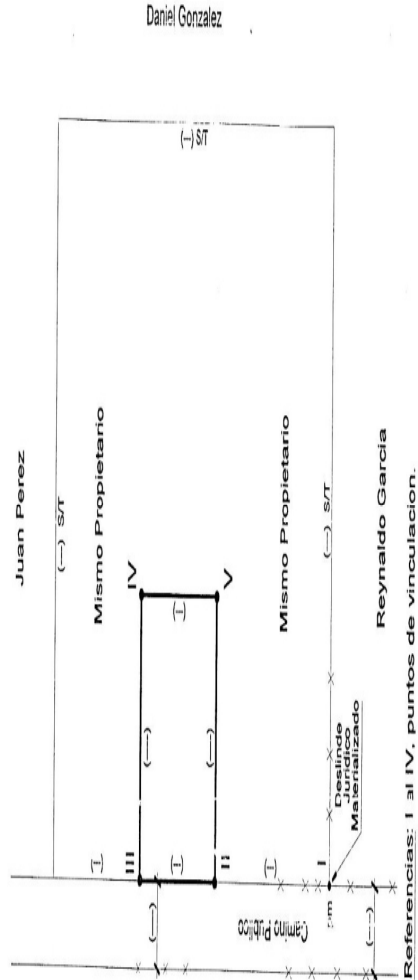
VII) Una vez realizadas las tareas de campo, efectuados los cálculos y confeccionadas las correspondientes monografías se elevarán las actuaciones a la Administración Provincial la que publicará los datos de los nuevos puntos por medio de resoluciones.

VIII) El SCIT coordinará con instituciones afines con la temática (Colegio de Prof. de la Agrimensura, IGM, etc.) de la georreferenciación acciones a los efectos de la densificación de puntos fijos y la puesta en funcionamiento de estaciones permanentes.

11º.- Constitúyese una comisión asesora integrada por representantes del SCIT y del Colegio de Profesionales de la Agrimensura para entender y asesorar en temas relacionados con la georreferenciación.



Croquis de Georreferenciación de Mensura Parcial



Referencias: I al IV, puntos de vinculación.

MENSURA PARA USUCAPIÓN O PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Podemos hablar de Mensuras para Prescripción Adquisitiva Judiciales o Administrativas, que en la Provincia de Santa Fe se denominan **Mensuras**

para Información Posesoria y Mensuras para Adquisición de Dominio, respectivamente.

Estas mensuras tienen ciertas características especiales que las diferencian del resto de los trabajos, ya que en estos casos se determinará la ubicación y extensión territorial del “animus domine” del poseedor, independientemente que esté materializado o no por hechos físicos y siempre en relación a los límites jurídicos de los inmuebles afectados. Es importante destacar que dicha extensión no la define el agrimensor, sino que corresponde al poseedor, ya que sólo él sabe cuál es su “ánimus posesorio” y, en consecuencia a él corresponderá probarlo en sede Judicial. El plano de mensura deberá reflejar esa extensión territorial, que puede o no estar materializada por hechos físicos (aunque habitualmente lo esté), ya que ello no es requisito indispensable para el ejercicio de los “actos posesorios” establecidos en el art. 2384 del Código Civil.

El abogado deberá presentar como prueba en el juicio el plano de mensura resultante de nuestro trabajo, para comprobar lo que la persona está queriendo prescribir.

Por lo tanto, debemos tener en claro algunos puntos:

- 1) La mensura consiste en la determinación de los límites de la posesión ejercida o invocada.
- 2) Esa posesión (o posesiones) debe relacionarse con los títulos de dominio afectados.
- 3) Las Instrucciones para Mensura de la Pcia. de Santa Fe exigen para este tipo de trabajos:
 - Citación de linderos
 - Acta de mensura
 - Memoria de mensura
- 4) Por cada título afectado deberá realizarse una mensura y un juicio distinto, salvo que se trate de un mismo titular de dominio subsistente.
- 5) En la carátula del plano se colocará:

OBJETO: “Mensura para obtención de Título Supletorio” o “Mensura para Adquisición de Dominio”

EN POSESIÓN DE: (No va el titular del título afectado) Nombre completo del Poseedor.

INMUEBLE: este ítem se deja en blanco o se colocará “Una fracción de terreno o Un lote de terreno”

DOMINIO: este ítem se deja en blanco.

BALANCE DE SUPERFICIES: se consignará únicamente superficie según mensura, ya que no se efectúa comparación con la Sup. según título. Por ejemplo:

SUP. S/MENSURA (lote A) _____ 430,25 m2

- 6) En la representación gráfica, se colocará al lado de cada uno de los nombres de los linderos, su Dominio correspondiente: Tomo:... Folio:... N°:... Fecha:... Dpto:...

➤ **Citación de Linderos:**

El profesional no podrá ejecutar operaciones de mensura para información posesoria sin haber citado previamente a los dueños u ocupantes de los terrenos linderos, por medio de una notificación que deberá efectuarse con un mínimo de 72 horas de anterioridad (según el Código de Procedimientos) y a través de un medio fehaciente, de modo tal que pueda comprobarse que la misma se ha cumplimentado. Puede optarse por una carta certificada con aviso de retorno, o por una notificación personal que deberá entregarse en el domicilio, con firma de recibido en una copia, por parte del lindero. En la misma, se dejará constancia del nombre del profesional actuante, la descripción del inmueble, explicación del motivo del trabajo, lugar, fecha y hora del comienzo de las operaciones de mensura y se le solicitará la concurrencia en carácter de lindero del inmueble a medir. La nota estará dirigida a los linderos más actuales que se puedan obtener de los registros dominiales y catastrales provinciales, municipales y/o comunales y deberá llevar la firma del profesional.

En el caso que el Correo devuelva una citación, por no existir el domicilio, no encontrarse la persona a la que está dirigida o cualquier otra razón, se adjuntará el sobre cerrado junto a una copia de la nota en el expediente de mensura. Si la citación se hizo personalmente, se guardará la copia con la firma y aclaración de recibido la cual también se adjuntará al expediente.

- Si el inmueble linda con el dominio público, debe citarse al Intendente o Presidente Comunal.
- Si el inmueble linda con un camino o ruta nacional o provincial, debe citarse al Director de Vialidad Nacional o Provincial.
- Si el inmueble linda con un curso de agua navegable, debe citarse al director de la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables. Si el curso de agua es no navegable, debe citarse al Ministerio de Recursos Hídricos.
- Si el inmueble linda con otro inmueble de dominio privado, deberá citarse al propietario o poseedor del mismo.

➤ **Acta de mensura:**

Tiene características similares a las Actas de Constatación Notariales y en ella el profesional relata todo lo que ocurre en el desarrollo del acto de mensura. En este tipo de trabajos el agrimensor actúa como un Oficial Público, ya que debe dar fe de lo que dice el poseedor, dejando asentados en el acta cualquier opinión o desacuerdo de uno o varios colindantes, fundamentalmente aquéllos que puedan tener alguna implicancia en el juicio de Usucapión. El acta acompañará a la mensura que presentará el abogado en el juicio, por lo tanto, junto al plano de mensura constituye un instrumento público.

Teóricamente deberá redactarse en el lugar y el momento de la mensura y se lo hará en tercera persona y tiempo presente.

Las Instrucciones para Mensura exigen la presencia de por lo menos dos personas, mayores y capaces, que deben presenciar las operaciones de

medición, además del o los poseedores, por lo tanto, y para evitar inconvenientes en el caso que ninguno de los linderos se presente es necesario aportar dos testigos, para ratificar los dichos del poseedor. Todas las manifestaciones que se transcriban en la mensura deben estar relacionadas a la misma y convenientemente fundamentadas.

Las partes que conforman el acta de mensura son las siguientes:

- a) Lugar y fecha del comienzo de la realización de la mensura.
- b) Datos personales del poseedor del inmueble y datos catastrales del inmueble a mensurar.
- c) Manifestaciones del poseedor declarando su posesión (descripción de los actos posesorios de acuerdo al art. 2384 del Código Civil).
- d) Datos personales de los linderos y/o testigos presentes en el acto.
- e) Manifestaciones de los testigos y/o linderos.
- f) Fecha y hora del cierre del acto de mensura.
- g) Firma ológrafa de los presentes en el acto de mensura.

➤ **Memoria de mensura:**

También llamada Informe Técnico en algunas provincias, compete exclusivamente al profesional ya que es un detalle de los antecedentes registrales y catastrales consultados y del desarrollo técnico de la mensura que necesariamente deberá explicar la determinación del punto de arranque, de los límites de la posesión así como el instrumental topográfico y los métodos utilizados para la resolución de la mensura. Se deberá dejar expresa constancia que el trabajo efectuado no afecta derechos de linderos, y toda otra justificación de los criterios adoptados por el profesional frente a los distintos problemas que se presenten en el lugar del acto. El informe se redactará en tiempo pasado (pretérito indicativo) y será firmado solamente por el/los agrimensores que realizaron el trabajo.

Según el art. 40 de las Instrucciones para mensuras, la memoria deberá contener:

- a) Iniciación del juicio: datos de la persona que inicia las actuaciones.
- b) Toma de antecedentes: datos básicos del inmueble.
- c) Citación de linderos: nombre y apellido de las personas que firmaron por sí o por sus representados. Se adjuntarán copias del texto de las citaciones y las constancias del correo y/o copias firmadas.
- d) Antecedentes consultados.
- e) Extractos de título.
- f) Arranque de mensura.
- g) Mensura del perímetro y otros detalles.
- h) Superficie.
- i) Linderos.
- j) Mención del Acta de Mensura.
- k) Descripción del inmueble.

➤ **Expediente de mensura para Usucapión:**

Además de los elementos propios de cualquier expediente de mensura común deberán adjuntarse las constancias de las citaciones, original del acta de mensura y original de la memoria de mensura que quedarán archivados en el S.C.I.T.

Posteriormente, una copia del acta de mensura con firmas ológrafas y una copia del plano inscripto, deberán adjuntarse al expediente Judicial.

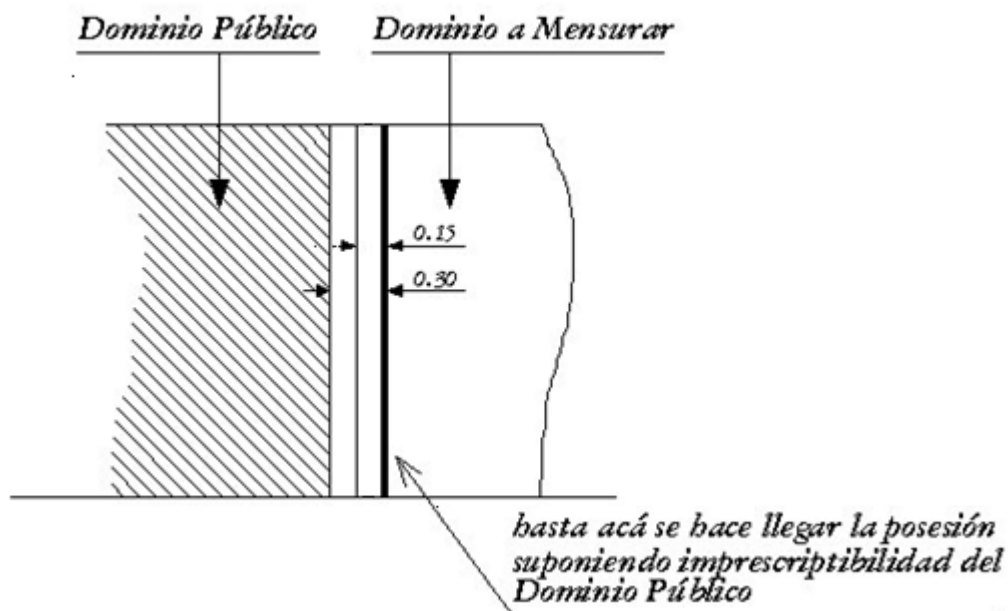
➤ **Inscripción de los planos de mensura para Usucapión en el S.C.I.T. – Registro de Duplicados:**

El S.C.I.T. tiene un registro de planos de mensura donde se anotan aquéllas que corresponden a derechos reales. Consiste en un libro donde se asienta el número correlativo asignado al plano, el profesional que lo confeccionó, el Departamento de la Provincia a que pertenece y la fecha de inscripción.

En el caso de las mensuras para usucapión, al plano se le asigna un número de duplicado (registración provisoria en el Registro de Duplicados), ya que no se constituye el Estado Parcelario hasta tanto se dicte la sentencia en el juicio. Recién después de ello se procede a la inscripción en forma definitiva, el poseedor se transforma en propietario, se constituye la parcela y se procede a la modificación de las parcelas dominiales y de las boletas de impuesto inmobiliario.

“Desde el punto de vista jurídico y catastral, las parcelas posesorias no constituyen Estado Parcelario”

Veamos ahora un caso interesante: cuando uno de los lotes linderos en una mensura para usucapión pertenece al Dominio Público, por ejemplo una escuela, podremos hacer llegar la posesión hasta el comienzo de la pared, porque la pared, en este caso, pertenece al Dominio Público y por lo tanto es **imprescriptible**.



Recordemos: una persona menor de 38 años que se declara poseedora de un inmueble no puede iniciar juicio posesorio, salvo que haya adquirido en forma fehaciente años de posesión o bien haya sido emancipada antes de la mayoría de edad.

DONACIONES Y CESIONES AL DOMINIO PÚBLICO EN PLANOS DE MENSURA

Este tipo de donaciones se da cuando se debe ceder una o más fracciones al dominio público, o bien dejarla prevista para más adelante.

Los casos en que esto ocurre son:

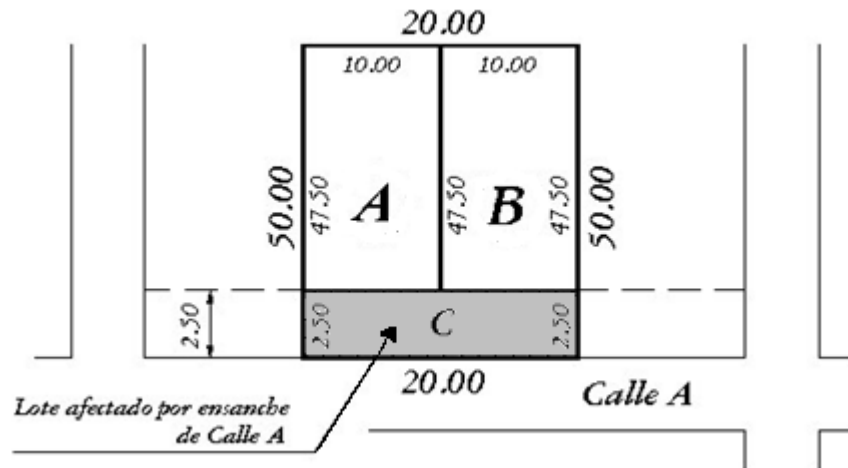
- 1) **CESIÓN PARCIAL (el ensanche afecta parcialmente al título):** generalmente están dados por la apertura y/o ensanches de calles o caminos a favor de municipios u organismos provinciales, establecidos por normas u ordenanzas municipales y/o Leyes provinciales (Código Rural).
- 2) **CESIONES ESTABLECIDAS (municipales):** están establecidas en las Normas de División del Suelo de carácter Municipal. Consiste habitualmente en fracciones destinadas a aperturas de calles y/o espacios verdes previstos en la normativa referida a loteos y/o urbanizaciones. Generalmente están vinculadas al trazado oficial de calles o al Plan Regulador o Director de una determinada localidad (CESIONES PREDETERMINADAS).

Modelo urbano - Mensura y División: como todo título está determinado, vinculado o asociado a un ancho de calle de un momento de tiempo determinado, entonces el título está asociado a una Línea Municipal de una determinada fecha.

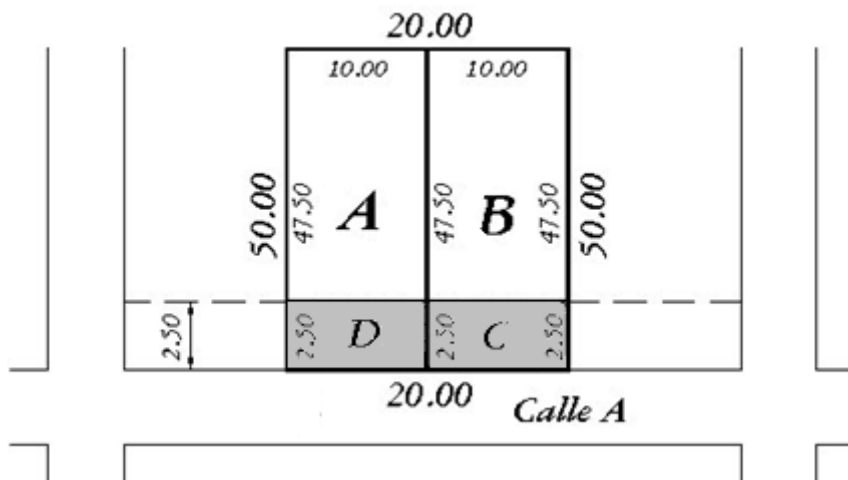
Por ejemplo: si en el año 1980 hay una ordenanza que dicta un ensanche de calle de 2,5m para cada lado del eje del pavimento, establecida posteriormente al título. En el año 2004 se hace una mensura y se divide el lote (10m x 50m), dependiendo que el lote esté o no edificado, existen varias opciones para resolver el trabajo:

A. **Si el lote fuera baldío y sin afectación a expropiación:** existen dos posibilidades :

A 1 – Generar 3 lotes (los dos en que se va a subdividir el terreno original + uno destinado al dominio público), donar a la municipalidad la fracción destinada al ensanche de calle, esperar que la misma dicte la correspondiente ordenanza de aceptación y de incorporación de esa fracción al dominio público y posteriormente inscribir el plano en el S.C.I.T. En el expediente definitivo de mensura deberán adjuntarse 3 copias de la ordenanza mencionada.



A 2 – Generar 4 lotes y no efectuar la cesión previa a la inscripción del plano. En este caso, se deberá colocar en OBSERVACIONES una nota aclaratoria: “el lote C se transferirá conjuntamente con el lote B y no independientemente, salvo cesión a la municipalidad de.....” y “el lote D se transferirá conjuntamente al lote A y no independientemente, salvo cesión a la municipalidad de....”. Esta es una solución más rápida ya que no hay que esperar a que salga una ordenanza de afectación. De todos modos es conveniente consultar previamente en la municipalidad correspondiente si aceptan esta forma.



- B. **Si el lote estuviera edificado sin afectación a expropiación:** existe una única solución: se divide con cesión futura, salvo que la municipalidad decida la expropiación. En este caso, también se colocará una nota aclaratoria en OBSERVACIONES: “se transferirá conjuntamente con lo edificado”. En el caso de liberar la traza, el Estado deberá expropiar lo edificado. Mientras se mantenga la fachada, la línea municipal se conserva y no se indicarán retiros ni corrimientos.
- C. **Si el lote estuviera edificado con afectación a expropiación:** en este caso, la municipalidad deberá liberar la traza y ordenar la expropiación. Podrá demoler, si se paga la indemnización previa a la inscripción del plano. El trámite concluye con la escrituración de la fracción a favor del municipio.

Modelo Rural: Se debe tener en cuenta con qué tipo de camino o ruta linda el inmueble:

- A. **Camino o ruta Nacional o Provincial:** Se debe consultar el ancho oficial en Vialidad Nacional o Provincial, según corresponda, o bien en planos de la zona que ya estén inscriptos en el S.C.I.T. El ensanche es inmediato, y en general es el mismo Estado el que realiza las mensuras, ya sea con profesionales propios o contratados para tal fin.
- B. **Camino Municipal, Comunal o Vecinal:** el ancho está establecido en el Código Rural de cada Provincia. Los caminos comunales son de 20 metros y los que lindan con vías del ferrocarril son de 30 metros. El S.C.I.T. admite la posibilidad de inscribir el plano de mensura con el lote definido para ensanche a ceder a futuro, con la correspondiente nota en OBSERVACIONES.

En la Provincia de Santa Fe, Catastro acepta que se inscriban mensuras rurales sin hacer el ensanche de caminos (manteniendo la antigua línea de títulos), si se cumple que:

- 1) El alambrado sea coincidente con la línea de título.
- 2) Se acompañe el plano con una certificación de la Comuna o Municipalidad donde se deje constancia expresa que no existe interés por parte del organismo en el ensanche del camino.

Donación de fracciones al Dominio Público:

Primero se debe identificar cuál es el titular del Dominio Público al cual se donará.

Las donaciones al Estado, siempre deben ser realizadas con planos de mensura en trámite, ya que primero se concreta la donación y luego se procede a la inscripción definitiva del mismo. Deben efectuarse con el consentimiento de todos los titulares de dominio, y en el caso que los titulares sean casados, deberán firmar los cónyuges prestando conformidad.

De acuerdo al art. 1810 del Código Civil, en las donaciones al Estado no es requisito la Escritura Pública. Es suficiente que se efectúe el ACTA DE DONACIÓN por parte de los titulares, con firma certificada ante Escribano Público o Juez de Paz y el Estado debe dictar una norma específica (ordenanza o ley) aceptando la donación e indicando el destino de la misma.

Acta de donación:

Puede ser redactada por el agrimensor, y se compone de las siguientes partes:

- ✓ Encabezado: lugar y fecha del acta.
- ✓ Comparecientes del acto: titulares del dominio, indicando: nombre y apellido, D.N.I., domicilio y estado civil. Deben incluirse todos los condóminos.
- ✓ Descripción literal bajo la forma notarial habitual de la fracción a donar obtenida del plano de mensura realizado, incluyendo datos catastrales y de inscripción de dominio en el Registro General de la Propiedad.
- ✓ Destino legal de la donación.
- ✓ Donación expresa y entrega de la posesión.

✓ Firmas certificadas de los comparecientes o donantes.

Cuando el plano se inscribe en el S.C.I.T., una copia del mismo va a la Dirección de Empadronamiento, donde se procede a dar de baja el área que ha sido donada, tanto a los efectos jurídicos como impositivos. Esta modificación de la superficie (disminución) en la base de datos de Catastro genera la correspondiente variación del impuesto inmobiliario; es decir, el propietario deja de contribuir por una superficie que ya no le pertenece.

Ya mencionamos con anterioridad que para que la donación se efectivice, debe haber una aceptación expresa a través de una norma u ordenanza de aceptación, con lo cual queda concluido el trámite, siendo ésta la única transferencia de dominio por acto bilateral y sin escritura pública.

Existen ciertas fallas registrales en la publicidad inmobiliaria. Una vez inscripto el plano, debería ser el mismo Estado quien notifique al registro de la Propiedad para que se produzca la descarga de la superficie cedida en la minuta de dominio, y consecuentemente en los títulos de los propietarios. Al no ocurrir esto, el saneamiento del título se produce recién en el momento de la primera transferencia posterior a la donación. Cabe acotar que el propietario podrá transferir sólo una vez con el plano de mensura anterior más el plano de mensura parcial hecho para la donación, al momento de transferir por segunda vez, deberá contar con un nuevo plano de mensura.

Loteos:

Cuando encaremos un trabajo de subdivisión que implique la creación de nuevas manzanas y calles o fracciones destinadas a ellas, debemos tener en cuenta que en un municipio mediano o grande se exigirá la presentación previa de un **anteproyecto de loteo**, donde deberá quedar definido el trazado de calles propuesto, un **relevamiento planialtimétrico** y un **estudio de drenaje**.

Una vez aprobado este anteproyecto, recién puede iniciarse el Expediente de mensura, y se deberán hacer las donaciones de calles y espacios verdes destinadas al dominio público, previo a la inscripción del plano en el S.C.I.T. Las donaciones deben ser efectuadas por el propietario directamente al Estado.

BARRIOS CERRADOS Y CLUBES DE CAMPO

La iniciativa privada, en los últimos años, desembocó en la creación de emprendimientos urbanísticos, clubes de campo y barrios cerrados, caracterizados por la presencia de una pluralidad de parcelas, construidas o no, pertenecientes a distintos propietarios y una zona o parcela destinada al uso y recreación de las primeras. Es decir, una pluralidad de propiedades independientes y otra distinta, necesariamente subordinada o supeditada al mejor aprovechamiento de las anteriores, en forma tal que ambos sectores guarden una indisoluble vinculación jurídica y funcional que constituya en conjunto un solo complejo inmobiliario.

Estas nuevas urbanizaciones cerradas, denominadas countries, clubes de campo, barrios cerrados, etc. poseen ciertas características comunes, tales como un cerramiento perimetral que aísla la urbanización del entorno, control de acceso y vigilancia, calles de circulación interna que, en general, no son

públicas y actualmente, carecen de una regulación de fondo, tanto en el Código Civil como en la Legislación Nacional.

Se ha trabajado en un proyecto de Ley que crea un nuevo derecho real de dominio, **el derecho real de propiedad urbana especial**, pero aún no ha tenido el tratamiento correspondiente en la legislatura nacional debido a la trascendencia que tendría el agregado de un nuevo derecho real a los ya establecidos por el Código Civil, es por ello, que los distintos emprendimientos que se han realizado en el país han tratado de resolver el problema aplicando alguno de los derechos existentes, o una combinación de ellos.

Cualquier legislación que se dictara para solucionar el problema de los barrios cerrados, debería contemplar el hecho de la existencia de una cantidad de parcelas independientes que van a pertenecer a distintos dueños, que van a estar afectadas a un destino de uso residencial, y a la vez, todo ese conjunto de parcelas deberá estar interconectado con otras destinadas a recreación, actividades deportivas –generalmente al aire libre en contacto con la naturaleza- y sociales y, por supuesto, el parcelamiento residencial necesita estar intercomunicado convenientemente con calles de circulación interna que finalmente conduzcan a la vía pública. La idea central es que el complejo constituya **un todo inescindible**, en la disposición y enajenación de la cuota parte y/o de los derechos que pueda tener el titular del sector residencial sobre el sector de áreas comunes.

Actualmente, con la legislación vigente, la resolución del problema puede encararse desde dos puntos de vista y/o con combinaciones de algunos de ellos:

1- Sobre la base de los derechos reales:

- Condominio
- Dominio
- Servidumbres
- Usufructo
- Propiedad Horizontal

2- Sobre la base de los derechos personales:

- Constitución de sociedades comerciales
- Constitución de asociaciones civiles

BARRIOS CERRADOS EN ZONAS URBANAS Y SUBURBANAS

Según la legislación Nacional	En la Provincia de Santa Fe		En el ámbito Municipal
	Catastral	Registral	
Condominio Total	- No hay modificación parcelaria. No interviene Catastro	- Escrituras de porcentajes de condominio	- Aprobación según normas de edificación a medida que se vaya construyendo
Dominio total de los lotes con calles y espacios recreativos en el Dominio Público, pero uso privado	- Plano de mensura y subdivisión en lotes con actas de donación de calles al municipio y ordenanza de aceptación	- Escritura de cada lote en dominio pleno	- Aprobación según normas de loteos. - Ordenanza especial dando uso privado de calles y espacios públicos.
Dominio de lotes y condominio sobre calles y espacios recreativos	- Plano de mensura y subdivisión en lotes	- Escritura de cada lote en dominio pleno y porcentaje de condominio sobre calles y espacios recreativos	- Aprobación según normas de loteos. - Ordenanza especial autorizando la permanencia del dominio privado en calles y espacios recreativos.
Dominio de lotes y dominio de calles y espacios recreativos en cabeza de una sociedad conformada por los titulares del dominio de los lotes, con servidumbres recíprocas entre los dos dominios(*)	- Plano de mensura y subdivisión en lotes. - El plano debe indicar que la salida de los lotes se debe realizar por servidumbre de paso a través del "lote calle".	- Inscripción de la Sociedad. - Escritura de cada lote y establecimiento de las servidumbres recíprocas entre los lotes y las calles y los espacios recreativos.	- Aprobación según normas de loteos. - Ordenanza especial autorizando la permanencia en el dominio privado de calles y espacios recreativos.
El dominio de la totalidad del emprendimiento en cabeza del promotor, otorgándose a los moradores del sector residencial el derecho real de usufructo	- Plano de mensura destinado a deslindar los distintos polígonos sobre los que se constituirá derecho real de usufructo. - No se produce modificación parcelaria.	- Inscripción de los contratos de constitución de usufructo.	- Aprobación del plano según normativa vigente.
Propiedad Horizontal	- Mensura de Prehorizontalidad. - Mensura de Propiedad Horizontal parcial a medida de la obtención de finales de obra de edificaciones. - Mensura de modificación de unidades cuando se modifiquen las edificaciones.	- Inscripción de Escritura de afectación con proyecto de reglamento según Ley de Prehorizontalidad (19.724) - Registración de contratos de adquisición (boletos) - Reglamento de Propiedad Horizontal según Ley 13.512 - Escritura de unidades Modificación de Reglamento por modificación de porcentajes.	- Aprobación según normas de edificación

(*)Esta configuración legal constituye al complejo inmobiliario en un todo inescindible, por cuanto no podría ser posible enajenar por cualquier título una parcela residencial, “fundo dominante”, sin que le comprenda su derecho real sobre las áreas comunes “fundo sirviente”.

BARRIOS CERRADOS EN ZONAS RURALES

Las opciones son las mismas que en el caso anterior, pero con dos consideraciones especiales en el caso de la Provincia de Santa Fe:

- Ordenanza Urbanística Municipal que apruebe la propuesta de urbanización.
- Intervención del Ministerio de la Producción por aplicación de la legislación sobre Unidades Económicas.

Algunas consideraciones generales:

- La práctica demuestra que el método más utilizado en nuestra Provincia es el que combina DOMINIO de la parcela con destino residencial y CONDOMINIO de indivisión forzosa sobre calles y espacios recreativos. En general, la administración de estos últimos queda en manos de una sociedad comercial, asociación civil o entidad integrada por los propietarios de los lotes residenciales, quienes suscriben estipulaciones, condiciones y/o modalidades reglamentarias que son ajenas al derecho real de dominio o condominio y están comprendidas dentro de los derechos personales.
- La elección del Régimen de Propiedad Horizontal brinda una solución jurídica efectiva a la necesidad de que las parcelas que componen el sector residencial y las destinadas al área común constituyan un todo inescindible, además de facilitar el mecanismo del cobro de expensas, pero tiene el inconveniente que cualquier modificación al plano de PH debe hacerse con la aprobación de todos los copropietarios, por lo tanto, a medida que las distintas viviendas se vayan construyendo deberán ir modificándose los planos de PH y el Reglamento de Copropiedad para ir incorporando las nuevas superficies.
- Con respecto a la posibilidad de que la titularidad del dominio del complejo quede en manos de un grupo inversor y que a los moradores se les otorgue el derecho real de usufructo, ofrece un a buena propuesta desde el punto de vista legal, pero choca con una cuestión de índole cultural, como es en nuestro país la de obtener el dominio pleno sobre un inmueble en el que se ha hecho una inversión económica importante (desde el punto de vista social y económico, no es lo mismo ser propietario de un inmueble, que usufructuario del mismo).

TIPOLOGÍA DE OBJETO EN LA CARÁTULA DEL PLANO DE MENSURA

- 1) **MENSURA:** corresponde cuando:
- a) Se deslinda la totalidad del título, sin fraccionamiento ni desmembramiento alguno (mensura perimetral).
 - b) Se deslinda un remanente de título que carece de plano, o cuyo plano está anulado por el S.C.I.T.
OBJETO: “MENSURA DE REMANENTE”
 - c) Cuando se trate de un deslinde parcial del título, ya sea para donación, expropiación o bien, para definir una fracción dentro de una mayor área a la cual pertenece el título.
OBJETO: “MENSURA PARCIAL”
 - d) Cuando se hace una mensura para unificación de lotes, sólo cuando el titular de todos los lotes es el mismo.
OBJETO: “MENSURA Y UNIFICACIÓN”
 - e) Cuando es necesario rectificar una escritura.
OBJETO: “MENSURA PARA RECTIFICACIÓN DE ESCRITURA”

- 2) **MENSURA Y SUBDIVISIÓN:** se utiliza en los casos de mensuras bajo el régimen de la propiedad vertical, cuando:
- a) Se divide el inmueble en fracciones, realizando un loteo. En este punto se incluyen las divisiones efectuadas a una mayor área de acuerdo al trazado oficial de una localidad y/o al Plan regulador o director en vigencia. Se crean nuevas manzanas o bloques con o sin lotes interiores, se abren nuevas calles o se prolongan las ya existentes. Es lo que hace algunos años definíamos como “mensura para urbanización”. Dentro de este grupo ubicamos las mensuras que se realizan para urbanizaciones especiales: barrios privados, countries, cementerios privados, etc.
 - b) Se debe deslindar un lote del dominio público y se decide no hacerlo como mensura parcial.

- 3) **MENSURA Y DIVISIÓN:** se utilizan en Propiedad Horizontal, cuando:
- a) Debe someterse un inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, incluyendo también los planos de Prehorizontalidad.

OBJETO: MENSURA Y DIVISIÓN – Régimen de la Propiedad Horizontal – Ley Nacional N° 13.512 y Ley Provincial N° 4.194

—
Decreto Provincial N° 2645/92

- b) Cuando debe modificarse una o más unidades ya sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, es decir, que es una mensura modificatoria de un plano anterior de P.H., en este caso, al texto anterior se agregará:
..... Parcial modificatorio de la Unidad Según plano N° y expediente Municipal N°

- 4) **MENSURA PARA OBTENCIÓN DE TÍTULO SUPLETORIO** : destinada a la Usucapión Judicial (privados).
- 5) **MENSURA PARA ADQUISICIÓN DE DOMINIO**: destinada a la usucapión judicial, corresponde a la aplicación de la Ley N° 21.477/76, que incorporó al Código Civil la Usucapión Administrativa, sólo válida para el Estado y que le permite adquirir el dominio de un inmueble por un procedimiento administrativo.
- 6) **MENSURA DESTINADA A DESLINDAR O DEFINIR OTROS DERECHOS REALES**: se hacen para determinar la extensión territorial de un Derecho Real que se aplica sobre un título de propiedad y que se va a constituir a favor de un tercero.

6-I) Mensuras para servidumbres de paso: comprende a las mensuras de electroductos, gasoductos, etc.

MENSURAS DE ZONAS DE SEGURIDAD PARA SERVIDUMBRES DE
ELECTRODUCTOS - Línea de Media Tensión 2 x 33 KV
TRAMO: Rosario – Ramallo Oeste

6-II) Mensuras para usufructo:

Consideraciones generales:

- a. No generan parcelas, sino polígonos sobre los que posteriormente se constituirá un derecho real. El polígono de afectación deberá contener todos los elementos geométricos que lo definen y debe estar atado (por arranque) al título y/o plano de mensura.
- b. Los polígonos no se designan con una letra mayúscula (como los lotes), sino con las de sus vértices.
- c. El balance de superficies queda abierto, o sea que no van a establecerse diferencias con respecto al título.
- d. No modifican el estado parcelario del inmueble, ni pueden utilizarse para transferencia de dominio.
- e. Conceptualmente son mensuras parciales, porque se ubica la extensión territorial del futuro derecho real en relación a los límites del título o del plano de mensura antecedente.
- f. Generalmente, se hacen para servidumbres, uso y usufructo y derechos reales de superficie forestal.
- g. Llevan visación del Ente que regula el “ducto”
- h. Si son planos de planta urbana, puede solicitarse visación municipal.
- i. En la Provincia de Santa Fe, cuando el uso y usufructo es por el total del inmueble, no se exige mensura.

7) MENSURA PARA CONCESIONES DE RIEGO Y PERTENENCIAS MINERAS: conceptualmente, son mensuras en las que se define la extensión territorial de un derecho de riego o de explotación minera

(regida por el Código Minero), en relación a títulos de particulares y/o del Estado.

8) MENSURAS PARA DERECHO REAL DE SUPERFICIE FORESTAL:

Establecido mediante la Ley Nacional N° 25.509, que en los primeros artículos nos da una idea de sus alcances:

Art. 1º) Créase el Derecho Real de Superficie Forestal, constituido a favor de terceros, por los titulares de dominio o condominio sobre un inmueble susceptible de forestación o silvicultura, de conformidad al régimen previsto en la Ley de Inversiones para Bosques Cultivados, y a lo establecido en la presente Ley.

Art. 2º) El Derecho Real de Superficie Forestal es un derecho real autónomo sobre cosa propia, temporario que otorga el uso, goce y disposición jurídica de la superficie de un inmueble ajeno con la facultad de realizar forestación o silvicultura y hacer propio lo plantado o adquirir la propiedad de plantaciones ya existentes, pudiendo gravarla con derecho real de garantía.

Algunas de las características más importantes son las siguientes:

- ✓ El propietario del inmueble afectado, conserva el derecho de enajenarlo; debiendo el adquirente respetar el derecho real constituido.
- ✓ El propietario del inmueble afectado no podrá constituir sobre él ningún otro derecho real de disfrute o garantía durante la duración del contrato.
- ✓ Este derecho se adquiere por contrato, oneroso o gratuito, instrumentado por escritura pública y tradición de posesión.
- ✓ Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble a los efectos de su oponibilidad a terceros.
- ✓ Tendrá un plazo máximo de duración de 50 años.
- ✓ No se extingue por la destrucción total o parcial de lo plantado, siempre que el superficiario realice nuevas plantaciones dentro de un plazo de tres años.
- ✓ Desde el punto de vista técnico, la resolvemos como una mensura de usufructo o servidumbre.

INSTRUCCIONES GENERALES PARA LAS MENSURAS

Las Instrucciones Generales para mensuras se originan mediante la resolución 6075/54 de la entonces Dirección Provincial de Catastro (hoy S.C.I.T.). Constan de 59 artículos entre los cuales se establece, por ejemplo, una clasificación de mensuras en: Judiciales, Administrativas y Particulares. También introduce los conceptos de citación de linderos, punto de arranque, ubicación, deslinde y amojonamiento, relevamiento de límites naturales, memoria de mensura (tal como la conocemos en la actualidad) y tolerancias.

Las instrucciones para propiedad horizontal no se incluyen en este conjunto.

Tolerancias: estaban pensadas para el Método de Rodeo, actualmente, gracias al avance tecnológico que nos provee de instrumental más preciso y que permite la utilización de nuevos métodos, es criterioso pensar que esas tolerancias impuestas en el año 1954, deberían disminuir considerablemente.

La tolerancia es el error máximo admisible del cierre geométrico, tanto lineal como angular. Se aplica a lo que se ha medido en el terreno, o sea, a los hechos físicos que luego se vincularán con el título. Al replantear el título y hallar distancias parciales, se obtienen los lados compensados y el perímetro total, que luego deberá compararse con el título y esa diferencia debe ser menor que la tolerancia correspondiente.

Tolerancias lineales:

Se admitirán las siguientes tolerancias lineales, en las que “T” es la Tolerancia máxima y “L” es la longitud horizontal en metros:

a) Polígonos rurales en condiciones normales:

$$T = 0,01 \times (4 L + 0,005 L^2) \frac{1}{2}$$

b) Polígonos rurales en condiciones difíciles (costa de ríos, arroyos, bañados, montes, etc.)

$$T = 0,01 \times (10 L + 0,015 L^2) \frac{1}{2}$$

c) Mediciones urbanas en los frentes de manzanas:

$$T = 0,01 \times (3 L + 0,0005 L^2) \frac{1}{2}$$

d) Mediciones en el interior de las Manzanas

$$T = 0,03 \times (3 L + 0,0005 L^2) \frac{1}{2}$$

Tolerancias angulares:

Se considerarán mal medidos los ángulos internos de una poligonación cerrada si el error angular de cierre arroja una diferencia que exceda de:

60" \sqrt{n} para polígonos principales de rodeo

90" \sqrt{n} para poligonaciones secundarias
siendo n el número de vértices.

Georreferenciación de mensuras:

Según la Resolución N°115/2002, el S.C.I.T. establece nuevas tolerancias para la georreferenciación de levantamientos territoriales:

En zonas de características urbanas:	0.08m
En zonas de características suburbanas:	0,25m
En zonas de características rurales:	0,50m
En zonas caracterizadas por islas, esteros, y/o de bajo valor:	5,00m

Punto de arranque y distancia a esquina:

En todo plano de mensura debe haber como mínimo un arranque a un límite del dominio público (generalmente se exigen dos), lo que presupone que en toda operación de mensura será necesario identificar al menos dos vértices de esquinas (de manzanas, bloques o polígonos rurales) a las cuales referenciar el polígono que surge de la aplicación del título al terreno.

Hipótesis N°1: El título cita un arranque como mínimo:

Caso A: El título se basa en un plano de mensura antecedente:

El título está describiendo un lote generado por un plano de mensura anterior, por lo tanto, el replanteo del título es en realidad, el replanteo de ese plano antecedente, en el que como mínimo tendremos un arranque, datos relativos a ese punto y probablemente una distancia hacia la otra esquina. Si la distancia replanteada o medida coincide con la que dice el plano de mensura, estamos ante una situación ideal; de no ser así debemos evaluar ciertas posibilidades:

- 1) Que las líneas de edificación hayan sido modificadas y no coincidan con las dadas en el plano antecedente.
- 2) Que el mojón haya sido desplazado respecto de su posición original, o que erróneamente estemos considerando como mojón un elemento similar pero que no lo es.
- 3) Que esté mal aplicado el criterio del Semiancho (los ejes teóricos no coinciden con los ejes existentes en el pavimento).
- 4) Que los hechos físicos (paredes, cercos, etc.) encontrados al momento del relevamiento, no sean los mismos que se hallan representados en el plano.
- 5) Que el arranque citado en la mensura anterior sea incorrecto.

Siempre que un profesional decida colocar en un plano de mensura un arranque distinto al que describe el título y/o el plano de mensura antecedente, deberá justificarlo: ya sea con la sumatoria de títulos y/o con los planos de mensura linderos. En casos muy complejos o con diferencias muy grandes, el S.C.I.T. requiere que se adjunte una memoria o detalle, de lo contrario puede no admitir la inscripción definitiva del plano.

Caso B: El título cita arranque pero no describe el inmueble basado en un plano:

Deberemos estudiar los planos de mensura de los linderos, o sus títulos, para constatar la sumatoria de frentes. Dado que el título no cita plano, podría respetarse el arranque mencionado, o reemplazarlo por un nuevo arranque que surja de los títulos y planos linderos, siempre y cuando se respeten los anchos oficiales del dominio público y los derechos de los linderos.

Hipótesis N°2: El título no cita arranque:

Generalmente estos títulos no están basados en planos de mensura, o están basados en planos anulados, por lo tanto no existe un arranque para replantear. Debemos realizar obligatoriamente estudio de títulos y/o planos linderos, y los arranques que coloquemos deberán estar fundamentados por sumatoria de títulos y/o de planos, para garantizar que no se afectan derechos de terceros ni al dominio público.

Los planos de mensura que pueden ser utilizados como referencia deben ser planos vigentes, es decir que no hayan sido anulados por el S.C.I.T. (existen gran cantidad de planos, especialmente de las décadas del 20 y del 40 que han sido anulados, entre otras cosas, por carecer de ciertos elementos constitutivos de la parcela, como ser: arranques, ángulos, etc.).

En la Provincia de Santa Fe, no es obligatorio colocar mojones esquineros durante el acto de mensura, ni abalizar los mismos, cosa que se requiere para el certificado de verificación de límites y amojonamiento que exige la Municipalidad de Rosario.

MENSURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La Ley Nacional N°13.512, Provincial N°4.194 y el Decreto Provincial N°2.645/92 establecen la normativa a seguir para el caso de mensuras de Propiedad Horizontal.

Veamos previamente algunos conceptos importantes:

PROPIEDAD EXCLUSIVA: partes de un edificio que pueden ser propiedad de una persona real o jurídica, que a tal efecto, deberán estar integradas por unidades funcionales.

Unidad Funcional: compuesta de uno o varios polígonos comunicados entre sí directa o indirectamente. Está constituida por una unidad principal y unidades complementarias.

Unidad Principal: se denomina así al conjunto de ambientes, y/o sectores, y/o dependencias directamente comunicados entre sí, necesarios y suficientes para el desarrollo de las actividades compatibles con el destino para el que se ha construido el edificio y que se halla comprendido en uno o más polígonos de límites. En el caso de una vivienda, serían todos los ambientes que la conforman: baño, cocina, comedor, estar, dormitorios, etc.

Unidad Complementaria: es la superficie y/o conjunto de superficies cubiertas y/o semicubiertas y/o descubiertas directamente comunicadas entre sí en un mismo terreno, las cuales no pueden constituir por sí mismas una unidad funcional y estando destinadas a servirles deben unirse a una unidad principal para formar una unidad funcional. Es el caso de aquellas superficies que complementan la vivienda y están separadas de la unidad principal, como por ejemplo: quinchos, lavaderos, depósitos, galpones. Podrán constituir

unidades principales las cocheras y bauleras, si el destino del edificio así lo indicara.

PROPIEDAD COMÚN:

Son las partes del edificio que son propiedad común de los copropietarios o condóminos del mismo y que se hallan comprendidos en un polígono de límites. Las partes del edificio de propiedad común se distinguen en:

De uso exclusivo: son aquellas superficies descubiertas con acceso a un solo dominio exclusivo o con acceso solamente a partes comunes y/o vía pública. Comprenden los balcones, patios exteriores, tendederos, terrazas, azoteas, etc.

De uso exclusivo de algunas unidades: serán las partes del edificio que se destinen para ello según proyecto. Pueden estar comprendidos los ingresos, palieres, patios, jardines, etc.

De uso común: son aquellas superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas de uso común. Pueden estar comprendidos: pasillos, escaleras, muros divisorios, muros medianeros, muros de carga, muros de previsión, palieres.

POLÍGONOS: delimitan las diferentes superficies de la unidad principal y/o complementaria y podrán estar compuestos por uno o más de los siguientes tipos:

- ✓ **Superficies cubiertas:** son las que estando techadas, tienen cerramiento en todo su contorno.
- ✓ **Superficies semi-cubiertas:** son las que estando techadas, tienen su contorno parcialmente cerrado.
- ✓ **Superficies descubiertas:** son aquellas que carecen de cerramiento superior.
- ✓ **Superficies de entrepiso:** son aquellas generadas por ambientes cuyos niveles de piso son intermedios a los de piso o techo de su planta correspondiente.
- ✓ **Muros de fachada, perimetrales y medianeros:** comprende los parámetros que delimitan el exterior del edificio.
- ✓ **Muro divisorio:** comprende los muros separativos entre unidades principales o complementarias y bienes comunes.
- ✓ **Muros de carga y columnas:** comprende todos los elementos portantes del edificio, excluidos los muros perimetrales y de fachadas.
- ✓ **Tubos o ductos:** son los conductos y aberturas con salida al exterior por los techos, azoteas y/ terrazas.

FORMAS DE DIVISIÓN: la división de un edificio tendrá carácter de:

Prehorizontalidad: cuando se refiere a un edificio a construir. La Ley N°19.724/72, Régimen de Prehorizontalidad, en su artículo 1°, donde hace referencia a la afectación, dice:

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.

Propiedad horizontal parcial: es el caso de los edificios parcialmente construidos que cuentan con algunas unidades terminadas, y sus respectivos bienes comunes que las hacen susceptibles de constituir derechos reales sobre las mismas. Se incluyen también las modificaciones parciales a introducir en inmuebles ya sometidos al régimen.

Propiedad horizontal: cuando los edificios están totalmente terminados.

REQUISITOS A TENER EN CUENTA EN LA DIVISIÓN:

INSTRUCCIONES GENERALES:

- 1) **Independencia y funcionalidad:** sólo será posible la división del edificio que satisfaga los requisitos de independencia y funcionalidad de todas y cada una de las unidades que se crean.
- 2) **Mensura del terreno:** se deberá ejecutar la mensura del terreno, totalmente de acuerdo con las normas vigentes para mensura y efectuar el correspondiente balance de superficies. La mensura del terreno forma parte indisoluble de la mensura de propiedad horizontal.
- 3) **Elementos a determinar en la división del edificio:** deberá practicarse de tal modo que en ella queden determinadas:
 - Unidades funcionales, principales y complementarias, las partes de propiedad común que integran el edificio, las partes comunes de uso exclusivo, o las comunes de uso exclusivo de algunas unidades.
 - Las medidas lineales, angulares y el área de cada polígono.
 - Las medidas lineales, angulares y el área de los muros comunes que cercan el predio y los que separan distintos polígonos entre sí.
 - Las separaciones de dominio inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel espacial que existen entre las unidades ubicadas en distintas o en una misma planta.
- 4) **Medidas:** serán las de la poligonal de proyección sobre un plano horizontal de las intersecciones del piso, con los correspondientes parámetros de los muros divisorios. Cada planta deberá estar determinada y representada una por una.
- 5) **Determinación de las medidas de los edificios a construir:** cuando se trate de un edificio a construir, cuya división se practique con carácter de prehorizontalidad, las medidas se deducirán del plano de obra, ajustadas a los resultados de la mensura del terreno.
- 6) **Determinación de las medidas de los edificios construidos:** en los edificios total o parcialmente construidos, todas las medidas lineales del edificio, o de su parte ya construida, deberán ser determinadas en forma directa en el lugar.

- 7) **Cálculo y compensación de la medición:** las superficies deberán ser calculadas con las medidas compensadas y serán redondeadas al decímetro cuadrado.
- 8) **Medición lineal:** todas las longitudes y distancias se determinarán al centímetro, respetando la tolerancia.
- 9) **Previsión de medianeras en bienes comunes:** cuando el predio no se encuentra cercado con muros de espesor de 0,15m, se podrán prever los mismos donde faltaren, reservando para tal fin las superficies comunes necesarias en ancho de 0,15m, a lo largo de las líneas límites del terreno. Si por efectos del desplazamiento de un muro dentro del predio, el espesor del mismo existente no alcanzará los 0,15m, se podrá formar la reserva pertinente de superficie común en previsión de un muro que ocupe el espesor citado, a lo largo de la línea divisoria.
- 10) **Previsión de paredes:** a los efectos de la división podrán preverse paredes no indicadas en los planos de obras, siempre y cuando no alteren o destruyan la funcionalidad e independencia de las unidades.
- 11) **Salientes de los muros o aleros:** en el perímetro de los polígonos se podrán dar por no computables las salientes, cuando la dimensión normal al muro no sobrepase los 50 cm, independientemente de su longitud.
- 12) **Elementos estructurales interiores:** los elementos estructurales existentes en el interior de los polígonos de propiedad exclusiva, serán de consignación obligatoria.
- 13) **Cota de Nivel:** para cada planta del edificio se deberá determinar e indicar la cota de nivel de su piso, tomando como origen o cota cero el cordón de la vereda en su entrada principal.
- 14) **Escaleras y rampas:** son superficies inclinadas de acceso entre pisos y plantas a distintos niveles que tienen igual o distintos dominios.

NORMATIVA PARA LA PRESENTACIÓN DEL PLANO DE MENSURA:

Carátula: en ella se consignarán los siguientes datos:

- ✓ Provincia de Santa Fe
- ✓ Nombre del Departamento
- ✓ Distrito
- ✓ Lugar, Ciudad, pueblo.
- ✓ Nombre/s de la/s calles/s y números/s oficiales otorgados por el ente Municipal y Comunal. Se podrá agregar nombre particular que el/los propietario/s hayan asignado al edificio.
- ✓ Nomenclatura catastral municipal.
- ✓ Objeto:

MENSURA Y DIVISIÓN – Régimen de la Propiedad Horizontal –
Ley Nacional N°13.512 – Ley Provincial N°4.194 y Decreto
Provincial N°2645/92
- ✓ Propietario: se consignarán los nombres de todos los titulares de dominio.

- ✓ Inmueble: designación según título y según plano de mensura que cita el título.
- ✓ Dominio: Llevará la nota de inscripción del Registro de la Propiedad, con Tomo, Folio, Número y año de inscripción.
- ✓ Ubicación del inmueble dentro de la manzana consignando: nombres de las calles que circundan la manzana, Norte, distancia a ambas esquinas, medidas de frente y fondo del lote según mensura.
- ✓ Lugar y fecha de la mensura.
- ✓ Profesional.
- ✓ Permiso de edificación N°....
- ✓ Fecha de final de obra.
- ✓ Observaciones.
- ✓ Nomenclatura catastral Provincial.

Folio de mensura o representación:

- ✓ Mensura del terreno: como en una mensura común, poniendo particular cuidado en los arranques.
- ✓ Representación gráfica del título: es el croquis según título.
- ✓ Balance de Superficies.
- ✓ Escalas de calles y mensura.
- ✓ Orientación.
- ✓ Representación de las plantas que conforman el inmueble (en el orden que se suceden), comenzando desde el subsuelo, hasta la terraza y desde el rincón inferior izquierdo, avanzando de izquierda a derecha y/o de abajo hacia arriba.
- ✓ Escala: generalmente se utilizará 1:100 y excepcionalmente, si la representación superara las medidas permitidas, podrá utilizarse 1:200.
- ✓ En Planta Baja se agregará el/los nombre/s de la/s calle/s que forman el/los frente/s y todos los números oficiales de frente a los respectivos ingresos.
- ✓ Debajo de cada planta o piso, deberá indicarse a cual se refiere.
- ✓ Cortes longitudinales: se efectuarán tantos cortes como sean necesarios para visualizar todas las unidades.
- ✓ Fachada del inmueble.
- ✓ NO se representarán cimientos.
- ✓ Planilla de Superficies.
- ✓ Referencias.
- ✓ Planilla de superficie de las mejoras.
- ✓ Comparación de superficies.

Elementos o características de los planos:

- 1) El plano de mensura y división para sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá consignar por lo menos los siguientes elementos:

- ✓ Determinación de los polígonos correspondientes a la delimitación de propiedad exclusiva y bienes comunes.
- ✓ Polígonos generales con medidas lineales destacadas y polígonos parciales con medidas lineales entre paréntesis.
- ✓ Indicación de ángulos internos de los polígonos (con letras griegas).
- ✓ Indicación de espesores de muros de propiedad común (en centímetros, aclarados en observaciones).
- ✓ La distribución de los ambientes representada a escala y con líneas finas.
- ✓ Se realizarán tantos cortes como se requiera, completando todos los pisos. Deberán estar correctamente indicados en cada planta, siendo necesario colocar, tanto en plantas como en cortes, las cotas de nivel en forma clara y visible.
- ✓ La designación de unidades se hará con la letra "U" colocando el subíndice respectivo en números arábigos correlativos en todo el edificio siguiendo un orden por planta, comenzando por la unidad. Esta designación se respetará en plantas y cortes. Se colocará, además, el destino del polígono de la unidad.

Los polígonos de dominio exclusivo llevarán una designación de a dos pares de cifras:

00: planta baja 01: primer piso etc.....

El segundo par de números, separados por un guión, servirá para determinar el polígono dentro de su planta y se formará siguiendo un orden correlativo, comenzando de 01 en el frente del edificio y avanzando hacia su interior en forma progresiva.

Los polígonos de dominio común no llevarán designación espacial, pero sí leyendas aclarando su destino.

2) Los polígonos de límites que determinen propiedad de uso exclusivo se dibujarán con línea de trazo grueso, dentro de cada piso se indicarán los polígonos de propiedad exclusiva, bienes comunes de uso exclusivo y de dominio común, dentro de los cuales se dibujarán todos los polígonos parciales definidos por superficies cubiertas, descubiertas, s/c, etc.

3) Referencias:

- ✓ Las superficies de propiedad exclusiva y los vacíos en blanco deben ir con dos líneas en diagonal.

- ✓ Las superficies de propiedad común se indicarán con un sistema de cuadrículas que tendrá una inclinación de 45°, mientras que las superficies de propiedad común de uso exclusivo se representan con un rayado paralelo inclinado a 45°. Las superficies de propiedad común de uso exclusivo de algunas unidades se representarán con un cuadrículado a 45° y en trazos. En todos los casos la separación de rayas o trazos será de 1cm.
 - ✓ Los polígonos parciales definidos por elementos resistentes y conductos que estén ubicados dentro de los polígonos de dominio exclusivo, se indicarán con trazos de rayas paralelas en el sentido de menor longitud con todas las medidas lineales y angulares que lo definen. Los que estén comprendidos dentro de los polígonos de propiedad común de uso común, no será necesario que tengan indicadas sus dimensiones.
 - ✓ Los muros divisorios y/o fachadas, se indicarán en trazos llenos, conforme al espesor respectivo.
 - ✓ En el caso que un polígono de dominio exclusivo, no esté totalmente delimitado por muros, el cierre del mismo se indicará con una línea llena gruesa continua, colocando la leyenda “sin materializar”.
 - ✓ Las cabinas de Empresas prestatarias de servicios públicos se computarán como bien común de uso común, con sus medidas correspondientes.
 - ✓ Azoteas y terrazas: se computarán aquellas que sean accesibles y deberán ser caracterizadas como bien común de uso común, bien común de uso exclusivo de alguna unidad; o también como reserva de propiedad exclusiva de una unidad (art. 2º in fine – Ley 13.512).
- 4) Para la inscripción de los planos de mensura y división para sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, será necesario el certificado final de obras expedido por la autoridad Municipal o Comunal correspondiente.
- 5) No serán autorizadas divisiones de edificios con:
- ✓ Construcciones de carácter precario.
 - ✓ Edificios que tengan más de 50 años de edificación.
 - ✓ Formación de unidades funcionales cuyo acceso principal y único se practique por pasillos de un ancho inferior a 0,80m. de luz libre de previsiones de muros.
- 6) El plano estará firmado por el profesional de la Agrimensura actuante y por el o los propietarios en manifestación de plena conformidad con la división realizada, así como de los porcentuales de tasación obrantes en la planilla respectiva.

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN DE LÍMITES Y AMOJONAMIENTO

El certificado de verificación de límites y amojonamiento rige a partir de la Ordenanza N° 4.420 del año 1988, sancionada por la Municipalidad de Rosario. El órgano de aplicación es la Dirección General de Topografía y Catastro de la Municipalidad de Rosario, que es quien controla y aprueba los certificados. Por ser un requerimiento de orden Municipal no está contemplado en la Ley Provincial de Catastro y por lo tanto no se inscribe en el S.C.I.T. Es decir, que el trámite se inicia y concluye en la Municipalidad, sin embargo, puede citarse como antecedente en un plano de mensura, adjuntando una copia al expediente.

El C.V.L.A. es exigible en los siguientes casos:

- 1) Siempre que se presenten a la Municipalidad fichas de edificación de obra nueva.
- 2) Para ampliaciones de obra que se apoyen sobre muros perimetrales existentes o sobre muros o tapias a construirse en los límites perimetrales del inmueble.
- 3) Para ampliaciones que impliquen agregar nuevas plantas a lo ya edificado.

No es exigible en los siguientes casos:

- 1) Para las regularizaciones de obras ya existentes (ejecutadas sin permiso), o planos conforme a obra.
- 2) Para ampliaciones en el interior del inmueble que no apoyen sobre muros o paredes perimetrales.

El certificado debe acompañar el plano de obra que presenta el constructor cuando solicita el permiso de edificación y el proyecto de obra debe ajustarse a los límites jurídicos indicados en el certificado. El objetivo esencial es que se prevenga la edificación en terreno ajeno y que la Municipalidad no otorgue permiso de edificación ni habilitación sobre construcciones que se extiendan fuera de los límites del inmueble. Además, el certificado fija la Línea de Edificación Municipal, por lo que también constituye un elemento a tener en cuenta por el constructor a los efectos de posicionar la fachada.

Conceptualmente, el C.V.L.A. es una mensura del terreno donde:

- ✓ Se replantea el título o plano antecedente.
- ✓ Se relacionan los muros, paredes, cercos o alambrados perimetrales a los límites jurídicos que surgen del título y/o del plano de mensura antecedente, sin tener que relevar las mejoras interiores.
- ✓ Se deben amojonar y abalzar los vértices legales de la manzana, es decir, los cruces de líneas municipales (un mínimo de dos esquinas si el inmueble no es esquinero y tres vértices si lo es), consignando forma, material y medida de los mojones colocados.
- ✓ A diferencia de los planos de mensura, no se indica la silueta de la edificación existente.
- ✓ Por cuestiones de tamaño, no se incluye un croquis según título; por lo tanto, las medidas replanteadas se indican según título (s/t) o según plano

(s/pl.) y al menos un arranque se indica según título. También deben señalarse las restricciones al dominio que pudieran existir.

- ✓ No se efectúa Balance de Superficies; ésta se indicará en OBSERVACIONES.
- ✓ En el caso que la fachada o las paredes perimetrales existentes no coincidan con la L.E.M. que se ha definido, debe indicarse el corrimiento o desplazamiento.
- ✓ Se permite incluir en un mismo plano más de un lote, siempre que sea de un mismo propietario y tenga al menos un límite en común. En este caso, se utiliza el concepto de mensura y unificación, sin que el resultado sea ese, porque al no tener inscripción provincial **no genera parcela**.
- ✓ Se debe adjuntar una fotocopia del título.
- ✓ El resto de la información es la misma que contiene un plano de mensura.
- ✓ Tiene vigencia de 2 años a partir de la fecha de emisión y puede ser actualizado solamente por el mismo profesional que lo realizó mediante una nota marginal, hecha a máquina, en la parte de atrás.
- ✓ Un plano de mensura puede reemplazar al C.V.L.A. siempre que haya sido inscripto dentro de los 12 meses anteriores a la presentación del permiso de edificación.
- ✓ En el caso que el constructor presente un plano de proyecto cuya edificación se extienda más allá de los límites jurídicos, la municipalidad coloca un sello en el correspondiente plano de edificación, donde consta que deslinda toda responsabilidad sobre lo edificado en terreno ajeno. El permiso de edificación sólo vale para las construcciones realizadas dentro de los límites del inmueble.

MENSURAS PARCIALES

En la Provincia de Santa Fe se utiliza la Mensura Parcial de Título en los siguientes casos:

- 📁 ① Determinación de fracciones para expropiación o cesiones al Dominio Público (ensanche de caminos, calles, etc.).
- 📄 ① Determinación de polígonos destinados a constituir Servidumbres, derecho real de Uso o Usufructo, que no afecten la totalidad del inmueble.
- 📄 ① Para deslindar un lote de una superficie mayor (menos del 50% del total de la superficie y con plano antecedente inscripto de la mayor área).

En caso de inmuebles urbanos, corresponde al Municipio o Comuna la decisión de autorizar o no este tipo de divisiones (La Municipalidad de Rosario no las acepta).

En el caso de inmuebles rurales, en el OBJETO del plano se colocará **MENSURA*** y no MENSURA Y SUBDIVISIÓN. En Observaciones se indicará: ***Parcial**. Actualmente y hasta tanto se derogue o modifique la

Ley de Unidad Económica, todas estas divisiones rurales deberán estar autorizadas por el Ministerio de la Producción (ex M. A. G. I. C.)

La justificación de este tipo de trabajos es económica y no técnica ya que muchas veces en estos casos el costo de la mensura sería superior al de la fracción a deslindar lo que torna poco o nada rentable cualquier fin que se quiera dar.

Desde el punto de vista del plano, se genera una sola parcela; pero catastralmente se generan dos (la mensurada y la remanente, otorgándosele un nuevo número de subpartida a la fracción deslindada).

La superficie de la parcela remanente la calcula el S.C.I.T. por simple diferencia de superficies.

Hasta el año 2001 en nuestra provincia no se aceptaban las mensuras parciales si no había plano de mensura previo, en la actualidad esto ya no es necesario, pero en caso de no existir un plano de mensura antecedente sobre el título completo, la fracción deslindada deberá ser georreferenciada (ver Anexo A de las nuevas normas)

Por último debemos tener en cuenta que en la carátula del plano, el BALANCE DE SUPERFICIES quedará abierto.

BIBLIOGRAFÍA

BELAGA, José – VICIOSO, Benito – *La mensura* – Biblioteca del Agrimensor – Mayo, 1996.

BELAGA, José – *La Mensura 2º Parte* – Biblioteca del Agrimensor – Octubre, 1997.

BELAGA, José – *Aporte del Catastro a la seguridad jurídica en la constitución de derechos reales sobre inmuebles.*

CHESÑÉVAR, Carlos - *Mensuras y límites territoriales - Diagnóstico y bases para un modelo doctrinario* - Editorial Imprenta Encestando SRL – Bahía Blanca – Marzo, 2000.

FEDERACIÓN ARGENTINA DE AGRIMENSORES – *Agrimensura surveying* – Año 9 - Nº 26 - Ediciones Paradigma – Enero /Junio de 2006.

FEDERACIÓN ARGENTINA DE AGRIMENSORES – *Agrimensura surveying* – Año 14 - Nº 34 - Ediciones Paradigma – Julio de 2008.

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO – *Instrucciones Generales para Mensuras* - Santa Fe, 1954.

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO – *Normas para la confección del plano de mensura* - Diciembre, 2007.

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO Y TOPOGRAFÍA - *Ley Nº 2996 (texto ordenado)* - Santa Fe, 1992.

MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS –PROVINCIA DE SANTA FE – *Normas para la presentación de planos de mensura para sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal - Decreto 2645* – Santa Fe, Agosto de 1992.

COLEGIO DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA – DISTRITO SUR – *Informe sobre gestión de trámites – Set de Datos - Control de Calidad* - Rosario – Noviembre, 2005.

SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL – *Resoluciones Nºs: 026/00; 015/02; 115/02; 025/03; 026/03* - Santa Fe.

SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL – *Decreto Nº 1240/81*

ANTONIO BUENO RUIZ – *La línea municipal: aspectos jurídicos-* Revista Vivienda- Agosto de 1986

JULIO MATTAR NOVELLI – *Excedentes superficiales en la propiedad inmueble* – Edición auspiciada por el Colegio de Agrimensores de San Juan.

COLMAN LERNER – Artículo publicado “*De Regulaciones y Subdivisiones*”

COLMAN LERNER – “*Clubes de Campo y Barrios Cerrados*”

NOEMÍ NICOLAU – *Seminario sobre “Derecho Urbanístico y Gestión del Suelo”, Tema: “El Régimen jurídico de las Urbanizaciones Cerradas en Argentina”* – Rosario, Junio 2007.

NORBERTO O. FRICKX – *Seminario sobre Barrios Cerrados* – Rosario, Mayo 1999.

NORBERTO O. FRICKX – *Disertación sobre nuevas Normas para la confección del plano de mensura en el COPA- Distrito Sur* – Febrero, 2009.

Apuntes de la Cátedra de Mensuras, tomados de las clases dictadas por el Agrim. José D. Belaga – Rosario, 2004/2005.