



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

Resolución

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Planos de Mensura y Subdivisión en Propiedad Horizontal

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

Artículo 2°- 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 3°- 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 4°.- 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 5°.- 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.