EPLAN-Estudio Planimétrico Topografico

Memoria de Trabajo

Tarea encomendada: Verificación del Estado Parcelario actual de los inmuebles Nomenclaturas Catastrales de Origen Nº **1860-340450** y **1860-340430**, ubicados en Calle San Martin 454, la primera y Calle Sarmiento s/nº, la segunda, Villa San José, departamento Jáchal, provincia de San Juan, además de realizar un relevamiento planialtimètrico de los terrenos, colocación de puntos fijos de nivel, ubicación de los árboles existentes y sobre todo ver si las paredes colindantes invaden los terrenos objeto de este trabajo.-

En primer lugar se llevó a cabo la recolección de datos en el Registro Gráfico y Base de Datos Digital, de la Dirección de Geodesia y Catastro, para lo cual se solicitó: el reflejo de datos de la base y los planos de mensura vigentes de cada una de las parcelas, a saber, **18-6136-19** y **18-4335-03**, registrados en la repartición anteriormente nombrada.-

Las mismas se encuentran registradas en el Registro General Inmobiliario a nombre del **PODER JUDICIAL DE SAN JUAN**, tal cual figuran inscriptos en los Folio Reales Nº **18-00082** y **18-00083**, respectivamente, de fecha 07 de Julio del presente año 2022, de acuerdo a la fotocopia proporcionada por el ordenante del presente trabajo.-

Presente en el domicilio de las parcelas, en primer lugar se realizó una inspección ocular de las mismas, para determinar método de medición, estaciones de relevamiento y detalles a tener en cuenta en el relevamiento topográfico, luego se llevó a cabo la medición propiamente dicha de los polígonos generales, de

cada una de las parcelas, con Estación Total marca PENTAX, prisma reflector y accesorios, se tomaron los distintos árboles existentes en los inmuebles, puntos sobre el cordón cuneta de hormigón que se encuentra en Calle San Martín y sobre la vereda de la misma Calle, también de hormigón, los cuales se dejaron marcados con un punto encerrado en un círculo pintado de color rojo, para que sirvan a posteriori de puntos fijos de nivel, además se tomaron puntos de nivel sobre el terreno, a los fines de definir la altimetría de los inmuebles, dejando también en el interior, dos puntos fijos de nivel y georeferenciados, materializados con estacas de madera, pintadas de rojo, también con cotas, para que tengan de referencia para obras a futuro.-

Con los datos de campo, se realiza en gabinete, en primer lugar el procesamiento de los datos de campo, a los efectos de poder generar un archivo depurado para llevar a cabo el modelo digital y en base a ello hacer curvas de nivel con una equidistancia acorde a los desniveles existentes, los programas utilizados en esta etapa son AutoCad, para trabajar y volcar todo lo referente a la parte gráfica y MAP para generar modelo digital y a partir de este, las curvas de nivel, que luego se vuelcan en archivos Cad, para sumar detalles al dibujo general.-

También con los datos de campo se lleva a cabo la comparación de la realidad parcelaria en el terreno con los planos de mensura vigente y se confecciona un plano conforme a la realidad existente, señalando en el mismo: superficie, medidas lineales y niveles, en este caso particular, al existir una

coincidencia casi absoluta, no es necesario marcar las mismas, solamente las cotas, para conocer los desniveles del terreno, con respecto a algunos puntos fijos, o hechos existentes, tales como cordones de hormigón y veredas del mismo material.-

De acuerdo a lo señalado anteriormente se puede dejar constancia de las siguientes conclusiones:

- No existen diferencias notables entre la realidad parcelaria existente y los planos de mensura vigentes, solamente las normales, inclusive, por debajo de las tolerancias aceptables para estos casos. Se puede decir que en ningún lugar las parcelas acá involucradas son invadidas por terrenos colindantes, ni tampoco el caso contrario donde las parcelas en cuestión avancen sobre los colindantes.-

- Todas las paredes que definen los deslindes, son propiedad de los colindantes, de acuerdo a lo señalado en los planos de mensura, lo cual se verificó también en el terreno.-

El deslinde parcelario responde al siguiente detalle:

a) la parcela **1860-340450**, ubicada sobre Calle San Martín 454, se encuentra deslindada de la siguiente forma: al Norte sobre la Calle, sin deslinde; al Sur, pared de material premoldeado (placas y columnas) propiedad del colindante; al Este: describiéndola de norte a sur, pared de adobe propiedad del colindante, la cual en toda su primer parte sostiene

una vivienda familiar, y el resto, solamente divisoria, también propiedad del colindante quedando el último sector deslindado por alambrado; y al Oeste de norte a sur, en primer lugar pared de adobe, propiedad del colindante, de 1 metro de altura aproximadamente, hasta el quiebre del punto 11 y 10 del plano de mensura, luego sigue pared de adobe, siempre propiedad del colindante hasta llegar al punto 9 donde se encuentra el fondo de la otra parcela del Poder Judicial, encontrándose este fondo sin deslinde para seguir luego nuevamente con pared propiedad del colindante, pero en este caso de ladrillo, estas paredes son solamente de división, sobre ellas no se apoya ningún tipo de construcción;

b) la parcela restante **1860-340430** ubicada sobre Calle Sarmiento s/nº, se encuentra deslindada de la siguiente manera: al Norte: de oeste a este, la primer parte sin deslinde y el resto pared de adobe, propiedad del colindante, sobre esta pared tampoco se apoya ningún tipo de construcción, solamente es de división parcelaria; al Sur: se encuentra deslindada en su totalidad por pared de ladrillo, propiedad del colindante, de oeste a este la primer parte a la vista se ve que sostiene una construcción aparentemente habitacional y el resto solamente de división parcelaria; al Este: sin deslinde y al Oeste: está cerrado precariamente con chapa, madera, etc., sobre el frente que da a Calle Sarmiento.-

- Con respecto a las mejoras, el primer inmueble se encuentra libre de mejoras y en el segundo sobre el sector suroeste se encuentra una pieza armada en forma precaria y utilizada como depósito y en proceso de

desocuparlo y desarmarlo, de acuerdo a lo manifestado por el señor Brusotti Luis, vecino colindante del inmueble y propietario también de algunos vehículos allí depositados, dentro del inmueble, y que en cierta forma complicaron un poco la medición correspondiente.-

- Sobre esta segunda parcela es conveniente señalar que la pared a la cual se hace referencia sobre el costado Sur, se encuentra separada de la línea que define el plano de mensura **18-4335-03**, formando prácticamente un triángulo cuyo vértice seria el punto señalado con el número 3 en el plano y la base de aproximadamente 2,50 m sobre la Calle Sarmiento. Para poder asegurar que ese espacio puede ser factible adosarlo a estos inmuebles, habría que hacer un estudio global de todas las parcelas colindantes y subsiguientes de manera de verificar que no se invaden derechos de los vecinos, y de esa forma poder llegar a sumar esa superficie, para lo cual sería necesario realizar plano de mensura nuevo.-

- Con respecto a las líneas de edificación correspondiente al perfil de Calles que circundan a las parcelas motivo del presente trabajo, se señala lo siguiente:

a) sobre Calle San Martín, está a la vista mejor definida la línea de edificación, la cual coincide con la mayoría de los inmuebles hacia el Este de la cuadra, y hacia el Oeste existe una construcción bastante antigua en la esquina, que aparentemente está fuera de línea. Además

de acuerdo a las medidas constatadas hay coincidencia con la mensura actualmente vigente.-

b) No sucede lo mismo sobre Calle Sarmiento porque hay diferentes líneas de edificación y muy dispares unas de otras, aparentemente la mensura vigente avanza sobre la vereda actual, de acuerdo a lo que se observa hacia el sur y hacia el norte se ve la construcción de la esquina que se señala en el punto anterior más avanzada sobre la Calle. Por lo tanto, se sugiere solicitar a la entidad que corresponda, D.P.V., D.P.D.U., y/o Municipalidad, la Línea correspondiente, en ambos casos.-

- Se entrega como resultado archivo pdf con la información arriba detallada en el presente informe, copia del reflejo de datos de Base Catastral, copia de los planos de mensura de Base de Planos de la D.G.C., copia del plano que refleja lo anteriormente mencionado y/o Archivo CAD.-

Sin más que agregar al presente, es cuanto puedo informar, de acuerdo a lo solicitado.-

Echevarría Jorge Antonio. Ingeniero Agrimensor

M.C.P. Nº 2485. Teléfono 0264-154038093

C.U.I.T. 20-14734269-2, Responsable Inscripto.-

Consultas Catastrales WEB

Dirección de Catastro y Tributo

Nomenclatura 18-60-340-450-00-000

Datos Generales

Calle **AV L GRAL SAN MARTIN**		
Domicilio		
Numero **454**	Orientacion	Localidad
Superficie **1.939,530**	Tipo **1 - Terreno Urbano Baldío**	Destino **Z - Pozo**
Servicios **Agua, Telefono, Pavimento, Luz**		
Nacimiento **07/05/2010**	Actualización **05/09/2022**	Baja

Propietarios

Código	Porc	Nro	Nombre	TDoc	Documento	Nac	Domicilio	Dpto
P	0	0	PODER JUDICIAL PROV S JUAN	8	30999070643	A	RIVADAVIA 473 (E)	CAPITAL

Avalúo

Item	Avalúo
Terreno	$370.223,31
Mejoras	$00,00
Cultivos	$00,00
Pozos	$00,00
Total	$370.223,31

Dominios

Año	Dpto	Tomo	Folio	Nro	Zona	Sup.Tit.	Resl.	Asiento
2022	00	0	FR	83		2.095,00	0	6

Edificación

No se registran datos de edificación.

Relevamiento

Plano	Codigo	F.Rel.	Sup.Mens.	Matricula
2643	M	1977	1.939,530	97
18-06136	C	2019	1.908,000	2889

Riegos

No se registran datos de riegos.

Pozos

No se registran datos de pozos.

Cultivos

No se registran datos de cultivos.

Tracto

Nomenclatura Origen	Nomenclatura Destino
186035044000000	186034045000000
186035045000000	186034045000000

Emitido: 20/10/2022 21:43:24 (mp2485)

Consultas Catastrales WWW

Dirección de Catastro y Catastro

Nomenclatura 18-60-340-430-00-000

Datos Generales

Calle **SARMIENTO**		
Domicilio		
Numero	Orientacion	Localidad
Superficie **407,160**	Tipo **1 - Terreno Urbano Baldío**	Destino **Z - Pozo**
Servicios **Agua, Pavimento, Luz**		
Nacimiento	Actualización **05/09/2022**	Baja

Propietarios

Código	Porc	Nro	Nombre	TDoc	Documento	Nac	Domicilio	Dpto
P	0	0	PODER JUDICIAL PROV S JUAN	8	30999070643	A	RIVADAVIA 473 (E)	CAPITAL

Avalúo

Item	Avalúo
Terreno	$122.959,88
Mejoras	$00,00
Cultivos	$00,00
Pozos	$00,00
Total	$122.959,88

Dominios

Año	Dpto	Tomo	Folio	Nro	Zona	Sup.Tit.	Rest.	Asiento
2022	00	0	FR	82		445,00	0	7

Edificación

No se registran datos de edificación.

Relevamiento

Plano	Codigo	F.Rel.	Sup.Mens.	Matricula
4335	M	2003	407,160	1271

Riegos

No se registran datos de riegos.

Pozos

No se registran datos de pozos.

Cultivos

No se registran datos de cultivos.

Tracto

No se registran datos de tracto.

TIPO "B"
32 x 58

CRÓQUIS DE UBICACIÓN

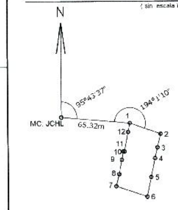
INTERPRETACIÓN DE TÍTULO

BALANCE DE SUPERFICIES:

Superficie s/Título A:	1075,00m²
Superficie s/Título B:	1020,00m²
Sup. s/Título A+B:	2095,00m²
Superficie s/Mensura:	1908,00m²
Diferencia en menos:	187,00m²

CRÓQUIS DE VINCULACIÓN

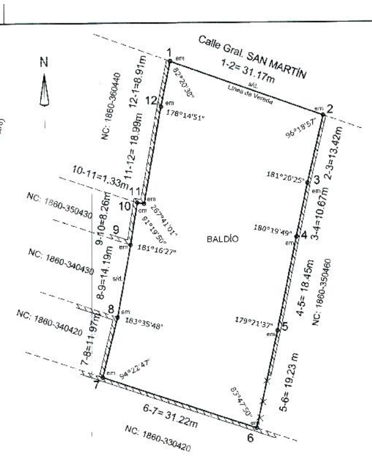
(sin escala)



COORDENADAS GAUSS-KRÜGER

POSGAR 2007

Vértice	X(m)	Y(m)
1	6654925.88	2524481.44
2	6654915.35	2524510.78
3	6654902.30	2524507.66
4	6654891.86	2524505.43
5	6654873.80	2524501.67
6	6654855.02	2524497.54
7	6654864.98	2524467.95
8	6654876.58	2524470.89
9	6654890.53	2524473.51
10	6654898.68	2524474.85
11	6654898.49	2524476.17
12	6654917.17	2524479.57
MC:JCHL	6654932.40	2524416.45



Escala: 1 : 400

PROVINCIA DE SAN JUAN

DEPARTAMENTO: JACHAL

LUGAR: Calle SAN MARTÍN Nº454

OBJETO: MENSURA e INTEGRACION

PROPIETARIO:

GOMEZ, FIDEL ADÁN

PLANO Nº		
18	06136	19
Exp.Nº: 709 - 1672 - M - 2019		
Nomenclatura Catastral de Origen		
1860 - 340450		
Padrón de Riego		
NO TIENE		

Inscripción de Dominio (A) Nº 36; Fº 54; Tº 5; JACHAL, Año: 1925.
(B) Nº 48; Fº 74; Tº 5; JACHAL, Año: 1925.

NOTAS:
1) Se verificó el amojonamiento en fecha de mensura como se indica en plano.
2) Corresponde a los lotes A, B y C del Plano Anterior Nº 18 / 4969 -09.
3) Lo mensurado no está afectado por servidumbres de ningún tipo.
4) Lo mensurado, de acuerdo a lo estipulado en el Decreto Nacional Nº253/18, se encuentra dentro de la Zona de Frontera para Desarrollo, Zona de Seguridad de Frontera y Área de Frontera Jachal.

FECHA DE MENSURA
11 de MAYO de 2 019.-

RICARDO ENRIQUE MARTÍNEZ
ING. AGRIMENSOR - CUIT 20-18207654-7 Mat:2888
TUCUMAN 1246 (sur) San Juan.

Dr. RODRIGUEZ, FEDERICO MARCELO
D.N.I.: 29.345.496 - CUIT 20-29345496 6
Dom.: Bº los Horneros, Mzna:6, Casa: 7
- Apoderado

DIRECCION DE GEODESIA Y CATASTRO
PLANO REGISTRADO
SAN JUAN 16 OCT 2019

NOTA OFICIAL
Plano apto para integrar dominio en un solo cuerpo

División Mensuras

NOMENCLATURA CATASTRAL

Lote	NOMENCLATURA CATASTRAL
	18-60/340450

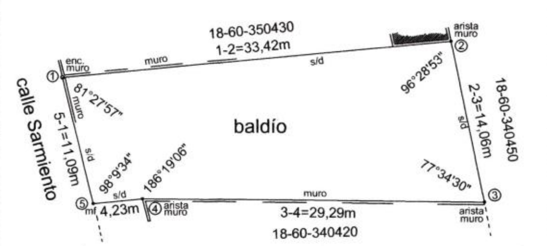
NOTA OFICIAL:

Plano registrado según Resolución
Nº 2023 -DGC- 19

División Mensuras 10/10/19

18-134

Tipo "B"
32 x 58



Croquis de Ubicación

Croquis de Título

Superficie s/mensura 407,16m2
Superficie s/título 445,00m2
diferencia en menos 37,84m2

Escala: 1:: 250

Provincia de San Juan

Departamento: **Jachal**

Lugar: calle Sarmiento s/nº

Objeto: Mensura

Propietario:

Mario Alfredo Carrizo

PLANO N º		
18	4335	03
NOMENCLATURA CATASTRAL DE ORIGEN		
18-60-340430		
PADRON DE RIEGO		
no tiene		

Inscripción de Dominio: Nº72 Fº72 Tº17 Jachal año 1955

Notas:
1)Se amojonó en fecha de mensura conforme a reglamento._
2)Se publicó edicto en diario Cuyo el día 23 de enero de 2003.-

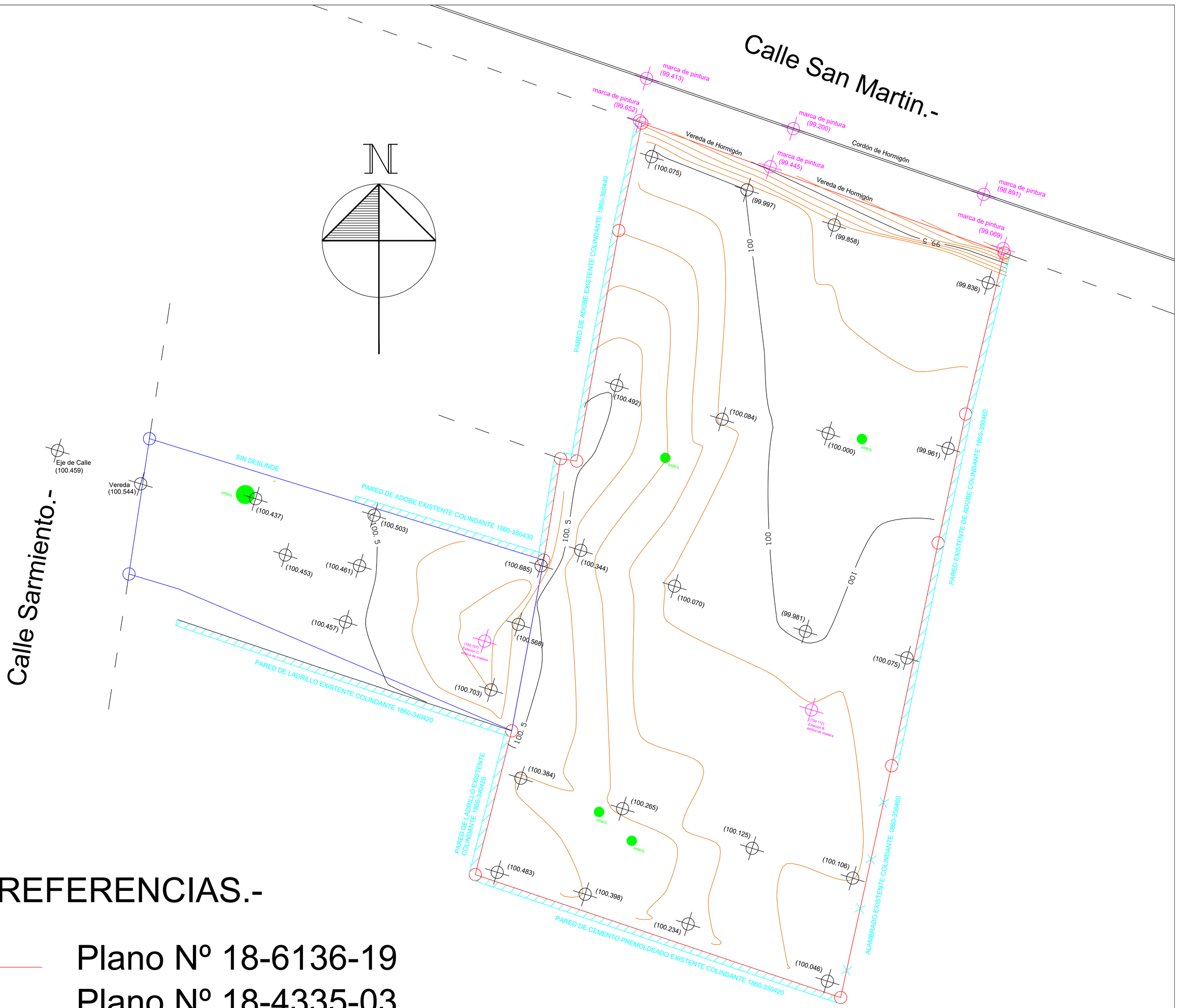
Fecha de mensura
29 de enero de 2003

ESTUDIOS AGRIMENSURA CATANZARO
Jose Alberto Catanzaro Ing. Ag. M.1271 CUIT 20-08328817-6
dom: Jujuy 222 sur tel.Fax. 0264-4221589
e-mail: agrinca@infovia.com.ar

Emma Marina Guidi de Quinto
LcNº 3.760.014 CUIL 27-3760014-3
compradora
dom: Las Vicentinas 1830 Bº Belgrano

NOMENCLATURA CATASTRAL

LOTE	NOMENCLATURA CATASTRAL
	18-60/340430



REFERENCIAS.-

- Plano Nº 18-6136-19
- Plano Nº 18-4335-03
- Curvas Principales
- Curvas Secundarias
- 100.5 — Cota de Curva Principal
- (100.544) — Punto de Nivel
- Arboles
- Pared de ladrillo, adobe, etc.
- (100.757) — Punto Fijo

ECHEVARRÍA JORGE ANTONIO
Ingeniero Agrimensor M.C.P. 2485
Dom: Manzana U casa 20. Bº Rivad. Norte. Tel. 4236790
Cuit: 20-14734269-2