

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

010400-00

**DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y
FINALIZACIÓN DE OBRAS**

| Versión | Fecha de vigencia | Apartado modificado | Modificación realizada |
|---------|-------------------|---------------------|------------------------|
| 1 | Marzo 2019 | Versión Inicial | Creación del Documento |
| 2 | Noviembre 2021 | Varios | Ajuste según Ley 6438 |
| 3 | Diciembre 2022 | Varios | Ajuste de contenido |
| | | | |
| | | | |

| | | |
|--|---|---------------------|
| | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

Estructura de la documentación

| | |
|---|----|
| 1- Inspecciones de Obra Obligatorias | 4 |
| 2- Agentes Verificadores de Obras (AVO) | 4 |
| 3- Alta de Obra | 4 |
| 4- Micro Obra | 5 |
| 4.1. Declaración de Inicio de Obra de una Micro Obra | 5 |
| 4.2. Declaración de Finalización de una Micro Obra | 5 |
| 5- Asignación de Plan de Verificaciones Especiales | 6 |
| 6- Verificaciones Especiales Obligatorias | 6 |
| 6.1. Inicio de Demolición | 6 |
| 6.2. Demolición Final | 7 |
| 6.3. Declaración de Inicio de Obra con o sin Excavación | 8 |
| 6.4. Verificación de Excavación | 9 |
| 6.5. Inspección de Verificación N°1 | 9 |
| 6.6. Inspección de Verificación N°2 | 10 |
| 6.7. Inspección de Verificación N°3 | 10 |
| 6.8. Inspección de Verificación N°4 | 11 |
| 7. Cuadros de Aplicación según dimensión de la obra | 11 |
| 8. Informes de Demolición y Excavación | 13 |
| 8.1 Tipo de informes técnicos | 13 |
| 8.2 Periodicidad de los informes técnicos | 13 |
| 9. Pago de Derechos de Verificación Especial | 14 |
| 10. Seguro de Responsabilidad Civil | 15 |
| 11. Obras Sectorizadas | 16 |

| | | |
|--|---|---------------------|
| | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

| | |
|---|----|
| 12. Paralización de Obra | 16 |
| 13. Cambio de Profesionales, Empresas y/o Propietarios en una obra en ejecución | 17 |
| 13.1. Desligue del Director de Obra | 17 |
| 13.2. Reemplazo de otros profesionales intervinientes | 18 |
| 13.3. Desligue de Demolidor, Excavador o Constructor | 18 |
| 13.4. Cambio de Propietario | 19 |

| | | |
|--|---|---------------------|
| | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

1- Inspecciones de Obra Obligatorias

Toda obra nueva, de modificación, ampliación y/o demolición que requiere de un permiso de acuerdo a lo normado en el Art. 2.1 "Avisos y Permisos" del Código de Edificación, debe ser inspeccionada. Dependiendo del tipo y tamaño de la obra, se asignará un Plan de Verificaciones Especiales Obligatorias. Se determinan en los puntos 5 y 6 del presente Reglamento las Verificaciones Especiales Obligatorias aplicables a cada tipo de obra y los requisitos documentales que deberán ser solicitados por el Director de Obra, según el tipo y el grado de avance de cada una.

El Director de Obra deberá informar a la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras (DGFYCO), por medio del sistema - "Portal Web Director de Obra" <https://directordeobra.agcontrol.gob.ar/> la fecha de inicio de los trabajos constructivos, así como solicitar las verificaciones especiales obligatorias posteriores.

El incumplimiento, sobre el deber de informar el inicio de obra y/o de cualquiera de los grados de avance, por parte del Profesional Director de Obra responsable, lo hará pasible de las sanciones establecidas al efecto.

En las Verificaciones Especiales, se constatarán los aspectos que se detallan en el punto 6 del presente Reglamento. Sin perjuicio de ello y, en los casos en los que se requiera, podrán realizarse inspecciones de verificación a fin de constatar el cumplimiento de intimaciones.

En caso de detectarse incumplimiento del plan de Verificaciones Especiales, la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras (DGFYCO) podrá enviar de oficio la inspección de Verificación Especial no solicitada en tiempo y forma por el profesional, dejando asentada la falta por su incumplimiento.

El cronograma de Verificaciones Especiales no excluye la ejecución de inspecciones periódicas en virtud del poder de policía delegado.

2- Agentes Verificadores de Obras (AVO)

Las inspecciones que se realicen durante la ejecución de los trabajos, solicitadas por el Director de Obra, serán efectuadas por Agentes Verificadores de Obra (AVO).

Los Agentes Verificadores de Obras (AVO) cotejarán lo ejecutado en la obra en relación al plano registrado del Permiso de Obra y/o de ejecución de Instalaciones, y el cumplimiento de aquellos artículos del Código de Edificación que refieran a cuestiones de Seguridad y Protección de la obra, a la vía pública y a fincas linderas a la obra.

3- Alta de Obra

Una vez obtenido el Permiso de Obra, o Autorización bajo responsabilidad profesional para el caso de Micro obra, y previo a iniciar los trabajos de demolición o de obra, el profesional Director de Obra a cargo deberá, por medio del sistema "Portal Web Director de Obra", realizar el correspondiente trámite de "Alta de obra".

En dicho trámite la autoridad de aplicación controlará los datos referidos al expediente de Permiso de Obra,

| | | |
|--|---|---------------------|
| | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

emplazamiento de la misma y los datos relativos al profesional, y encomienda profesional certificada por el Consejo Profesional.

Al momento del alta y previo al inicio de los trabajos, deberán informarse los profesionales intervinientes de la obra en cuestión, indicando matrícula, Consejo Profesional, número de encomienda profesional, rol, teléfono de contacto y correo electrónico declarado, considerado válido para notificar a cada uno de ellos.

Debe tenerse presente que el trámite de “Alta de obra” no implica la autorización para iniciar las tareas de obra. Deberá solicitar el correspondiente “Inicio de Demolición” o “Inicio de Obra con o sin Excavación” según corresponda.

4- Micro Obra

4.1. Declaración de Inicio de Obra de una Micro Obra

El profesional Director de Obra de una Micro Obra deberá declarar el inicio de la misma por medio del sistema “Portal Web Director de Obra”. Al momento de informar el Inicio deberá contar con el Permiso de Ejecución de Micro Obra y la documentación que a continuación se detalla.

Para los casos en que se haya realizado la presentación y el profesional opte por comenzar las tareas de obra bajo su exclusiva responsabilidad, deberá contar con el trámite presentado ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) y la debida admisión, en forma previa al inicio de los trabajos y conjuntamente con la Declaración Jurada de Responsabilidad Profesional.

Documentación a presentar:

- Declaración Jurada de Vigencia de Póliza.
- Póliza de la Cobertura del Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros, Linderos y Vía Pública. La misma deberá estar vigente dentro de los plazos de obra establecidos para la ejecución de los trabajos declarados. Dicha póliza deberá alcanzar el valor equivalente a la suma de 250.000 Unidades Fijas (UF) .
- Declaración Jurada Profesional con Memoria Técnica y Plan de trabajo con fotografías de la finca previo a iniciar los trabajos, detallando cada sector a demoler/ampliar/modificar.

Durante el transcurso de la obra se realizarán inspecciones según lo determine la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras. En caso de incumplimiento, la Autoridad de Aplicación determinará la sanción correspondiente a la obra en ejecución y al profesional a cargo.

No podrán iniciar bajo responsabilidad profesional, las obras clausuradas por falta de permiso. Deberán contar con el Permiso de Ejecución de Obra Civil y el Levantamiento de Clausura correspondiente.

4.2. Declaración de Finalización de una Micro Obra

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

Una vez finalizada la obra, el profesional Director de Obra a cargo deberá, por medio del sistema “Portal Web Director de Obra”, informar la "Finalización de Micro obra".

Deberá adjuntar la documentación que a continuación se detalla:

- Declaración Jurada informando la finalización de la obra en cumplimiento de lo presentado en planos ante la DGROC.

5- Asignación de Plan de Verificaciones Especiales

Todas las obras, a excepción del permiso de micro obra (ver punto 4 de este Reglamento Técnico), deberán cumplir con diferentes tipos de solicitudes e inspecciones desde el inicio, durante el avance de obra y hasta alcanzar el final de obra.

Estas diferentes Verificaciones Especiales a realizar en cada obra se estipulan según el tipo de obra y la superficie a construir declarada en el plano registrado del Permiso de Obra. El sistema del “Portal web Director de Obra” será el encargado de asignar a cada una de ellas el Plan de Verificaciones Obligatorias de Avances de Obra según corresponda, que indicará la cantidad y el tipo de Verificaciones que se deberán solicitar y realizar durante el ciclo de vida de la Obra. Esta asignación estará estipulada según lo dispuesto en el Cuadro de Aplicación del punto 6 del presente Reglamento.

En cada una de estas se verificarán estados diferentes de la obra y su variación dependerá de las características de la misma.

La Obra podrá requerir las siguientes verificaciones obligatorias según sus características:

- Verificación de Inicio de Demolición
- Verificación de Demolición Final
- Declaración de Inicio de Obra con o sin Excavación
- Verificación de Excavación
- Verificación Especial N°1
- Verificación Especial N°2
- Verificación Especial N°3
- Verificación Especial N°4

6- Verificaciones Especiales Obligatorias

6.1. Inicio de Demolición

Previo a iniciar las tareas de Demolición, se deberá completar la solicitud de Inicio de Demolición por medio del sistema “Portal Web Director de Obra, acompañando el Permiso de Demolición emitido por la Dirección General

| | | |
|--|---|---------------------|
| | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

de Registro de Obras y Catastro (DGROC). Dicha solicitud quedará sujeta a evaluación y control de la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras. Una vez aprobada la solicitud se requerirá como obligatoria una inspección de Inicio de Demolición.

La inspección se realizará en forma previa al inicio de la demolición a fin de verificar si se cumplió con lo prescrito en el Artículo 4.10 “Demoliciones” 2.1.2- “Permiso de Demolición” y concordantes del Código de Edificación. No se podrán iniciar las tareas de demolición hasta haberse llevado a cabo dicha inspección.

En la presentación de la solicitud de inicio será obligatoria la designación de una Empresa de demolición registrada en el “Registro Público de Demoledores y Excavadores”.

Quedarán eximidas de presentar una Empresa Demoledora aquellas demoliciones ejecutadas bajo parte cubierta que no modifican superficie, y las demoliciones parciales menores a los 50 m² y que no superen el 30% de la superficie existente.

Documentación Obligatoria:

Al momento de la solicitud se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- Permiso de Demolición, emitido por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC).
- Plan de trabajos y memoria descriptiva de la demolición, la cual se considerará presentada una vez que se haya subido al portal por el profesional y que la misma haya sido aceptada por la empresa Demoledora mediante la plataforma del “Registro de Empresas Demoledoras”, firmada por el Director de la Obra y por el Representante Técnico de la Empresa Demoledora.
- Póliza de la Cobertura del Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros, Linderos y Vía Pública. La misma deberá estar vigente dentro de los plazos de obra establecidos para la ejecución de los trabajos declarados. La póliza de seguro deberá cumplir con un valor mínimo de 1.800.000 Unidades Fijas (UF)
- Declaración Jurada de Vigencia de Póliza de SRCT.
- Certificado de desratización, emitido por la empresa de desratización, con fecha vigente de hasta 30 días hábiles desde su emisión.
- Copia del certificado de corte de energía eléctrica, emitido por la empresa prestadora del servicio o la documentación que la Autoridad de Aplicación determine en su reemplazo.
- Copia del certificado de corte de gas, emitido por la empresa prestadora del servicio o la documentación que la Autoridad de Aplicación determine en su reemplazo.

En el caso de tratarse de una Demolición Parcial donde parte del predio deba mantener el servicio de energía eléctrica o de gas, el profesional Director de Obra podrá adjuntar nota informando que ha realizado los controles correspondientes y corroborado que el sector a demoler se encuentra desenergizado o sin servicio de gas.

6.2. Demolición Final

Una vez finalizadas las tareas de demolición, el Director de Obra deberá informar en carácter de Declaración Jurada la finalización de la misma, detallando con imágenes y por escrito el estado y altura en que quedaron todas las medianeras, el vallado de obra, la vereda y el letrero correspondiente, en cumplimiento a lo estipulado en el

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

Código de Edificación. La autoridad de Control podrá realizar inspecciones por muestreo así como también solicitar información complementaria.

Documentación a presentar:

- Declaración Jurada de Finalización de la Obra con Memoria técnica de estado de medianeras y plan de apuntalamiento necesario, firmado por el Director de Obra.

6.3. Declaración de Inicio de Obra con o sin Excavación

Previo al comienzo de las tareas de ejecución de obra, se deberá declarar la fecha de inicio de los trabajos por medio del sistema “Portal Web Director de Obra” adjuntando la documentación solicitada e indicando si la obra contará con fundaciones y/o excavación de subsuelos. De esta forma se determinará si el Inicio de Obra será CON o SIN excavación/ejecución de fundaciones debiendo, en el caso de corresponder, indicar la Empresa Excavadora registrada designada para realizar la tarea de excavación.

Se contempla dentro de las tareas de excavación lo referido a movimientos de suelo a fin de realizar submuración y/o fundaciones de cualquier tipo salvo la ejecución de plateas de Hormigón Armado sin diferencias respecto al nivel cero (+0). En el caso de utilizar como sistema de fundación la ejecución de Pilotes deberá informarse la profundidad de los cabezales.

Documentación a presentar:

- Permiso de Obra emitido por la DGROC.
- Plan de trabajos y memoria descriptiva de excavación firmada por el Director de la Obra y por el Representante Técnico de la Empresa Excavadora. (En caso de no contar con excavación informar plan de trabajo y memoria de las tareas de obra a realizar).
- Memoria de Plan de Trabajo donde se deberá indicar la forma en que se procederá a la extracción y evacuación del agua que se pueda acumular en los pozos en caso de inundación por lluvia u otro motivo y la depresión de napa de agua subterránea.
- Póliza de la Cobertura del Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros Linderos y Vía Pública. Dicha póliza deberá estar vigente dentro de los plazos de obra establecidos en la ejecución de los trabajos declarados.
- Declaración Jurada de Vigencia de Póliza de SRCT.

Para las obras en las que se proyecte la ejecución de una excavación será obligatoria la designación de una Empresa Excavadora Registrada en el “Registro Público de Empresas Excavadoras” y la misma deberá ser seleccionada por medio del sistema “Portal Web Director de Obra” al realizar la Declaración de Inicio de Obra con Excavación. La designación podrá ser Aceptada o Rechazada por la Empresa desde el portal de Empresas. Solo cuando se haya aceptado la designación se dará continuidad al trámite.

Quedará eximido de designar una Empresa Excavadora en aquellas obras de escasa envergadura que reúnan las siguientes condiciones:

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

- La edificación no deberá superar la planta baja y dos (2) pisos altos, con una altura máxima de 9m a contar desde la cota 0,00 de la parcela.
- No deberá superar los 250 m² de superficie cubierta total.
- No deberá contener ningún tipo de subsuelo.
- La excavación de bases aisladas no deberá superar -1,20 m de profundidad de la cota +0,00 de la parcela (establecida en el Certificado de Nivel) determinado por el estudio de suelos y fundaciones rubricado por el Profesional responsable.

6.4. Verificación de Excavación

La etapa de excavación de una obra será inspeccionada en una o en dos ocasiones dependiendo del tipo de excavación y/o ejecución de fundaciones a realizar. Las excavaciones se categorizan según su profundidad total:

- Inspección de Excavación para obras de profundidad menor a -4 metros:** En caso de tratarse de una obra de pocas dimensiones, cuando la excavación y/o las fundaciones proyectadas para la cota de fundación no supere los cuatro metros (4m) de profundidad respecto al nivel cero (+0) determinado por la Autoridad de aplicación, el Director de Obra deberá solicitar una única inspección a fin de verificar la obra al cincuenta por ciento (50 %) del avance.
 - Obra con excavación menor a -4 metros de profundidad: Solicitar inspección al 50%.
- Inspección de Excavación para obras de profundidad mayor a -4 metros:** Cuando la excavación proyectada para la cota de fundación supere los cuatro metros (4m) respecto al nivel cero (+0) determinado por la Autoridad de Aplicación y/o se proyecte la ejecución de uno o más subsuelos, se solicitarán dos inspecciones obligatorias. La primera cuando se alcance el 10 % de ejecución de los trabajos y la segunda cuando se alcance el cincuenta por ciento 50 % de los mismos.
 - Obra con Excavación Mayor a -4 metros de profundidad y/o proyecte la ejecución de uno o más subsuelos: Solicitar inspección al 10% y al 50%

Durante la inspección se verificará el cumplimiento de lo normado en el artículo 4.7 “Excavaciones” y concordantes del Código de Edificación.

El Director de Obra tiene la responsabilidad de supervisar y controlar los trabajos, tomar las medidas necesarias para evitar derrumbes, deslizamientos de tierra, daños a linderos y cualquier otro perjuicio que puedan producir los trabajos de Excavación y tomar todas las medidas inherentes de seguridad en el trabajo hacia terceros y del personal en obra.

6.5. Inspección de Verificación N°1

La Inspección de Verificación N°1 de obra se realizará al completar la losa sobre planta baja en el terreno, encontrándose libre de encofrados o elementos constructivos que impidan su correcta medición.

Los aspectos a verificar en esta etapa serán los siguientes:

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

1. Ubicación en el lote;
2. Línea de Edificación;
3. Línea de Frente Interno;
4. Línea Interna de Basamento;
5. Separación del edificio de los ejes divisorios;
6. Niveles;
7. Dimensión de los patios.

6.6. Inspección de Verificación N°2

La Inspección de Verificación N° 2 de obra se realizará al finalizar la última losa, en la cual se verificará:

1. Volumetría de la obra total;
2. Altura máxima;
3. Dimensión de los patios;
4. Altura de losas;
5. Escaleras;
6. Pozo Hueco/pasadizo de ascensor.

Será requisito contar con el Permiso de Ejecución de Instalación Contra Incendio y Sala de Máquinas (de corresponder) emitido por la DGROC. En aquellas obras que, acorde al Art. 3.9.9 del Código de Edificación, requieran instalación Fija contra Incendio del tipo Nivel 3 ésta deberá ser materializada por una Empresa Instaladora validada, debiendo seleccionar a la misma entre las Empresas incluidas en el "Registro de Fabricantes, Reparadores e Instaladores de Instalaciones Fijas contra Incendios".

6.7. Inspección de Verificación N°3

La Inspección de Verificación N° 3 de obra se deberá solicitar mientras la obra se encuentra en ejecución, la cual deberá encontrarse en etapa de finalización de la mampostería y los montantes de las instalaciones complementarias, cumpliendo con las siguientes condiciones de obra:

1. Mampostería con los revoques;
2. Contrapisos y Cielorrasos;
3. Vanos interiores y exteriores definidos;
4. Salas de medidores;
5. Antecámaras en subsuelos definidos;
6. Barandas y pasamanos colocados;
7. Nichos Hidrantes con Bocas y llaves fijas colocadas;
8. Sistema de presurización y/o sistema de humos con los montantes y cañería de distribución materializada;
9. Rampas y escaleras de medios de salida contra incendio: Deberá contar obligatoriamente con las puertas RF colocadas pudiendo faltar terminaciones menores;
10. Para los casos en que en Planta Baja existan unidades de uso, las mismas deberán cumplir lo indicado en los puntos anteriores;

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

Durante la inspección se verificarán los siguientes aspectos: dimensiones de locales, condiciones de iluminación y ventilación, sala de máquinas y la correspondencia en general de la obra respecto al último plano de permiso de obra.

En caso que la obra se encuentre terminada y/o librada al uso se deberá solicitar la Verificación N° 4.

De contar la Obra con clausura total o parcial previo a solicitar esta verificación deberá obtener el levantamiento de clausura ante el organismo competente.

No se podrá solicitar esta verificación especial encontrándose la obra terminada y/o con unidades libradas al uso habitacional y/o comercial. La misma tampoco podrá tramitarse con clausura total o parcial vigente debiendo primero subsanar la medida impuesta

6.8. Inspección de Verificación N°4

La Inspección de Verificación N° 4 de final de obra se realizará pudiendo faltar las terminaciones superficiales (pintura) de los paramentos y se verificará el cumplimiento total de la ejecución de la obra y sus Instalaciones complementarias conforme a lo obrante en el plano "Conforme a Obra".

La misma deberá efectuarse en un plazo no mayor a los treinta (30) días hábiles de concluida la obra o de haberse librado al uso por el propietario anticipadamente.

Esta Verificación Especial será solicitada en forma posterior a la presentación de la declaración jurada de finalización ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Será requisito contar con los registros de conservación, mantenimiento y certificación (Código QR) de las instalaciones de incendio, artefactos térmicos y elevadores, según corresponda.

Previo a realizar dicha inspección, personal administrativo verificará la documentación requerida y coordinará telefónicamente la fecha y el horario de la visita del inspector dejando constancia vía mail de lo acordado. Serán utilizados los datos de contacto consignados en el Formulario de Solicitud. Ante la imposibilidad de coordinar la inspección por responsabilidad del solicitante, se dará por rechazada la solicitud de la Verificación Especial N° 4.

Documentación Requerida:

- QR/Constancia de Registro de Medios de Elevación. (En caso de corresponder)
- QR/Constancia de Registro de Instalación Fija contra Incendio. (En caso de corresponder)
- QR/Constancia de Registro de Artefactos Térmicos. (En caso de corresponder)

Una vez efectuada la Verificación Especial N° 4, la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras remitirá a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro el resultado de la misma.

7. Cuadros de Aplicación según dimensión de la obra

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

| | | Tipo de Permiso | Demolicion Total | Demolicion Parcial |
|------------|---------------|-------------------------------------|------------------|--------------------|
| Demolicion | Requerimiento | Monto Poliza en Unidades Fijas | UF: 1800000 | |
| | Verificacion | Declaracion de Inicio de Demolicion | X | X |
| | Verificacion | Demolicion Final | X | X |

| | | Tipo de Permiso | Obra Menor de 50m a 500m | | Obra Menor de 500m a 1000m | | Obra Media | | Obra Mayor | |
|------------|---------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|
| | | Tipo de Obra/Tarea | Obra Nueva | Modificacion y/o Ampliacion | Obra Nueva | Modificacion y/o Ampliacion | Obra Nueva | Modificacion y/o Ampliacion | Obra Nueva | Modificacion y/o Ampliacion |
| Obra Civil | Requerimiento | Monto Poliza en Unidades Fijas | UF: 1200000 | | UF: 1200000 | | UF: 1800000 | | UF: 2200000 | |
| | Declaracion | Inicio de Obra con o sin excavacion | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | Verificacion | Excavacion 10% | X* | X* | X* | X* | X* | X* | X* | X* |
| | Verificacion | Excavacion 50% | X* | X* | X* | X* | X* | X* | X* | X* |
| | Verificacion | AVO 1 | X | no requiere | X | no requiere | X | X | X | X |
| | Verificacion | AVO 2 | no requiere | X | X | X | X | X | X | X |
| | Verificacion | AVO 3 | no requiere | no requiere | X | no requiere | X | X | X | X |
| | Verificacion | AVO 4 | X | X | X | X | X | X | X | X |

Referencias:

X: Requiere Solicitud de inspeccion de Verificacion de Obra

X*: Se requerirá inspeccion al 10% o al 50% de avance de excavacion segun el tipo de "Excavacion/ejecucion de fundaciones" indicada en la Solicitud de Inicio de Obra con Excavacion.

Para los casos de Modificacion y/o Ampliacion que contemplen Demolicion Parcial no será requerida la Verificacion de Demolicion Final.

| | | |
|--|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

8. Informes de Demolición y Excavación

Cuando la reglamentación lo requiera, las obras en etapa de Demolición y/o Excavación contarán con un Profesional Representante Técnico designado por la Empresa Registrada. Siendo éste responsable de verificar e informar la correcta técnica de demolición y extracción de tierra de las fincas conforme lo normado en el Código de edificación, normativa complementaria y acorde a los permisos otorgados.

Este Profesional realizará informes técnicos periódicos durante la ejecución de las tareas encomendadas

8.1 Tipo de informes técnicos

Acta de inicio: Para la ejecución de ambas tareas se deberá cumplir con la presentación del acta de inicio.

- La Empresa Demoledora inicia sus tareas ante la demolición de la primera tarea encomendada.
- La Empresa Excavadora inicia sus tareas con el movimiento de suelo para la extracción de tierra u otro material producto de la excavación. Esta instancia constituye el inicio de la tarea del excavador.

Informe Periódico:

Esta reglamentación establece una periodicidad mínima obligatoria de informes a registrar, pudiendo la Excavadora o Demoledora ingresar informes adicionales. Los informes detallarán el avance de las tareas, intervalos sin actividad, recaudos de seguridad adoptados, etc...

Toda Excavación y/o Demolición contará al menos con un informe periodico entre su declaración de inicio y su finalización, sin perjuicio de la periodicidad establecida como obligatoria.

La autoridad control podrá solicitar informes adicionales.

Informe Final:

- La Empresa Demoledora finaliza las tareas una vez retirada la totalidad de los escombros del predio, pudiendo quedar un resto para retiro manual. Este informe constituye el final de las tareas del Demoledor.
- La Empresa Excavadora finaliza las tareas cuando se haya producido el retiro total de la tierra extraída, pudiendo quedar un resto para retiro manual. Este informe constituye el final de las tareas del excavador.

Dicha documentación deberá encontrarse a disposición permanente de los requerimientos de esta Dirección General de Fiscalización y Control de Obras glosada al libro de órdenes y servicios de la obra o en el sitio web que en el futuro lo reemplace;

La información solicitada en los párrafos precedentes se completará conforme las planillas disponibles en la Web de la AGC.

8.2 Periodicidad de los informes técnicos

| | | |
|--|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

La periodicidad con la que se debe informar el estado de avance de las tareas de excavación o demolición será la establecida a continuación:

| PERIODICIDAD DE INFORMES EN ETAPA DEMOLICIÓN | | | |
|---|-----------------------------------|---|---------------|
| Tipo de Demolición según metros: | Informes Tecnicos a confeccionar: | | |
| | Acta de Inicio | Informe Periodico de Avance | Informe Final |
| Hasta 50 m ² | No requiere empresa Demoledora | | |
| Entre 50m ² y hasta 1500m ² | Acta de Inicio | 1 Informe Quincenal | Informe Final |
| Mas de 1501m ² | Acta de Inicio | Presencia permanente del RT durante el uso de la maquinaria + 1 informe quincenal | Informe Final |
| <p>NOTA: Toda demolicion contara con al menos un informe periodico y los informes adicionales que el profesional determine para describir el avance de las tareas. La quincena se considera: del 1ro al 15vo dia del mes y la segunda del 16 al fin de mes.</p> | | | |

| PERIODICIDAD DE INFORMES EN ETAPA EXCAVACIÓN | | | |
|---|-----------------------------------|---|---------------|
| Tipo de excavacion/fundacion: | Informes Tecnicos a confeccionar: | | |
| | Acta de Inicio | Informe Periodico de Avance | Informe Final |
| Platea Simple (profundidad igual o menor a 1.20m) | No requiere empresa Excavadora | | |
| Platea con Bases (profundidad igual o menor a 1.20m) | No requiere empresa Excavadora | | |
| Cabezales de pilotes (profundidad igual o menor a 1.20m) | No requiere empresa Excavadora | | |
| Bases Aisladas (sin subsuelo) | Acta de Inicio | 1 Informe Quincenal | Informe Final |
| Subsuelo Aislado (no llega a los ejes medianeros) | Acta de Inicio | 1 Informe Quincenal | Informe Final |
| 1 o 2 Subsuelos (que llegue a algún eje medianero) | Acta de Inicio | 1 Informe Quincenal | Informe Final |
| 3 Subsuelos o más | Acta de Inicio | Presencia permanente del RT durante el uso de la maquinaria + 1 Informe Quincenal | Informe Final |
| <p>NOTA: Toda excavacion contara con al menos un informe periodico y los informes adicionales que el profesional determine para describir el avance de las tareas. La quincena se considera: del 1ro al 15vo dia del mes y la segunda del 16 al fin de mes.</p> | | | |

9. Pago de Derechos de Verificación Especial

| | | |
|--|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

Es condición previa para el comienzo de la Demolición y de la Obra Civil, la emisión y el correspondiente pago en concepto de la Tasa por Servicio de Verificación de Obra conforme lo establecido en la Ley Tarifaria.

10. Seguro de Responsabilidad Civil

Toda obra deberá contar obligatoriamente con un Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros, Linderos y Vía Pública que deberá presentar el Director de Obra a través del sistema “Portal Web Director de Obra”.

El mismo deberá contar con un informe de evaluación del riesgo emitido por la Compañía Aseguradora, de los linderos y de la complejidad de la obra.

La Compañía de Seguros contratada deberá estar inscrita en la Superintendencia de Seguros de la Nación.

El Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros, Linderos y Vía Pública, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) El monto mínimo a cubrir para cada tipo de obra estará estipulado en Unidades Fijas de acuerdo al Cuadro de Aplicación del Punto 6 del presente Reglamento. El valor de la Unidad Fija se establece de acuerdo al artículo 20 de la Ley N° 451 y conforme al procedimiento establecido en el Decreto N° 70/14.
- b) La vigencia de la póliza se extenderá desde la fecha de inicio de los trabajos hasta la total y efectiva finalización de los mismos.
- c) La cobertura de la Póliza deberá incluir de manera taxativa daños a terceros en su persona y en sus bienes muebles e inmuebles, y vía pública ocasionados por:
 1. Derrumbe parcial y/o total de edificios linderos, con retiro de escombros y limpieza del terreno lindero;
 2. Afectación o debilitamiento estructural de edificios linderos;
 3. Trabajos de pilotaje (de corresponder);
 4. Trabajos de tablestacado hincado perimetral (de corresponder);
 5. Trabajos de anclajes por pilotes de tracción (de corresponder);
 6. Filtraciones, rajaduras en medianeras o muros divisorios, desprendimientos de revoques y/o revestimientos del exterior y/o interior, taponamiento o rotura de desagües y/o cañerías de inmuebles linderos;
 7. Caída de materiales y/o objetos en fincas linderas y/o vía pública;
 8. Descalzado de cimientos de muros medianeros o divisorios, deslizamientos de tierra;
 9. Incendio y/o explosión;
 10. Daños causados por la descarga y carga de materiales y/o escombros;
 11. Daños causados a veredas de linderos y pavimentos;
 12. Daños causados a instalaciones subterráneas de servicios públicos;
 13. Toda otra tarea que produzca un daño a los terceros, linderos y/o vía pública;
 14. Responsabilidad cruzada.

| | | |
|--|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

Los ítems a cubrir por el Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros, Linderos y Vía Pública, deben figurar en la póliza como figura en el presente artículo y todos los que la aseguradora y/o comitente consideren necesarios sumar.

- d) Forma de pago. Certificado de Cobertura o póliza que deberá presentarse con el comprobante de pago del premio de la póliza.
- e) Junto con la presentación de la póliza, se requerirá la Declaración Jurada de Vigencia de Póliza firmada por el Director de Obra y el Propietario, donde los mismos se responsabilizan de mantener activa y actualizada la vigencia del seguro durante la ejecución de la obra hasta la finalización de las mismas.
- f) Cláusula por modificación o anulación de la póliza.
 1. La póliza presentada no podrá ser modificada o anulada por las partes, sin previo aviso fehaciente a la AGC/DGFYCO/Demoledores y Excavadores (Tte. Gral. J. D. Perón 2933 CABA) por la Compañía Aseguradora, con una antelación mínima de 10 (diez) días hábiles a la fecha en que tal modificación o anulación surta efecto.
 2. El asegurador se compromete a notificar fehacientemente a la AGC/DGFYCO/Demoledores y Excavadores (Tte. Gral. J. D. Perón N° 2933 CABA) cualquier omisión o suspensión de pago del premio u otro hecho de cualquier naturaleza que incurra el asegurado y que resulte causal de suspensión de la cobertura, caducidad de los derechos, rescisión respecto de la fecha en que dicha comisión pudiere determinar las consecuencias apuntadas.

11. Obras Sectorizadas

Para obras implantadas en terrenos de grandes dimensiones y cuyo proyecto registrado implique la construcción de más de un edificio y/o cuerpos, y que, por la magnitud de las obras, se determine o necesite ejecutarse por etapas diferenciadas, el Director de Obra deberá cargar el esquema (croquis) de la sectorización de la obra, indicando la cantidad de sectores y el detalle de cada uno de ellos.

El cumplimiento de la indicación de sectores y el detalle de cada uno de ellos, descrito en el párrafo anterior, será obligatorio al momento de solicitar avances diferenciados respecto a la ejecución y terminación de las mismas.

Dicho planteo será el mismo para realizar los pedidos de verificaciones especiales correspondientes a cada etapa individual o sector de la obra.

12. Paralización de Obra

En caso que la obra sufra una paralización de las tareas por motivos propios del Profesional o Propietario, el Director de Obra deberá informar la misma inmediatamente a través del sistema "Portal web Director de Obra" debiendo encontrarse en cumplimiento de la normativa vigente, debiendo contar con las

| | | |
|--|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

medidas de seguridad e impedir el acceso a la obra a personas no autorizadas, realizando las tareas necesarias para evitar cualquier riesgo posible de accidentes a terceros, linderos y vía pública.

La obra deberá quedar como mínimo en las siguientes condiciones: contar con cerco firme, vereda transitable, pantallas retiradas, limpieza de obra para evitar voladura de objetos y caída de materiales. Dichas condiciones deberán mantenerse durante el plazo total que dure la paralización de la obra bajo responsabilidad del profesional a cargo o el propietario.

Para su reinicio deberá cumplir los requisitos que disponga la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras (DGFYCO) para retomar la actividad.

13. Cambio de Profesionales, Empresas y/o Propietarios en una obra en ejecución

13.1. Desligue del Director de Obra

La Desvinculación o desligue del Director puede ser de tres tipos:

- a) Desligue y ligue simultáneo: El Director de obra actual notifica la desvinculación habiendo un nuevo profesional designado al momento del desligue.
- b) Desligue sin nuevo Director de Obra designado: El Director de obra actual notifica la desvinculación sin informar un nuevo profesional designado al momento del desligue. Esto implica la paralización inmediata de la obra por no quedar profesional responsable a cargo.
- c) Desligue unilateral por parte del comitente: El propietario de la obra notifica la desvinculación del Director de obra actual. Esto implica obligatoriamente la paralización de la obra hasta la designación de un nuevo profesional a cargo. El propietario de la finca deberá dar aviso del desligue de su profesional Director de Obra, por medio del sistema "Portal Web Director de Obra", realizando la presentación del "Formulario de Notificación de Desligue por parte del Comitente". Dicho formulario se encontrará disponible en la página web de la AGC.

Toda desvinculación unilateral o consensuada sin nuevo profesional entrante, de un profesional Director de Obra generará la comprobación por desligue para constatar el estado de la obra (avance, seguridad de la obra hacia linderos y vía pública, etc.) y su paralización o continuidad en caso de designación del nuevo Director de Obra. En caso de corresponder se generará una verificación por desligue.

El profesional Director de Obra deberá notificar del desligue de la obra dentro de las 72hs de efectuarse esta modificación.

Este trámite se realizará mediante el sistema "Portal Web Director de Obra" donde deberá completar y enviar el "Formulario de Notificación de Desligue de Obra", que se podrá descargar desde la web, en el cual se deberá informar el estado en que se encuentra la obra.

| | | |
|--|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

Esto permitirá la desvinculación de la obra en el Aplicativo Web, permitiendo que un futuro Director de Obra pueda tomar nuevamente la obra en el sistema.

El desligue puede ser de manera unilateral o de mutuo acuerdo con el propietario, pudiendo también declarar en el sistema un profesional entrante en el caso de encontrarse ya designado por el propietario. De no contar con un profesional Director de Obra entrante, la obra deberá permanecer paralizada hasta que el propietario designe un nuevo profesional a cargo de la obra. La misma deberá contar con las medidas de seguridad conforme lo establecido en el Código de Edificación, e impidiendo el acceso a la obra a personas no autorizadas, realizando las tareas necesarias para evitar cualquier riesgo posible de accidentes a terceros, linderos y vía pública.

Una vez autorizada la notificación de desvinculación, el profesional saliente no podrá solicitar ningún pedido de verificación para la obra de la cual se desvinculó.

13.2. Reemplazo de otros profesionales intervinientes

Es responsabilidad del Director de Obra informar y actualizar, en el sistema "Portal Web Director de Obra", todo reemplazo que se produzca de los profesionales intervinientes en la obra en un plazo de 72 hs. posteriores a la realización del cambio. Este paso se realizará declarando la situación e informando el profesional que lo reemplace ingresando al sistema "Portal Web Director de Obra" en la sección de "Profesionales Intervinientes".

13.3. Desligue de Demoledor, Excavador o Constructor

El profesional Director de Obra o el Demoledor, Excavador o Constructor que vaya a efectuar un desligue deberá informar esta situación vía e-mail oficial a la casilla de directordeobra@buenosaires.gob.ar o el correo que la autoridad de aplicación determine en un plazo de 72 hs. posteriores a la realización del cambio.

Para completar este trámite se deberá presentar el Formulario de Desligue de Demoledor/Excavador/Constructor completo, el que podrá encontrarse en la página Web de la AGC.

En caso de tratarse de una desvinculación unilateral de la empresa, la obra deberá mantenerse paralizada no pudiendo continuar con las tareas de obra hasta tanto el Director de Obra y/o el Comitente informe la designación de una nueva empresa registrada.

En caso de tratarse de un desligue de mutuo acuerdo, la constancia de desligue deberá estar firmada por el propietario y Director de Obra a modo de toma de conocimiento, pudiendo en este caso indicar en el mismo trámite la Empresa Registrada entrante designada que continuará los trabajos.

| | | |
|--|---|---------------------|
|  | CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS | |
| | AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA | RT-020119-010400-00 |
| | DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS | VERSIÓN: 3 |

En cualquiera de los casos, será responsabilidad del actor que se desligue prever las medidas de seguridad tendientes a evitar potenciales riesgos acorde a las reglas del arte de la construcción.

13.4. Cambio de Propietario

Durante la ejecución de la obra, desde el inicio hasta la realización del final de obra, el profesional Director de Obra es responsable de informar cualquier cambio que se realice sobre la titularidad de la obra. Debiendo de esta forma informar el cambio de propietario, contando con la correspondiente encomienda actualizada.

Se deberá informar el cambio de Propietario vía e-mail oficial a la casilla de directordeobra@buenosaires.gob.ar indicando Domicilio, expediente de Obra y adjuntando constancia de Título de propiedad y nueva encomienda profesional realizada.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: 010400-00 DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 19 pagina/s.