



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

Resolución

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Procedimiento para el otorgamiento de “Testimonio de finalización parcial de obra”

VISTO: El Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las Leyes N° 3999 y N° 5460 y sus modificatorias, la Ley N° 5666/16, los Decretos N° 271-GCABA/2014, N° 363/GCABA/2015 y sus modificatorias, N° 44/GCABA/16, y

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario implementar un procedimiento que permita el otorgamiento de testimonios de obras concluidas en forma parcial;

Que debe tratarse de obras que hayan obtenido previamente el permiso de obra respectivo;

Que en la actualidad debido al desarrollo constructivo de la ciudad existen edificios en ejecución que poseen sectores concluidos y habitables que pueden ser sometidos al régimen de la propiedad horizontal para su uso, y que no están terminados en su totalidad, por lo que otorgar el registro del plano final de obra, resulta improcedente en esa instancia;

Que por lo tanto, en dicha instancia resulta procedente, otorgar un “testimonio”, que permita acreditar la finalización de uno o varios sectores de obras concluidas parcialmente dentro de volúmenes que se encuentren en ejecución y en condiciones de merecer dicho tratamiento;

Que en virtud de ello, corresponde establecer las pautas y los alcances de los testimonios que se otorguen para las obras en las condiciones descriptas precedentemente;

Que el sector de la obra para el cual se pretenda el citado testimonio, debe tener independencia funcional respecto de la obra que reste ejecutar, estando en condiciones de ser habitado y/o usado de acuerdo a los destinos declarados en el permiso de obra otorgado, cumpliendo por sí con las exigencias de accesibilidad, así como también con los medios exigidos de salida, las condiciones contra incendio e instalaciones correspondientes, determinadas en el Código de la Edificación y normas complementarias;

Que a los efectos del acogimiento al presente procedimiento la parte interesada podrá solicitar que se le otorgue un “TESTIMONIO DE FINALIZACIÓN PARCIAL”;

Que la solicitud deberá ser acompañada de un plano, en donde se declare la superficie de obra concluida y la superficie de obra que resta por ejecutar, y una Memoria Descriptiva en donde se detalle pormenorizadamente los sectores de obra terminados y los que aún falta ejecutar;

Que la documentación acompañada, deberá caratularse como “TESTIMONIO DE FINALIZACIÓN

PARCIAL DE OBRA”;

Que no obstante lo expuesto es menester considerar los tiempos de ejecución de las obras remanentes, resultando de aplicación para las mismas lo prescrito en el artículo 3.1.1.7 “Vencimiento de permisos de obra”, del citado cuerpo normativo;

Que dicho plazo será contabilizado, a partir de la fecha de otorgamiento de “TESTIMONIO DE FINALIZACIÓN PARCIAL DE OBRA”, y en caso de que las obras que estuvieran pendientes de ejecución no se materializaran dentro del lapso de tres (3) años, vencerá el permiso de las obras remanentes, otorgado oportunamente con la respectiva caducidad y pérdida de derechos de delineación y construcción, correspondiendo el archivo de los expedientes intervinientes, resultando de aplicación el Artículo (FINAL DE OFICIO);

Que al momento de la solicitud de “TESTIMONIO DE FINALIZACIÓN PARCIAL DE OBRA”, la Dirección General de Registro de Obras Y Catastro, solicitará a la Dirección General de Fiscalización Y Control de Obras, un informe de inspección que indique pormenorizadamente el estado de la obra;

Que el testimonio otorgado servirá para el estudio y eventual registro de los planos de mensura particular y subdivisión en propiedad horizontal del inmueble, en el cual deberá demarcarse, además de las superficies a subdividir, las que se encuentran en construcción.

Por ello, y en el uso de las facultades que le son propias,

EL SUBSECRETARIO DE REGISTROS, INTERPRETACIÓN Y CATASTRO

RESUELVE:

Artículo 1º.- Determínese el procedimiento para el otorgamiento de “Testimonio de finalización parcial de obra”, mediante el cual se podrán declarar sectores concluidos parcialmente de obras en ejecución, a los efectos de permitir la subdivisión en propiedad horizontal de dichos sectores.

Artículo 2º.- Hagase saber que esta Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro instrumentará el procedimiento pertinente a efectos del otorgamiento del testimonio mencionado en el Art 1º de la presente resolución.

Artículo 3º.- Determínese que a los efectos de acogerse al presente procedimiento se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- a. Los sectores de obras concluidos deben estar en condiciones de ser habitados y/o usados de acuerdo a los destinos declarados en el permiso de obra otorgado, cumplir por sí con las exigencias de accesibilidad determinadas en la Ley N° 5666/16, así como también con los medios exigidos de salida, las condiciones contra incendio e instalaciones correspondientes y ser funcionalmente independiente de la obra que reste ejecutar.
- b. La parte interesada deberá presentar un plano en donde se declare la superficie de obra concluida y la superficie de obra que resta por ejecutar, y una Memoria Descriptiva en donde se detalle pormenorizadamente los sectores de obra terminados indicando asimismo superficies por planta, declarando el profesional y el propietario, que el sector de la obra en cuestión cumple con los requisitos estipulados en el inciso a) de este artículo.
- c. El profesional interviniente y el propietario de la obra, serán los responsables por lo declarado y por el fiel cumplimiento de las condiciones expuestas en la presente resolución y lo normado en los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento, de aplicar las penalidades establecidas en el Capítulo 2.4 del ya mencionado Código de la Edificación.

Artículo 4°.- Estipúlese que previo al otorgamiento del “testimonio de finalización parcial de obra”, la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, solicitará a la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras, en orden a lo dispuesto por el Decreto N° 271-GCABA/2014, un informe de inspección que indique pormenorizadamente el estado de la obra.

Artículo 5°.- Autorícese a Dirección General de Registro de Obras y Catastro, para que por intermedio de la Gerencia Operativa de Catastro Físico proceda al estudio y eventual registro de los planos de mensura horizontal de obra concluidas parcialmente, en virtud de lo establecido por la Resolución N° 155-SSREGIC/2016, la Disposición N° 280-DGROC/2016 y el procedimiento estipulado en el presente acto administrativo , tomando como antecedente de obra el “Testimonio de finalización parcial de obra” otorgado por la Gerencia Operativa Registro de Obras.

Artículo 6°.- Póngase en conocimiento de los términos de la presente Resolución a la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras.

Artículo 7°.- Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. Comuníquese a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro y sus Gerencia Operativas..