



Provincia de Buenos Aires  
Honorable Cámara de Diputados



## PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires

Sancionan con fuerza de

LEY

**ARTÍCULO 1º:** Créase el Certificado de Aptitud Técnica, Habitabilidad y Urbanístico para Inmuebles (CATHUI) que tendrá como ámbito de aplicación el territorio de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTÍCULO 2º:** El CATHUI, deberá ser realizado se trate de inmuebles construidos o no, y tiene por objeto informar, en especial al adquirente, y previo a la adquisición de un inmueble, el conocimiento del estado técnico y reglamentario Provincial y Municipal respectivamente del inmueble a adquirir.

**ARTÍCULO 3º:** Todos los inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia de Buenos Aires que se ofrecen a la venta, en el momento de su oferta, y/o en el momento de la firma del boleto de compra-venta y/o antes de la firma de la escritura traslativa de dominio deberán ir acompañados del CATHI que será emitido por los profesionales con incumbencia en el tema.

El CATHI tendrá validez sólo cuando cuente con el visado de los Colegios Profesionales correspondientes.

**ARTÍCULO 4º:** El CATHUI está basado en lo que resulte de la inspección ocular que practique el profesional actuante. Contendrá las conclusiones que el profesional infiere para la parcela en cuestión del análisis de: Código de Edificación y Código de Planeamiento Urbano Municipal, balance de superficie, condiciones de habitabilidad, implantación, estado de conservación, porcentaje de obra ejecutada, titularidad registral y connotación ocupacional y todos los aspectos reglamentarios en el orden provincial y municipal

**ARTÍCULO 5º:** El CATHI será presentado por el profesional actuante ante el Colegio Profesional de la Incumbencia que corresponda para su visado. Como paso siguiente, el CATHI acompañará al resto de la documentación para su presentación en la Dirección de Rentas Provincial y en la Dirección de Catastro del Municipio donde esté ubicado el inmueble. Por último será glosado a la escritura pública traslativa del dominio en cuestión.

El certificado tendrá una vigencia de tres (3) años a partir de su emisión. Durante su vigencia, previo a la operación inmobiliaria, el vendedor deberá convocar al profesional actuante para ratificar o rectificar el certificado original en función de posibles modificaciones del inmueble y/o de las normativas vigentes.

Para dar cumplimiento a lo expuesto en el párrafo anterior, el profesional actuante deberá ratificar o modificar el certificado original, toda vez que sea convocado por el vendedor como instancia previa al ofrecimiento de venta del inmueble.



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*



**ARTICULO 6°:** La confección del CATHI corresponderá a los Arquitectos, Ingenieros y Abogados con incumbencias sobre el tema.

**ARTICULO 7°:** Comuníquese al Poder Ejecutivo

**ARTICULO 8°:** De Forma.-

DANIEL IVOSKUS  
DIPUTADO  
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.



Provincia de Buenos Aires  
Honorable Cámara de Diputados



#### FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley se plantea ante un espacio de vacío legal y es que ante la enajenación de inmuebles, los adquirentes pueden estar desinformados de las deficiencias jurídicas y físicas y/o las restricciones que a menudo pesan sobre estos inmuebles. Es habitual que luego de adquirir los inmuebles se informen las condiciones de codificaciones vigentes, restricciones al dominio, posibilidad de crecimiento edilicio y capacidad para habilitaciones según usos y/o condiciones de habitabilidad del inmueble adquirido.

Es intención que con la creación del Certificado de Aptitud Técnica, Habitabilidad y Urbanístico para Inmuebles se subsanen estas posibles desinformaciones. La actividad profesional esta dirigida a informar tanto a los vendedores como a los compradores de las condiciones en que se encuentra el inmueble que será objeto de transacción. Se suma a ello la fiscalización que realizaran los colegios profesionales interviniere, considerando que es tarea de los Colegios Profesionales colaborar con la sociedad a fin de esclarecer toda la información necesaria.

Dicho certificado es una herramienta importantísima que beneficiará a toda la comunidad, ya que brindará el conocimiento técnico y legal acabado de su estado reglamentario respecto de la normativa edilicia en materia de seguridad y habitabilidad así como de las restricciones urbanísticas que pesan sobre la propiedad, como las restricciones edificatorias, posibilidad de ocupación y densificación, habilitación de actividades.

El hecho de que sea con antelación a cualquier operación inmobiliaria se sobre entiende porque el conocimiento es condición indispensable en muchos casos para la concreción de la operación logrando con esta práctica una transparencia del mercado inmobiliario que cubrirá de mayor seguridad jurídica a los ciudadanos que operen en el mercado de bienes inmuebles.

Por todo ello, es que solicito a los señores Legisladores me acompañen con su voto positivo para la aprobación del presente Proyecto.

  
DANIEL WOSKUS  
Diputado  
H.C. Buenos Aires Pcia. Bs. As.