

|                                                                                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

**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    |
| 4       | Noviembre 2025    | Varios              | Ajuste de contenido    |
|         |                   |                     |                        |

## Estructura de la documentación

|                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1- Inspecciones de Obra Obligatorias .....                                                                                             | 3  |
| 2- Agentes Verificadores de Obras (AVO) .....                                                                                          | 3  |
| 3- Alta de Obra .....                                                                                                                  | 3  |
| 4- Micro Obra .....                                                                                                                    | 4  |
| 4.1. Declaración de Inicio de Obra de una Micro Obra .....                                                                             | 4  |
| 4.2. Declaración de Finalización de una Micro Obra .....                                                                               | 4  |
| 5- Asignación de Plan de Verificaciones Especiales .....                                                                               | 5  |
| 6- Verificaciones Especiales Obligatorias .....                                                                                        | 5  |
| 6.1. Inicio de Demolición .....                                                                                                        | 5  |
| 6.2. Demolición Final .....                                                                                                            | 6  |
| 6.3. Declaración de Inicio de Obra con o sin Excavación .....                                                                          | 7  |
| 6.4. Verificación de Excavación .....                                                                                                  | 8  |
| 6.5. Inspección de Verificación N°1 .....                                                                                              | 8  |
| 6.6. Inspección de Verificación N°2 .....                                                                                              | 9  |
| 6.7. Inspección de Verificación N°3 .....                                                                                              | 9  |
| 6.8. Inspección de Verificación N°4 .....                                                                                              | 10 |
| 7. Cuadros de Aplicación según dimensión de la obra .....                                                                              | 11 |
| 8. Informes de Obra .....                                                                                                              | 13 |
| 8.1. Informes de Demolición, Excavación y Construcción .....                                                                           | 13 |
| 8.2. Tipo de informes técnicos .....                                                                                                   | 13 |
| 8.2.1. Informe Periódico: .....                                                                                                        | 13 |
| 8.2.2. Informe Eventual: .....                                                                                                         | 13 |
| 8.2.3 Informe Final: .....                                                                                                             | 13 |
| 8.3. Periodicidad de los informes técnicos .....                                                                                       | 14 |
| 9. Pago de Derechos de Verificación Especial .....                                                                                     | 14 |
| 10. Seguro de Responsabilidad Civil .....                                                                                              | 14 |
| 11. Obras Sectorizadas .....                                                                                                           | 16 |
| 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 y empresas intervinientes .....                                                                  | 17 |
| 13.3 Desligue de Empresa Demoledora, Excavadora o Constructora .....                                                                   | 18 |
| 13.4 Cambio de Propietario .....                                                                                                       | 18 |
| 14. Fiscalizaciones Remotas de Obras (SIFER) .....                                                                                     | 18 |
| 15. Responsabilidades y Obligaciones de los Sujetos Intervinientes en la Etapa de Ejecución de Obras .....                             | 19 |
| 15.1 Director de Demolición / Director de Obra tiene la obligación de: .....                                                           | 19 |
| 15.2 Empresa Demoledora/Excavadora/Constructora - Representante Técnico Demoledor/Excavador/Constructor tienen la obligación de: ..... | 19 |
| 15.3 Responsable en Seguridad e Higiene tiene la obligación de: .....                                                                  | 20 |

|  |                                                       |                     |
|--|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

## 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.

Toda la información presentada tendrá carácter de declaración jurada. El incumplimiento del deber de informar el inicio de obra y/o 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 constatará los aspectos que se detallan en el punto 6 del presente Reglamento.

En caso de detectarse el incumplimiento del plan de Verificaciones Especiales, la DGFYCO podrá disponer de oficio la inspección correspondiente, dejando asentada la falta por no haber sido solicitada en tiempo y forma por el profesional. Asimismo, el cronograma de Verificaciones Especiales no excluye la realización de inspecciones periódicas conforme al 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).

El Agente Verificador de Obra (AVO) cotejará lo ejecutado en la obra con relación al plano registrado del Permiso de Obra y/o de ejecución de Instalaciones, y el cumplimiento del Código de Edificación y sus Reglamentos Técnicos.

## 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".

|  |                                                       |                     |
|--|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

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

Es importante destacar que los datos consignados tendrán carácter de declaración jurada. Cualquier falsedad, omisión y/o información no verídica será considerada una falta grave y estará sujeta a sanciones conforme a la normativa vigente.

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 o la Autorización Bajo Responsabilidad Profesional, ambos emitidos por la DGROC junto con 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 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).
- 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 podrán realizar inspecciones según lo determine la DGFyCO. En caso de incumplimiento, la Autoridad de Aplicación determinará la sanción correspondiente a la obra en

|  |                                                       |                     |
|--|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

ejecución y al profesional a cargo.

#### **4.2. Declaración de Finalización de una Micro Obra**

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.

La declaración de Finalización de ejecución de obra no reemplaza el correspondiente trámite de Conforme a Obra bajo apercibimiento del labrado de sanciones correspondientes.

### **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 7 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

Las etapas de las obras deben ser supervisadas por los profesionales intervinientes, de acuerdo a sus responsabilidades y en conformidad con el art. 2 del Código de Edificación. Deberán tener presencia

|  |                                                       |                     |
|--|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

activa y responsable para garantizar la seguridad, calidad y cumplimiento normativo.

## 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 DGROC. Dicha solicitud quedará sujeta a evaluación y control de la DGFYCO. 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 prescripto 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, Excavadores y Constructores".

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 m<sup>2</sup> 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 DGROC.
- Plan de trabajos y memoria descriptiva de la demolición firmado por el Director de Obra y 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.
- Certificado de corte de energía eléctrica, emitido por la empresa prestadora del servicio o el "Certificado de Instalación Eléctrica Desenergizada" emitido por un profesional Certificante o la documentación que la Autoridad de Aplicación determine en su reemplazo.
- Certificado de corte de gas, emitido por la empresa prestadora del servicio o la documentación que la Autoridad de Aplicación determine en su reemplazo.

|  |                                                       |                     |
|--|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

El Director de Obra tiene la responsabilidad de supervisar y controlar los trabajos de demolición activamente, asegurándose de adoptar las medidas necesarias para evitar derrumbes imprevistos, daños a propiedades linderas y cualquier otro perjuicio que puedan ocasionar estas tareas. Asimismo, debe garantizar el cumplimiento de todas las normativas de seguridad, tanto para proteger a terceros como al personal involucrado en la obra, implementando las disposiciones técnicas necesarias para minimizar riesgos y asegurar una ejecución responsable.

La Memoria de Demolición y el Plan de Trabajos se considerarán debidamente presentados una vez cargados por el Director de Obra en el “Portal Web Director de Obra” y aceptados por la empresa Demoledora a través de la plataforma del 'Registro de Empresas Demoledoras', con la firma del Director de Obra y del Representante Técnico de la empresa Demoledora. Ambos documentos deberán estar vigentes, actualizados y completos, estando siempre disponibles para la DGFYCO tanto al momento de la inspección como ante cualquier requerimiento posterior..

## 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.

### Documentación a presentar:

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

La Memoria de Demolición Final se considerará debidamente presentada una vez que haya sido cargada por el Director de Obra en el “Portal Web Director de Obra”. La misma deberá detallar 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.

La autoridad de aplicación podrá realizar inspecciones por muestreo así como también solicitar información complementaria.

## 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.

Asimismo, en caso de corresponder, será necesario indicar la Empresa Excavadora registrada responsable de llevar a cabo la excavación, así como la Empresa Constructora registrada.

|                                                                                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

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 Dirección General Registro de Obras y Catastro (“DGROC”).
- Plan de Trabajos y Memoria Descriptiva firmado por el Director de Obra y Representante Técnico de la Empresa Excavadora.
- 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.

La Memoria de Excavación y el Plan de Trabajos deberán estar vigentes, actualizados y completos, firmados por el Director de Obra y el Representante Técnico de la empresa excavadora y de la empresa constructora. Estos documentos deberán estar disponibles para la “DGFYCO” siempre que sean requeridos y durante la inspección solicitada. Asimismo, deberán incluir el procedimiento para la extracción y evacuación del agua que pudiera acumularse en los pozos por inundación debido a lluvias u otras causas, así como la metodología para la depresión de la napa de agua subterránea. En caso de que no se realicen excavaciones, la Memoria y el Plan de Trabajos deberán detallar las tareas de obra a ejecutar.

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 Demoledores, Excavadores y Constructores” 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:

- a. No deberá contener ningún tipo de subsuelo.
- b. La excavación de bases aisladas no deberá superar los -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

|  |                                                       |                     |
|--|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

profundidad total:

- a) **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%.
- b) **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:

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.

|                                                                                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

## 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”.

Asimismo, en caso de que la obra cuente con torres para Grúas, Guinches y Montacargas (según artículo 4.4.2 Torres para Grúas, Guinches y Montacargas del Código de Edificación), deberá presentarse una Declaración Jurada de Responsabilidad sobre la instalación y funcionamiento de Guinches y Montacargas en Obras. Esta declaración deberá estar firmada por el Director de Obra, el Responsable en Seguridad e Higiene y la Empresa Constructora/ Constructor. A través de este documento, los firmantes deberán garantizar el correcto funcionamiento y la seguridad de la instalación, asegurando el cumplimiento de las normativas vigentes y las condiciones necesarias para la protección de trabajadores y terceros.

## 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;

|                                                                                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

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;

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.

Para solicitar esta verificación, la obra no podrá contar con una clausura total o parcial vigente, debiendo previamente tramitar su levantamiento ante el organismo competente. Asimismo, la Verificación N°3 no podrá ser solicitada si la obra ya ha sido finalizada y/o tiene unidades en uso habitacional o comercial.

#### **6.8. Inspección de Verificación N°4**

El trámite Conforme a Obra debe tramitarse ante la “DGROC”, siendo esta la encargada de solicitar a la “DGFYCO” la Inspección de Verificación N° 4 de final de obra. Dicha inspección 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, será previamente coordinada con el Profesional responsable quien deberá garantizar el acceso a la finca, permitiendo un recorrido para verificar que la ejecución coincida con el plano presentado.

Para los casos que cumplan con los parámetros establecidos en el punto 6.1 “Registro de Documentación Conforme a Obra sin Modificaciones” del Reglamento Técnico RT-020100-010200-00 REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN PARA TRÁMITES DE OBRAS CIVILES, la inspección se realizará acompañada del permiso de obra otorgado y utilizado para la ejecución de la obra.

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)

Será requisito contar con los registros de conservación, mantenimiento y certificación (Código QR) de las instalaciones de incendio, artefactos térmicos y elevadores, según corresponda, así como también, con los informes correspondientes debiendo quedar las instalaciones en estado APTO PARA SU USO.

Por otro lado, en aquellos casos en que la obra se encontrará finalizada y no se hubiere tramitado el Conforme a Obra, podrá disponerse la colocación de una faja con la leyenda “EDIFICIO EN INFRACCIÓN

|                                                                                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

- EDIFICIO SIN CONFORME A OBRA”, a fin de dar conocimiento público del estado irregular del edificio y de la falta de finalización del proceso de cierre del mismo ante la “DGROC”, conforme a lo establecido en el Código de Edificación vigente. Dicha medida será independiente de las sanciones administrativas que pudieran corresponder y se mantendrá hasta tanto se regularice la situación mediante la tramitación del correspondiente Conforme a Obra.

## 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: 4          |

|            |               | Tipo de Permiso                     | Demolición Total | Demolición Parcial |
|------------|---------------|-------------------------------------|------------------|--------------------|
| Demolición | Requerimiento | Monto Póliza en Unidades Fijas      | UF: 1.800.000    |                    |
|            | Verificación  | Declaración de Inicio de Demolición | X                | X                  |
|            | Verificación  | Demolición Final                    | X                | X                  |

|            |               | Tipo de Permiso                     | Micro Obra                                   | Obra Menor de 50 m² a 500 m² |                                | Obra Menor de 500 m² a 1000 m² |                                | Obra Media                                   | Obra Mayor                                   |
|------------|---------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
|            |               | Tipo de Obra/Tarea                  | Obra Nueva<br>Modificación y/o<br>Ampliación | Obra Nueva                   | Modificación y/o<br>Ampliación | Obra Nueva                     | Modificación y/o<br>Ampliación | Obra Nueva<br>Modificación y/o<br>Ampliación | Obra Nueva<br>Modificación y/o<br>Ampliación |
| Obra Civil | Requerimiento | Monto Póliza en UF                  | UF: 250.000                                  | UF: 1.200.000                |                                | UF: 1.800.000                  |                                | UF: 1.800.000                                | UF: 2.200.000                                |
|            | Declaración   | Inicio de Obra con o sin Excavación | X                                            | X                            | X                              | X                              | X                              | X                                            | X                                            |
|            | Verificación  | Excavación 10%                      | No requiere                                  | X*                           | X*                             | X*                             | X*                             | X*                                           | X*                                           |
|            | Verificación  | Excavación 50%                      | No requiere                                  | X*                           | X*                             | X*                             | X*                             | X*                                           | X*                                           |
|            | Verificación  | AVO 1                               | No requiere                                  | X                            | No requiere                    | X                              | No requiere                    | X                                            | X                                            |
|            | Verificación  | AVO 2                               | No requiere                                  | No requiere                  | X                              | X                              | X                              | X                                            | X                                            |
|            | Verificación  | AVO 3                               | No requiere                                  | No requiere                  | No requiere                    | X                              | No requiere                    | X                                            | X                                            |
|            | Verificación  | AVO 4                               | X                                            | X                            | X                              | X                              | X                              | X                                            | X                                            |

#### Referencias:

X: Requiere solicitud de inspección de Verificación de Obra

X\*: Se requerirá inspección al 10% o al 50% de avance de excavación según el tipo de "Excavación/ejecución de fundaciones" indicada en la Solicitud de Inicio de Obra con Excavación.

Para los casos de Modificación y/o Ampliación que contemplen Demolición Parcial no será requerida la Verificación de Demolición 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: 4          |

## **8. Informes de Obra**

### **8.1. Informes de Demolición, Excavación y Construcción**

Las obras deberán contar con informes periódicos de demolición, excavación y construcción, los cuales serán ejecutados por los Representantes Técnicos de las empresas intervinientes.

El Representante Técnico emitirá los informes durante la ejecución de las tareas a su cargo, dejando constancia del cumplimiento de la normativa aplicable, consignando la fecha de verificación y la fecha de carga en el registro.

Cuando la empresa cuente con más de un Representante Técnico registrado, podrá designar cuál de ellos estará a cargo de la emisión de los informes de la obra.

Cabe destacar que estos documentos deberán estar disponibles para su consulta por parte de la autoridad de control y el Director de Obra.

### **8.2. Tipo de informes técnicos**

#### **8.2.1. Informe Periódico:**

Es el informe que debe presentarse con la periodicidad mínima obligatoria establecida en el art. 8.3 para registrar el avance de obra. Debe ser ingresado regularmente por el Representante Técnico de la Excavadora, Demoledora o Constructora, detallando el progreso de las tareas, los períodos sin actividad, las medidas de seguridad adoptadas y cualquier otro aspecto relevante.

Cada Excavación, Demolición y/o Construcción deberá contar con al menos un informe periódico desde la declaración de inicio hasta su finalización, cumpliendo con la periodicidad establecida. La autoridad de aplicación podrá exigir informes adicionales o aumentar su frecuencia si lo considera necesario.

#### **8.2.2. Informe Eventual:**

Es un informe adicional que puede ser requerido por la autoridad de aplicación o presentado por el Representante Técnico de la empresa Demoledora, Excavadora o Constructora para documentar situaciones específicas, como imprevistos, cambios en las condiciones, incidentes o avances relevantes que justifiquen su emisión. No está sujeto a la frecuencia establecida para los informes periódicos.

#### **8.2.3 Informe Final:**

El Representante Técnico de cada empresa deberá cargar este informe al finalizar la etapa encomendada, certificando la conclusión de los trabajos ejecutados y marcando el cierre formal de su intervención en la obra.

Los distintos tipos de informes detallados, deberán encontrarse a disposición permanente de los requerimientos de la DGFyCO glosada al libro de órdenes y servicios de la obra o en el sistema que en el futuro lo reemplace.

|                                                                                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

### 8.3. Periodicidad de los informes técnicos

El estado de avance de las tareas de demolición, excavación y construcción deberá documentarse con la siguiente frecuencia mínima obligatoria:

- **Empresas Demoledoras y Excavadoras:** deberán presentar informes quincenales, es decir, uno por cada quincena calendario (del 1 al 15 y del 16 al último día de cada mes).
- **Empresa Constructora:** deberá presentar un informe por mes calendario.

Los informes periódicos comenzarán a presentarse a partir del período inmediato siguiente al cubierto por la Memoria y Plan de Trabajos inicial.

La Memoria y Plan de Trabajos inicial, presentada por el Director de Obra, abarca desde la fecha de inicio declarada hasta el cierre del período correspondiente: la primera quincena en el caso de empresas demoledoras y/o excavadoras, y el primer mes calendario para empresas constructoras. Finalizado dicho período inicial, los informes técnicos periódicos deberán cargarse de forma continua, conforme a la periodicidad establecida para cada tipo de empresa y hasta la carga del Informe Final de la tarea (punto 8.2.3 del presente reglamento).

## 9. Pago de Derechos de Verificación Especial

Es condición previa para el comienzo 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:

|                                                                                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

- 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 Reglamentario 64/22 .
- 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.

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 considere 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.

|                                                                                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

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/o 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, descripto 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 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.

|                                                                                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

Asimismo, la DGFYCO podrá disponer la paralización de la obra cuando se constate que no ha habido actividad en la misma. En tal caso, la autoridad de aplicación procederá a modificar el estado de la obra en el Portal Web Director de Obra, quedando bajo responsabilidad del profesional y/o del propietario/comitente garantizar las condiciones de seguridad previamente expuestas.

### **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:

- Desligue y ligue simultáneo: El Director de obra actual notifica la desvinculación habiendo un nuevo profesional designado al momento del desligue.
- 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.
- 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, 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 y podrá tramitarse por Mesa de Atención Virtual AGC o aquel que en el futuro lo reemplace.

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.

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 y empresas intervinientes**

|                                                                                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

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 y empresas 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 Empresa Demoledora, Excavadora o Constructora**

El profesional Director de Obra o la Empresa que vaya a efectuar un desligue deberá informar esta situación a través de su Portal Web, dentro de las 72 horas 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 dentro de Portal Web y 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.

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 el final de obra), el profesional Director de Obra es responsable de informar cualquier cambio que se realice sobre la titularidad de la obra, contando con la correspondiente encomienda actualizada.

Se deberá informar el cambio de Propietario a través de la Mesa de Atención Virtual de la AGC (<https://atencionvirtual.agcontrol.gob.ar/>) o mediante el canal oficial que en el futuro la reemplace.

## **14. Fiscalizaciones Remotas de Obras (SIFER)**

La fiscalización remota de obra permite verificar diversos aspectos sin necesidad de una inspección presencial en el sitio.

|                                                                                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

El Director de Obra deberá responder a las fiscalizaciones remotas realizadas a través del Sistema SIFER (o el que en el futuro lo reemplace) dentro del plazo establecido, dando cumplimiento a los puntos fiscalizados.

Al igual que en las inspecciones presenciales, el incumplimiento de las intimaciones podrá derivar en el labrado de actas de comprobación de faltas, de conformidad a la normativa vigente.

Vencido el plazo otorgado, las intimaciones no respondidas se tendrán por vencidas, entendiéndose que la falta persiste y que no se ha dado cumplimiento a lo intimado.

Sin perjuicio de ello, la subsanación de la irregularidad en obra, no eximirá al profesional de su deber de dar respuesta a través del Sistema SIFER, por encontrarse prevista dicha obligación en el artículo 15 del presente reglamento.

## **15. Responsabilidades y Obligaciones de los Sujetos Intervinientes en la Etapa de Ejecución de Obras**

Los sujetos definidos a continuación son responsables de coordinar entre sí para garantizar la seguridad, la calidad constructiva y el cumplimiento integral de la normativa vigente en todas las etapas de ejecución de la obra. El incumplimiento de estas obligaciones podrá ser objeto de sanciones según corresponda.

### **15.1 Director de Demolición / Director de Obra tiene la obligación de:**

1. Presentar la documentación técnica requerida para la demolición u obra civil.
2. Mantener actualizados los datos consignados en el Portal Web Director de Obra.
3. Supervisar la ejecución de los trabajos conforme a los planos registrados por DGROC.
4. Supervisar y coordinar a los diferentes profesionales intervinientes en la obra.
5. Validar la documentación de inicio, avance y finalización de obra.
6. Garantizar que las tareas de demolición y/o construcción se realicen cumpliendo con las medidas de seguridad e higiene.
7. Implementar medidas de seguridad para proteger a los trabajadores y al entorno.
8. Asegurar que no se dispongan restos de hormigón u otros materiales en espacios públicos, sumideros u otros sistemas de desagüe.
9. Registrar un teléfono de contacto disponible para intervenir frente a reclamos, urgencias, emergencias y/o coordinar inspecciones.
10. Concurrir a las inspecciones coordinadas con la autoridad de control.
11. Subsanar las intimaciones emitidas por la autoridad de control.
12. Responder mediante SIFER aquellas intimaciones de subsanación remota.
13. No podrá desconocer los informes elaborados por los Representantes Técnicos de las empresas intervinientes.

|                                                                                   |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 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: 4          |

14. Garantizar su presencialidad en la obra durante las etapas críticas.

**15.2 Empresa Demoledora/Excavadora/Constructora - Representante Técnico Demoledor/Excavador/Constructor tienen la obligación de:**

1. Contar con el Registro de Empresa vigente.
2. Mantener actualizados los datos del Registro de Empresa.
3. Ejecutar las tareas conforme a las instrucciones del Director de Demolición o Director de Obra y las normativas aplicables.
4. Disponer de los equipos y personal capacitado para realizar las tareas asignadas.
5. Adoptar las medidas necesarias para minimizar el impacto en las fincas linderas y en la vía pública.
6. Subsanan las intimaciones emitidas por la autoridad de control.
7. Registrar un teléfono de contacto disponible, para intervenir frente a reclamos, urgencias, emergencias y/o coordinar inspecciones.
8. Realizar el debido registro de informes periódicos y eventuales.
9. Concurrir a las inspecciones coordinadas con la autoridad de control.
10. Garantizar la presencialidad del Representante Técnico en la obra durante las etapas críticas y el uso de maquinaria.

**15.3 Responsable en Seguridad e Higiene tiene la obligación de:**

1. Elaborar y ejecutar el plan de seguridad e higiene correspondiente a la obra.
2. Realizar inspecciones periódicas para garantizar el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene.
3. Capacitar al personal en prácticas seguras de trabajo.
4. Informar al Director de Obra y a las autoridades competentes sobre riesgos detectados y medidas correctivas adoptadas.
5. Garantizar su presencialidad en la obra durante las etapas críticas y el uso de maquinaria.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** RT-020119-010400-00 - DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 21 pagina/s.