

Poder Ejecutivo**Decreto****Área Jefe de Gobierno****DECRETO N.° 420/17**

Buenos Aires, 17 de noviembre de 2017

VISTO:

El Código de Edificación, Ordenanza N° 34.421, las Leyes Nros. 2.624 y 3.999 (textos consolidados conforme Ley N° 5.666), el Decreto N° 271/14 y el Expediente Electrónico EX-2017-21350866-MGEYA-SSREGIC, y

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ley N° 2.624 se creó la Agencia Gubernamental de Control como entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Justicia y Seguridad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o del organismo que en el futuro lo reemplace y tiene entre sus funciones, entender en las obras civiles, públicas y privadas, comprendidas por el Código de la Edificación y que no estén regidas por una ley especial;

Que la Ley N° 3.999 en su artículo 2° establece que la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, dependiente del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, tiene a su cargo el catastro territorial y ejerce el poder de policía inmobiliario catastral;

Que en su artículo 3° la precitada Ley dispone que el poder de policía inmobiliario catastral comprende, entre otras atribuciones, la de interpretar y aplicar las normas que regulen la materia;

Que el Decreto N° 363/15 que aprobó la estructura orgánico funcional dependiente del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que la Subsecretaría de Registros Interpretación y Catastro, dependiente del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, a través de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, lleva el Registro de construcciones de obras civiles que se proyectan y ejecutan en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entiende en los regímenes de propiedad horizontal en la subdivisión de la edificación y supervisa el estado y control técnico y legal del registro de mensuras y el estado parcelario;

Que por el Decreto N° 271/14 se determinó que las verificaciones especiales del sistema de contralor de obras, entre otras, son llevadas a cabo por la Agencia Gubernamental de Control, a través de los agentes verificadores que revistan en ese organismo, conforme las funciones y responsabilidades establecidas en el Anexo I que forma parte integrante del mencionado Decreto;

Que en el apartado I), "De las verificaciones de obras" de dicho Anexo I, se estableció que los Agentes Verificadores de Obras (AVO) deben verificar exclusivamente lo ejecutado en la obra con relación a los correspondientes planos registrados en la Dirección General Registro de Obras y Catastro y el cumplimiento de las disposiciones allí enumeradas correspondientes al Código de Edificación;

Que, asimismo, cada obra será verificada por los Agentes Verificadores de Obras (AVO) una (1), dos (2) o tres (3) veces durante su ejecución, siendo la cuarta (4ta.) verificación especial, la posterior a la presentación ante la Dirección General Registro de Obras y Catastro por parte del Propietario, del Constructor y del Director de Obra de la declaración jurada de finalización de la misma;

BO-2017-5260-DGCCON

Que el inciso g), del referido Anexo I, prescribe que para presentar ante la Dirección General Registro de Obras y Catastro el plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal, en los casos que corresponda, deberá estar suscripta el acta correspondiente a la cuarta verificación;

Que surge la necesidad de establecer un régimen que permita a la Dirección General Registro de Obras y Catastro dependiente de la Subsecretaría Registros, Interpretación y Catastro del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, registrar el plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal de acuerdo a la Ley N° 3.999 en cuanto esté suscripta el acta correspondiente a la tercera verificación;

Que lo expuesto surge del entendimiento de que para solicitar la tercera verificación se requiere la finalización de la mampostería y las montantes de las instalaciones complementarias y porque para suscribir el acta correspondiente a esa verificación, el agente verificador de obra debe comprobar la dimensión de los locales y sala de máquinas, las condiciones de iluminación y ventilación;

Que ello así, la suscripción del acta de la tercera verificación implica una construcción con un estado de avance que permite la identificación de los locales y sus dimensiones;

Que eso permitirá proceder a la subdivisión en propiedad horizontal de los inmuebles y consiguientemente transmitir la titularidad de dominio de las diferentes unidades funcionales;

Que el artículo 2.2.3.1 del Código de la Edificación establece la obligatoriedad de declarar la finalización de las obras de construcción que se ejecutan en la Ciudad una vez concluidas por parte de los responsables de las mismas;

Que la subdivisión en propiedad horizontal no requiere necesariamente la finalización completa de una obra;

Que por lo expuesto, resulta pertinente modificar el inciso g), del Anexo I, del Decreto N° 271/14, dejando establecido que para proceder al estudio y eventual registro ante la Dirección General 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 tercera (3a.) verificación;

Que ello impone determinar las obligaciones de los responsables de las obras aún después de realizada la subdivisión en propiedad horizontal;

Que resulta oportuno establecer que la obligación de concluir las obras iniciadas con antelación a una subdivisión en propiedad horizontal es responsabilidad de quienes las llevan a cabo al momento de solicitar dicha subdivisión y dicha responsabilidad no se extingue por el hecho de realizar una subdivisión en propiedad horizontal.

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 102 y 104 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

**EL JEFE DE GOBIERNO
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
DECRETA**

Artículo 1°.- Modifícase el inciso g), del Anexo I, del Decreto N° 271/14 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Para proceder al estudio y eventual registro, 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 tercera (3a.) verificación.

Establécese que en los planos que se registren en las condiciones establecidas en el párrafo anterior, deberá dejarse constancia que se encuentra pendiente de realización la cuarta verificación especial y la emisión del Certificado Final de Obra y, por otro lado, que, salvo manifestación expresa en contrario, subsiste la obligación de presentar la declaración jurada de finalización de obra para el propietario y el profesional que solicitó y realizó la subdivisión en propiedad horizontal."

BO-2017-5260-DGCCON

Artículo 2°.- El presente Decreto es refrendado por los señores Ministros de Desarrollo Urbano y Transporte, de Justicia y Seguridad, y por el señor Jefe de Gabinete de Ministros.

Artículo 3°.- Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, comuníquese para su conocimiento al Ministerio de Justicia y Seguridad, a la Agencia Gubernamental de Control, a la Dirección General Registro de Obras y Catastro dependiente de la Subsecretaría Registros, Interpretación y Catastro del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. Cumplido, archívese. **RODRÍGUEZ LARRETA - Moccia - Ocampo - Miguel**