

RESOLUCIÓN N.º 155/SSREGIC/16

Buenos Aires, 21 de abril de 2016

VISTO:

La Ley 3999, el Artículo 2039 del Código Civil, el Decreto Nacional N° 18734/49, sus modificatorios, N° 7.795/55 y 23.049/56, Decretos 355-GCBA-2015, 363-GCBA-2015, 1510-GCABA-97, 271-GCBA-2014, las Resoluciones N° 7 y 26 -SSREGIC-2016, y las Disposiciones N° 801 y 877-DGROC-2014 y,

CONSIDERANDO

Que con fecha 04/07/2014, se dictó el Decreto N° 271/2014, publicado mediante B.O. N° 4440 y Anexo en el B.O N° 4441 con fecha 18/07/2014,y 21/07/2014 respectivamente;

Que el mencionado Decreto derogó el Decreto N° 733/2000 y sus complementarios correspondientes al régimen de los Profesionales Verificadores de Obras (PVO), implementando un nuevo procedimiento para dichas verificaciones (AVO), las cuales serán llevadas a cabo por verificadores dependientes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que entre las competencias de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro se establece que "...Para presentar ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro el plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal, en los casos que corresponda, deberá estar suscripta el acta de la cuarta (4ª) verificación..";

Que mediante Disposiciones N° 801 y 877-DGROC-2014, la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, entendió que para proceder al registro de documentación del plano de Mensura y Subdivisión en Propiedad Horizontal, debía aportarse el plano con trata "Conforme a Obra" registrado;

Que mediante Resolución N° 7-SSREGIC-2016, la Subsecretaría de Registros Interpretación y Catastro ordenó a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, "...para proceder a la presentación, estudio y eventual registro del plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal, deberá acompañarse la constancia de la solicitud de la 4ª Verificación especial suscripta por el profesional, y el último plano de obra registrado...";

Que dicho acto administrativo fue dejado sin efecto mediante Resolución N° 26-SSREGIC-2016, hasta tanto se determinen nuevos circuitos administrativos que fomenten la celeridad en las tramitaciones que involucran a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, en concordancia con la aplicación del Decreto 271-GCBA-2014, el Código Civil, la Ley de Catastro N° 3099, y los Decretos dictados en la materia;

Que, además, el Decreto 271/GGBA/2014, establece en su Anexo I INC. g "...para presentar ante la Dirección General de Registro de Obras Y Catastro el plano de Mensura y Subdivisión en propiedad horizontal, en los casos que corresponda, deberá estar suscripta el acta de la cuarta (4ª) verificación";

Que el acta a la que refiere dicho Decreto, se entiende que debe estar suscripta por el Agente Verificador de Obra (AVO), dependiente de la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras;

Que asimismo nada menciona el enunciado Decreto en cuanto a la obligatoriedad de aportar el plano "Conforme a Obra", para proceder al trámite de Mensura y Subdivisión;

Que por lo expuesto es necesario establecer que para la presentación, ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, del plano de Mensura y

Subdivisión en propiedad horizontal, en los casos que corresponda, deberá estar suscripta el acta de la cuarta verificación especial por el Agente Verificador de Obra; Que en relación al registro de planos de Mensura y Subdivisión, el Decreto 18.734-49 el cual reglamenta la derogada Ley 13512, publicado B.O 10/08/49, modificado por los Dtos. 7.795/55 (BO: 11/01/56) y 23.049/56 (BO 11/01/57), establece en su Artículo N° 27 "... Las autoridades municipales podrán establecer los requisitos que deben reunir los edificios que hayan de someterse al régimen de la ley 13512 y expedir las pertinentes autorizaciones, las que, una vez otorgadas, no podrán revocarse..."; Que, la Ley de Catastro de la Ciudad, N° 3999 (Publicada BOCBA N° 3831 el 12/01/2012), en su Artículo 2° reza "...La Dirección General de Registro de Obras y Catastro, dependiente del Ministerio de Desarrollo Urbano, tiene a su cargo el catastro territorial y ejerce el poder de policía inmobiliario catastral. ...";

Que de acuerdo a la normativa vigente, y a las competencias de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, es menester dictar un acto administrativo que establezca nuevos parámetros para el registro de documentación de Mensura y Subdivisión;

Que el Código Civil, luego de la reforma, establece en su Artículo N° 2039 "Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común. La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla...";

Que en tal sentido, es correcto interpretar que para el registro de planos de Mensura y Subdivisión, la Gerencia Operativa de Catastro Físico, deberá constatar que en la documentación que se presente, conjuntamente con la 4ª Verificación Especial suscripta por el Agente Verificador de Obra, no surjan observaciones que comprometan el acceso y la evacuación segura del edificio y sus unidades funcionales, como así también se encuentre garantizada la funcionalidad e independencia de las referidas Unidades Funcionales;

Que deberá hacer constar mediante leyenda, en planos que la finca pretende subdividir que no cuenta con la final de obra registrada, y sus correspondientes planos "Conforme a Obra", a efectos de la publicidad y protección a terceros; Por ello, y en uso de las facultades

EL SUBSECRETARÍO DE REGISTROS, INTERPRETACIÓN Y CATASTRO RESUELVE:

Artículo 1º.- Déjense sin efecto las Disposiciones N° 801-DGROC-2014 y 877- GROC-2014.

Artículo 2º- Déjese establecido que para la presentación ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, de los trámites en donde se procure el registro de Planos de Mensura y Subdivisión en Propiedad Horizontal, en los casos que corresponda, deberá estar suscripta el Acta de la 4ª Verificación especial por el Agente Verificador de Obra (AVO).

Artículo 3º- Ordénese a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, que instruya a la Gerencia Operativa de Catastro Físico, que **a efectos de proceder al estudio y eventual registro de los trámites de Mensura y Subdivisión en Propiedad Horizontal, verifique, además de los requisitos técnico/administrativos exigibles, la siguiente documentación:**

a. Último plano de permiso de obra REGISTRADO.

b. Acta de la 4ª Verificación Especial suscripta por el Agente Verificador de Obra (AVO), donde NO surjan observaciones que comprometan el acceso y la

evacuación segura del edificio y sus unidades funcionales. Asimismo, debe estar garantizada la funcionalidad e independencia de dichas unidades.

c. "Plano Conforme a Obra" presentado con la Declaración Jurada de Finalización de Obra. d. "Plano Conforme a Obra con Obras Ejecutadas sin Permiso Reglamentarias y/o Antirreglamentarias" REGISTRADO.

Artículo 4º.- Hágase saber a la Gerencia Operativa de Catastro Físico, que al momento de registrar la documentación de Mensura y Subdivisión, en caso de que no radique plano "Conforme a Obra registrado", deberá dejar asentado que: **"A LA FECHA NO ACREDITA "PLANO CONFORME A OBRA" REGISTRADO"**.

Artículo 5º.- Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad. Comuníquese a las Direcciones Generales de Registro de Obras y Catastro, y Fiscalización y Control de Obras y a los Consejos Profesionales de Ingeniería Civil, Agrimensura, y Arquitectura. Cumplido, Archívese. **Cruz**



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina

**Disposición Número:
DI-2016-280-DGROC**

Buenos Aires,
Lunes 13 de Junio de 2016

Referencia: Estudio y eventual registro de la documentación de Mensura y Subdivisión.

VISTO: Las leyes N° 5460 y N° 3999, los Decretos N° 363/GCABA/2015, N° 383/GCABA/2015 y N° 271/GCABA/2014 y la Resolución N° 155/SSREGIC/2016, el Informe IF-2016-15363611- DGROC, y

CONSIDERANDO:

Que conforme indica el Artículo 1° de la Ley 3999, el Catastro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es el registro del estado de hecho de los datos correspondientes a objetos territoriales.

Que como así también reza, constituye un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales de la Ciudad y forma la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio.

Que mediante el Decreto N° 271/GCABA/2014 se regulan las Verificaciones Especiales del Sistema de Contralor de Obras y la actividad de los Agentes Verificadores de Obras (AVO) propiamente dicho, dentro del ámbito de competencia de la Agencia Gubernamental de Control.

Que el ejercicio del poder de policía desplegado por el ente autárquico mencionado en el considerando precedente resulta inescindible a la efectiva tarea de registro de la documentación del Conforme a Obra.

Que el Decreto arriba invocado, estable que para la presentación ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro del plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal, en los casos que corresponda, deberá estar suscripta el acta de la cuarta (4ta) verificación

Que la Subsecretaria de Registro, Interpretación y Catastro, dependiente del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, consideró necesario establecer recaudos para el registro de documentación de Mensura y Subdivisión.

Que en ese orden de ideas la Subsecretaria de Registro, Interpretación y Catastro dictó la Resolución N° 155/SSREGIC/2016 de fecha 21 de abril de 2016.

Que la Resolución mencionada estipula entre otras cuestiones, que la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, mediante su Gerencia Operativa de Catastro Físico, deberá constatar que dentro de la documentación que se presente para el registro de Planos de Mensura y Subdivisión, de la 4ta. Verificación Especial “*no surjan observaciones que comprometan el acceso y la evacuación segura del edificio y sus unidades funcionales, como así también se encuentre garantizada la funcionalidad e independencia de las referidas Unidades Funcionales*”.

Que en ese corolario de ideas y en virtud de las misiones y funciones de esta Dirección General de Registro de Obras y Catastro, corresponde delimitar el régimen de condiciones mínimas seguridad e higiene, a tener en cuenta al momento de certificar la 4ta. Verificación Especial Final de Obra para el inicio de registro de documentación de Mensura y Subdivisión

Que por lo expuesto y a fin de llevar a cabo las funciones asignadas a esta Dirección General Registro de Obras y Catastro mediante la Resolución precitada y en pos de obtener una eficacia optima en el procedimiento administrativo del Registro de la documentación de Mensura y Subdivisión, corresponde enunciar taxativamente las condiciones de seguridad e higiene que deben estar resguardadas en forma excluyente en 4ta. Verificación Especial de Final de Obra.

Que la presente medida se dicta en uso de las facultades que le fueran conferidas por Ley N° 5460 y los Decretos N° 363/GCABA/2015 y N° 383/GCABA/AJG/2015.

Por ello,

**EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO
DISPONE**

Artículo 1°.- Establécese a los efectos del inicio del trámite de estudio y eventual registro de la documentación de Mensura y Subdivisión por parte de la Gerencia Operativa de Catastro Físico de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, deberá constatar que en la 4ta. Verificación Especial de Final de Obra se informen los siguientes aspectos:

- Rampa para discapacitados.
- Ancho de paso en circulaciones.
- Acceso a cada Unidad Funcional.
- Altura de los locales.
- Dimensiones de locales.
- Iluminación y ventilación de locales.
- Ancho de tramos.
- Ancho de caja de escalera.
- Alzadas y pedadas – su dimensión-.
- Descansos de escalera.
- Cocheras (Unidades definidas).
- Superficies de aproximación en espacios comunes.
- Instalaciones de prevención contra incendio.
- Conformación de Cajas de Escaleras.

Artículo 2°.- Déjase aclarado que en el caso de que el Informe de la 4ta. Verificación Especial de Final arroje diferencias respecto del plano, se procurará la individualización de las características y la ubicación de dichas divergencias a los efectos de poder establecer la relevancia de las mismas.

Artículo 3°.- Déjase establecido que sin perjuicio de lo estipulado por la Ley N° 3999, la Gerencia Operativa de Catastro Físico, perteneciente a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, conserva para sí, la facultad exclusiva de interpretar y aplicar las normas que regulan la Mensura y Subdivisión.

Artículo 4°.- Apruébanse las "Normas para el procedimiento del registro de la documentación de Mensura y Subdivisión" que, como Anexo I, forma parte de la presente (IF-2016-15363611- -DGROC).

Artículo 5°.- Regístrese. Comuníquese a la Subsecretaria de Registro, Interpretación y Catastro y a los

Consejos Profesionales. Cumplido, archívese.



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina

Informe

Número: IF-2016-15363611-DGROC

Buenos Aires, Lunes 13 de junio de 2016

Referencia: ANEXO I "Normas para el procedimiento del registro de la documentación de Mensura y Subdivisión".

ANEXO

Normas para el procedimiento del registro de la documentación de Mensura y Subdivisión

Los Visadores de Mensuras cotejarán la correspondencia entre el plano de subdivisión presentado, el plano de obra registrado y el plano de conforme obra presentado. De haber coincidencia entre los planos mencionados, o de existir diferencias de escasa relevancia, se procederá con el trámite.

No se dará el alta definitiva de las superficies que no consten en el plano de obra registrado, las que serán encuadradas en la normativa catastral vigente. En esa circunstancia y cuando no exista un compromiso de la independencia y funcionalidad, el profesional deberá insertar en la carátula del plano una nota del siguiente tenor: *“Del cotejo del presente plano con el de obra registrado efectuado por el profesional surge que [en la/las UF n° que no afectan su funcionalidad, UC n° o superficie común, piso/pisos] existen construcciones efectuadas sin permiso a la fecha de la mensura, el alta de las mismas solo se dará con el registro conforme a obra, en cuyo caso deberá presentarse plano modificadorio de la mensura y subdivisión”*.

Asimismo cuando exista un compromiso de la independencia y funcionalidad, el profesional deberá insertar en la caratula del plano una nota del siguiente tenor: *“Del cotejo del presente plano con el de obra registrado efectuado por el profesional surge que [en la/las UF n°, UC n° y superficie/s común/es asociada/s, piso/s] existen construcciones efectuadas sin permiso a la fecha de la mensura, que afectan su independencia y/o funcionalidad por lo que se las consigna como unidades en el Proyecto Sujeto a Aprobación del GCABA, el alta de dichas unidades solo se dará con el registro del plano conforme a obra, en cuyo caso deberá presentarse plano complementario de la mensura y subdivisión”*.

En caso que el plano conforme a obra presentado no coincida con el plano en estudio o con los hechos físicos se denegará el trámite y se comunicará la situación a la Gerencia Operativa de Registro de Obras.

Todas las circunstancias descriptas precedentemente deberán constar obligatoriamente en el Reglamento de Copropiedad y Administración, asimismo se establece que en todas las Escrituras Traslativas de Dominio se deberá colocar una nota con el siguiente tenor: *“A la fecha no acredita Plano de Conforme a Obra”*