

CREASE EN EL AMBITO DE LA DIRECCION GENERAL FISCALIZACION DE OBRAS Y CATASTRO (SPU), EL REGISTRO DE PROFESIONALES VERIFICADORES DE OBRA. (PVO)

Buenos Aires, 26 de mayo de 2000.

Visto el Expediente N° 50.391-99, por el cual se formula una propuesta de ordenamiento de las obras en construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante la realización periódica de una serie de verificaciones especiales, y

CONSIDERANDO:

Que resultando necesario contar con elementos de juicio adicionales para poder ejercer con eficacia el poder de policía sobre las obras en general, deben instrumentarse las políticas adecuadas y oportunas que permitan verificar, tanto en los procesos constructivos como en la obra edificada, la debida observancia de las normas vigentes en la materia derivadas del Código de Planeamiento Urbano y del Código de la Edificación.

Que para llevar adelante esas políticas resulta indispensable, dentro de los procesos de cambio encarados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires producir un mejoramiento de la gestión, caracterizando el objetivo y evaluando con precisión los recursos con que se debe contar para lograrlo,

Que en los últimos años se observa un notorio incremento tanto en la iniciación de gestiones tendientes a materializar construcciones y en la presentación de proyectos de ejecución, como en las superficies construidas y en construcción,

Que resulta necesario instrumentar respuestas flexibles, eficientes y confiables, que se correspondan con las actuales necesidades de la actividad edificadora, ya que, históricamente la misma no presenta una tendencia constante en la ciudad, verificándose marcadas oscilaciones a las cuales deben ajustarse los procedimientos administrativos.

Que se ha observado un elevado número de contravenciones a lo estipulado en la normativa, de distinta magnitud, originadas en obras realizadas de manera substancialmente diferente a los planos registrados y que, tardíamente verificadas, exigen al Gobierno de la Ciudad para su regularización, complejas intervenciones.

Que es posible corregir los desvíos si las verificaciones se efectúan con suficiente antelación, lo que a su vez permitirá la oportuna intervención de los organismos competentes para intimar la realización de los ajustes y correcciones que pudieran corresponder.

Que con la implementación de un procedimiento de verificaciones especiales, realizadas en forma periódica, complementario del que obligatoriamente debe llevarse a cabo regularmente, contemplándose en el mismo la exigida para establecer la exactitud de la declaración jurada de final de obra estipulada por el Código de la Edificación, se podrá coadyuvar a la resolución de los temas planteados.

Que frente a la necesidad del servicio reseñada, y para permitir la materialización de dicho procedimiento en pro de su mejor atención, se ha entendido que resulta oportuno y conveniente recurrir al concurso de profesionales idóneos en la temática de tal modo que, colaborando los mismos con la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, realicen en la oportunidad en que les sea requerido, y con la exclusiva finalidad de establecer la correspondencia entre la obra efectuada y los planos registrados, una serie de verificaciones especiales con una visión objetiva y responsable.

Que a tales efectos deberá conformarse un registro de profesionales verificadores de obra el que estará integrado por profesionales de la construcción de 1ª Categoría, habilitados para realizar proyectos y dirección de obra, quienes tendrán a su cargo las verificaciones especiales que en cada caso les sean formalmente encomendadas.

Que el registro a conformar deberá ser organizado, controlado y supervisado por la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro contando para su administración con un Consejo Ejecutivo, integrado por el titular de la citada Dirección General, que ejercerá su presidencia, y por un delegado titular y otro suplente de los consejos profesionales específicos, como así también de las asociaciones profesionales y de las instituciones académicas vinculadas con la construcción, a cuyos efectos corresponderá cursar las correspondientes invitaciones.

Que a través del procedimiento precedentemente reseñado, se podrá controlar el efectivo cumplimiento de las responsabilidades derivadas de los Códigos de la Edificación y de Planeamiento Urbano, tanto de los profesionales a cargo de las obras como la de los mismos propietarios.

Que un proceder meticuloso en tal sentido repercutirá favorablemente en los niveles de recaudación de los correspondientes tributos, compensando largamente las erogaciones a que diere lugar la implementación de este servicio contribuyente a la labor llevada a cabo por la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro.

Que el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, la Sociedad Central de Arquitectos, el Consejo Profesional de Ingeniería Civil, el Centro Argentino de Ingenieros, y las Facultades de Arquitectura Diseño y Urbanismo e Ingeniería de la Universidad Nacional de Buenos Aires, impuestos de la iniciativa aquí considerada, han expresado su interés en que la misma alcance su pronta implementación.

Que fs. 7/8 vta. y en fs. 42 y vta., la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ha emitido dictamen al respecto.

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

EL JEFE DE GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES DECRETA:

Artículo 1° — Créase, en el ámbito de la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, dependiente de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, área de la Secretaría de Planeamiento Urbano, en el marco complementario del correspondiente al servicio de contralor de las obras realizadas por terceros que obligatoria y regularmente es llevado a cabo por Administración, el Registro de Profesionales Verificadores de Obra (PVO), el que deberá estar integrado por profesionales de la construcción de 1ª Categoría, habilitados para realizar proyecto y dirección de obra, quienes tendrán a su cargo las verificaciones especiales que en cada caso les sean encomendadas por dicho organismo, a cuyos efectos deberán extenderse las credenciales que así lo acrediten, con el objeto de contribuir a la mejor consecución de las responsabilidades atribuidas a la mencionada repartición, la cual ajustará su Procedimiento Operativo Normalizado a las determinaciones del presente decreto.

Art. 2° — El citado Registro será organizado, controlado y supervisado por la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro; contando para su administración con un Consejo Ejecutivo, integrado por el titular de la citada Dirección General que ejercerá su presidencia y por un delegado titular y otro suplente, en carácter de ad-honorem, de cada una de las entidades profesionales vinculadas institucionalmente con la construcción, es decir los consejos profesionales específicos, como así también las asociaciones profesionales y las instituciones académicas, a cuyo efecto se cursarán las correspondientes invitaciones a: Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU), Sociedad Central de Arquitectos (SCA), Consejo Profesional de Ingeniería Civil (CPIC), Centro Argentino de Ingenieros (CAI), y

las Facultades de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (FADU) y de Ingeniería (FI) de la Universidad Nacional de Buenos Aires. La Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, podrá ampliar la invitación a otras instituciones profesionales específicas. El citado Registro deberá organizarse y ponerse en funcionamiento dentro de los cuarenta y cinco (45) días de publicado el presente decreto en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.

Art. 3° — Serán Funciones del Consejo Ejecutivo :

- a) Instrumentar verificaciones especiales, de acuerdo con la importancia de la obra y sus etapas de avance, a fin de establecer exclusivamente el ajuste de las obras a los planos registrados.
- b) Fijar las formas y modalidades de su régimen de trabajo, la metodología de su funcionamiento y los días y horas de reuniones regulares, así como los de las extraordinarias.
- c) Abrir semestralmente el Registro de Profesionales Verificadores de Obra, para la inscripción de nuevos postulantes.
- d) Adjudicar la tarea profesional mediante la realización de sorteos públicos que permitan una distribución equitativa de las mismas.
- e) Publicar y difundir entre los PVO, las normas que regirán las verificaciones especiales a llevar a cabo, el listado de obras a controlar y las designaciones realizadas.
- f) Recibir los correspondientes informes efectuados por los PVO, como así también las denuncias que los PVO pudieran efectuar sobre las anomalías detectadas en obra; remitir lo actuado a las dependencias competentes de la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro y/o al Consejo Profesional respectivo, cuando corresponda, con el fin de considerar la eventual aplicación de las penalidades a que hubiere lugar.
- g) Crear y mantener un archivo sistematizado de las verificaciones especiales realizadas por los PVO, elaborando estadísticas de los temas derivados de las mismas, como así también presentar informes de tendencias, y otros que de ellas pudieran surgir.
- h) Recibir las denuncias vinculadas con el desempeño de los PVO en el ejercicio de su función, pudiendo suspenderlos temporalmente o excluirlos del Registro de Profesionales Verificadores de Obra. El Consejo informará lo actuado a las dependencias competentes de la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro y, de corresponder, enviará todos los antecedentes al Consejo Profesional respectivo, con el fin de que éste estudie la eventual aplicación de las penalidades pertinentes.
- i) Mantener actualizado un listado de PVO sancionados
- j) Difundir todas las actividades desarrolladas, a través de los medios públicos generales, las publicaciones del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las correspondientes a las entidades profesionales.

Art. 4° — Podrán inscribirse en el Registro de Profesionales Verificadores de Obra todos aquellos profesionales de primera categoría que, hallándose debidamente matriculados y habilitados por el respectivo Consejo Profesional para realizar proyectos y dirección de obras, cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Tener una antigüedad mínima de 3 (tres) años en el ejercicio de la profesión, contados desde su inscripción en el respectivo Consejo Profesional.
- b) Presentar el correspondiente certificado de concurrencia a las charlas explicativas sobre la organización y los procedimientos de aplicación en el sistema.
- c) No encontrarse cumpliendo una sanción impuesta por los respectivos Consejos Profesionales, por la ex-Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, o por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ni tener proceso penal pendiente o haber sido condenado en sede penal, por delito doloso o culposo, solo en este último caso, relacionado con su profesión.
- d) No haber sido exonerado o declarado cesante por la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires ni por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ni tener pendiente de resolución administrativa o judicial ningún reclamo o demanda originado en anteriores vinculaciones con los mismos, así como no estar inhabilitado para el desempeño en la Administración Pública.

Art. 5° — Serán funciones y responsabilidades de los Profesionales Verificadores de Obras las siguientes:

- a) Verificar exclusivamente lo ejecutado en la obra con relación a los correspondientes planos registrados en la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro y el cumplimiento de las disposiciones de los artículos 5.14.2 "Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra"; 5.14.3 "Caída de materiales en finca lindera a una obra"; 5.14.4. "Prohibición de descargar y ocupar la vía pública con materiales y máquinas de una obra", todos ellos del Código de la Edificación (AD 630.74).
- b) Aceptar el cargo, o excusarse con causa fundada, en un plazo no mayor de tres (3) días hábiles, contados desde el momento en que se proceda a notificarlo fehacientemente de su designación; debiendo explicitarse en la cédula de notificación correspondiente que, en caso contrario, será reemplazado para llevar a cabo esa verificación, sin tener derecho a reclamo alguno. En el caso de no asumir la tarea que le fuere encomendada, o excusarse sin causa justificada, en más de tres (3) oportunidades en el mismo año calendario, el PVO será dado de baja del Registro de Profesionales Verificadores de Obra por el resto del año, pudiendo solicitar su reincorporación, a partir del año siguiente.
- c) Solicitar a la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, una vez aceptada la designación, la documentación de la obra que se trate para realizar la correspondiente verificación especial, la que deberá ser coordinada con el Director de la Obra y/o su representante, y realizada en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles.
- d) Presentar para cada verificación especial la correspondiente encomienda efectuada al PVO por parte del Consejo Profesional respectivo.
- e) Solicitar, formal e indefectiblemente, se lo excuse en el caso de salir sorteado para llevar a cabo en más de una ocasión, una verificación especial en una misma obra, en cuyo caso le será adjudicada la siguiente verificación en turno.
- f) Solicitar, formal e indefectiblemente, se lo excuse en el caso de salir sorteado para llevar a cabo una verificación especial en una determinada obra en la que advirtiera que o bien existe parentesco por consanguinidad hasta 4° grado y 2° de afinidad o bien se es deudor o acreedor; o bien se posee algún tipo de relación de intereses con los propietarios, los constructores y/o los profesionales actuantes en la misma, en cuyo caso le será adjudicada la siguiente verificación en turno.

Art. 6° — Los honorarios a percibir por los PVO se hallarán íntegramente a cargo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Art. 7° — El procedimiento de verificaciones especiales con intervención de los PVO emergente del presente decreto, como parte integrante de lo establecido al respecto en el Código de la Edificación, será de aplicación para todas las obras cuyos planos se registren a partir de la fecha de puesta en funcionamiento del Registro de referencia. Cada obra será verificada por los PVO tres (3) veces durante su ejecución, siendo la 4° verificación especial la posterior a la presentación por parte del Propietario y del Director de Obra de la declaración jurada de finalización de la misma. Las obras registradas con anterioridad a la referida puesta en funcionamiento del Registro deberán cumplir con lo previsto en el artículo 9° de la presente norma, en lo relativo a la 3° y 4° verificación especial, como así también con lo

establecido en el artículo 10 de este decreto.

Art. 8° — Los honorarios totales a percibir por los PVO serán para cada etapa de obra, los siguientes:

HONORARIOS TOTALES A PERCIBIR POR LOS PVO	
1° Verificación Especial	\$ 200
2° Verificación Especial	\$ 200
3° Verificación Especial	\$ 250
4° Verificación Especial	\$ 300

Los módulos de honorarios se asignarán de acuerdo a la siguiente tabla:

PRIMERA INSPECCION ESPECIAL	
CANTIDAD DE M2	CANTIDAD DE MODULOS
Hasta 7.500 m2	1
Más de 7.500 m2	2

2° y 3° INSPECCION ESPECIAL	
CANTIDAD DE M2	CANTIDAD DE MODULOS
Hasta 5.000 m2	1
Hasta 10.000 m2	2
Más de 10.000 m2	4

4° INSPECCION FINAL	
CANTIDAD DE M2	CANTIDAD DE MODULOS
Hasta 2.500 m2	1
hasta 10.000 m2	2
hasta 20.000 m2	4
Más de 20.000 m2	5

Art. 9° — La Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro establecerá, para cada oportunidad en que ello corresponda, la forma en la que el Director de Obra deberá solicitar cada verificación especial, de acuerdo con el grado de avance de obra que se establece seguidamente. Las verificaciones especiales a realizar por los PVO deberán abarcar, en cada etapa, los aspectos que se pormenorizan a continuación:

ORDEN DE LA VERIFICACION ESPECIAL	ETAPA DE LA OBRA EN LA QUE EL DIRECTOR DE OBRA DEBERA SOLICITAR LA VERIFICACION	ASPECTOS A COMPROBAR POR EL PROFESIONAL VERIFICADOR DE OBRA
1ª Verificación Especial	Al comenzar la implantación de obra de Planta Baja en el terreno.	Ubicación en el lote – Línea de Edificación – Línea de Frente Interno - Línea Interna de Basamento – Separación del edificio de los ejes divisorios – Niveles - Dimensión de los Patios.
2da. Verificación Especial	Al finalizar la última losa.	Verificar la volumetría de la obra total - Altura máxima - Dimensión de los patios - Altura de losas - Escaleras - Pozo de ascensor.
3ra. Verificación Especial	Al finalizar la mampostería y las montantes de las instalaciones complementarias	Verificar dimensión de locales y sala de máquinas, condiciones de iluminación y ventilación, sala de máquinas.
4ta. Verificación Especial Final de Obra	A la terminación de la obra, pudiendo faltar pintura	Verificar la totalidad de la obra respecto al plano Registrado.

Art. 10 — El Propietario y el Director de Obra deberán presentar en la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, en un plazo no mayor a los veinte (20) días hábiles de concluida la obra, la Declaración Jurada de

Finalización de la Obra de Edificación, de acuerdo a lo puntualizado en el Art. 2.2.3.0. "Declaración Jurada de Finalización de las Obras de Edificación" (AD 630.13) y concordantes del Código de la Edificación, y la Solicitud de Verificación Final de la misma (4ta Verificación Especial), debiendo exhibir las constancias de las antedichas verificaciones especiales.

Art. 11 — De no detectarse diferencias con los planos registrados, ni existir observaciones por parte de la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, respecto de la documentación presentada de acuerdo al precitado Art. 2.2.3.0. y concordantes, del Código de la Edificación, la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro emitirá a favor del Propietario el correspondiente Certificado Final de Obra.

Art. 12 — Cuando no se presenten las constancias de Verificaciones Especiales, la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro no dará curso a la verificación final (4ta.), hasta tanto no hayan sido abonadas las correspondientes multas, previstas en el Art. 2.4. "De las Penalidades" del Código de la Edificación (AD 630.16), y en el Régimen de Penalidades (AD 140.1/13), y aplicadas las sanciones que pudieran recaer en el Constructor y en el Director de Obra.

Art. 13 — Para presentar el plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal, en la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, en los casos que corresponda, deberá estar suscripta, sin observaciones, el acta de la 3ª verificación prevista en el artículo 9º.

Art. 14 — Las obras de Planta Baja, y de Planta Baja y un Piso, que no vayan a ser subdivididas en propiedad horizontal, deberán cumplir exclusivamente con las verificaciones especiales primera (1ª) y cuarta (4ª), indicadas precedentemente.

Art. 15 — Las erogaciones emergentes del presente Decreto, como consecuencia de la liquidación de honorarios a los PVO, en su oportunidad serán atendidas con la correspondiente partida de la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, a cuyos efectos la Secretaría de Hacienda y Finanzas adoptará todos los recaudos que al efecto fueren menester.

Art. 16 — El presente decreto será refrendado por los señores Secretarios de Planeamiento Urbano y de Hacienda y Finanzas.

Art. 17 — Dése al Registro, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, hágase saber a la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme lo determinado por el Art. 11 del Decreto N° 698-GCBA-96, difúndase por medio de la prensa para su conocimiento y demás efectos, remítase a la Secretaría de Planeamiento Urbano.

OLIVERA

Eduardo García Espil

Eduardo Alfredo Delle Ville

DECRETO N° 733

http://www.buenosaires.gov.ar/areas/leg_tecnica/boletines/20000605.htm#3