



Dirección de Planeamiento  
y Desarrollo Urbano

# CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN

Aprobado por resolución N°5580 del ex - H. Consejo de Reconstrucción de San Juan  
de la fecha 31 de Julio de 1951 Expediente N°40.941/50

## FOLLETO I PRESCRIPCIONES GENERALES



## ÍNDICE

### 1.0 PRESCRIPCIONES GENERALES

- 1.1 Alcance del código y zona de aplicación.
- 1.2 Autoridad competente.
- 1.3 Materiales.
- 1.4 Métodos de trabajo.
- 1.5 Obras nuevas.
- 1.6 Ampliaciones, refacciones o modificaciones y conservación de edificios existentes.
- 1.7 Precauciones a adaptarse en la realización de trabajos.
- 1.8 Métodos o sistemas especiales de cálculo y constructivos.
- 1.9 Instalaciones.

### 2.0 PRESCRIPCIONES ADMINISTRATIVAS

- 2.1 De las tramitaciones.
  - 2.1.1.0 Requerimiento de permiso o aviso.
    - 2.1.1.1 Trabajos que requieren permiso.
    - 2.1.1.2 Permisos de uso y habilitación.
    - 2.1.1.3 Trabajos que requieren aviso de obras.
    - 2.1.1.4 Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra.
  - 2.1.2.0 Documentos necesarios para la tramitación. Requerimientos de presentación de la documentación para iniciar un expediente de obra.
    - 2.1.2.1 Disposiciones generales.
    - 2.1.2.2 Para la edificación.
    - 2.1.2.3 Para las modificaciones y ampliaciones de obras en ejecución.
    - 2.1.2.4 De la subdivisión de las tierras.
    - 2.1.2.5 Inexactitudes en los documentos exigidos.
  - 2.1.3.0 Planos, escalas métricas, colores convencionales.

2.1.3.1 Planos y escalas métricas para la edificación o instalaciones.

2.1.3.2 Detalles técnicos imprescindibles en plano de edificación e instalaciones.

2.1.3.3 Plano conforme a obra.

2.1.3.4 Ordenación de juego de planos de edificación e instalaciones.

2.1.3.5 Planos del anteproyecto de apertura de vía pública.

2.1.3.6 Planos del proyecto definitivo de apertura de vía pública.

2.1.3.7 Planos de proyecto de nuevos núcleos poblados.

2.1.3.8 Tamaño de los planos, carátulas, colores, leyendas.

2.1.3.9 Destino de los planos.

#### 2.1.4.0 Trámite para la concesión del permiso.

2.1.4.1 Intervención del control del Planeamiento.

2.1.4.2 Pago de derechos de edificación.

2.1.4.3 Entrega de documentos aprobados. (Planillas de inspecciones y conformes).

2.1.4.4 Constancia en obra de la concesión. (Permiso).

#### 2.1.5.0 Trámites de la ejecución.

2.1.5.1 Aviso previo de la iniciación de obra.

2.1.5.2 Presentación de contratos.

2.1.5.3 Desistimiento de obra.

2.1.5.4 Caducidad de permisos concedidos.

2.1.5.5 Caducidad de permisos concedidos por retraso en la terminación de la obra.

2.1.5.6 Reanudación del trámite de expedientes archivados.

#### 2.1.6.0 Archivo de planos.

2.1.6.1 Archivo en la oficina de Inspección de edificios particulares y División Catastro.

2.1.6.2 Copia de originales de planos archivados.

2.1.6.3 Certificados de Escribano.

## 2.2 De los profesionales y Empresas.

2.2.1 Obligación general de los propietarios, profesionales y empresas.

2.2.1.1 De las obligaciones generales de propietarios de lotes.

2.2.1.2 Servicios de agua.

2.2.1.3 Servicio de energía eléctrica.

2.2.1.4 Venta de lotes.

#### 2.2.2 Directores de obra.

2.2.2.1 De los que pueden ser Directores de Obra.

2.2.2.2 Facultad del Director de Obra.

#### 2.2.3 Categoría de constructores e instaladores.

2.2.3.1 Constructores e instaladores de primera categoría.

2.2.3.2 Constructores e instaladores de segunda categoría.

2.2.3.3 Constructores e instaladores de tercera categoría.

#### 2.2.4 Empresas.

2.2.4.1 Empresas de edificación.

2.2.4.2 Empresas de estructuras e instalaciones.

#### 2.2.5 Representantes Técnicos.

2.2.5.1 De los que pueden ser Representantes Técnicos.

#### 2.2.6 Disposiciones comunes a los profesionales y empresas.

2.2.6.1 Responsabilidades.

2.2.6.2 Inscripción de profesionales y empresas.

2.2.6.3 Depósito de garantía.

2.2.6.4 Registro de la actividad de profesionales y empresas.

2.2.6.5 Publicación de la nómina de profesionales, empresas y sus representantes técnicos.

2.2.6.6 Cambios y retiros de profesionales y empresas.

2.2.6.7 Representación de profesionales para la tramitación.

2.2.6.8 Cancelación de la matrícula.

#### 2.2.7 Obras que podrán ejecutar los propietarios, profesionales y empresas.

2.2.7.1 Obras de edificación: Facultades de los propietarios, profesionales y empresas.

2.2.7.2 Obras de instalaciones: Facultades de los propietarios, profesionales y empresas.

### 2.3 Inspección de las obras.

#### 2.3.1 De los inspectores de obra.

- 2.3.1.1 Acceso de inspectores a las fincas.
- 2.3.1.2 Horas hábiles para las inspecciones de obra.
- 2.3.1.3 Existencia de documentación en obra.
- 2.3.1.4 Presencia de capataces en la obra.

#### 2.3.2 Solicitud de señalamiento de línea y fijación de nivel.

#### 2.3.3 Solicitud de inspección.

- 2.3.3.1 Orden de las solicitudes.
- 2.3.3.2 Término para realizar inspecciones.

#### 2.3.4 Conforme de las inspecciones.

- 2.3.4.1 Inspecciones solicitadas.
- 2.3.4.2 Inspecciones no solicitadas.

#### 2.3.5 Inspección final.

- 2.3.5.1 Inspección final de obra concluida.
- 2.3.5.2 Inspección final de obra no concluida.
- 2.3.5.3 Constancia de sobrecargas.
- 2.3.5.4 Constancia en los registros.

#### 2.3.6 Obras en contravención.

- 2.3.6.1 Orden de demolición de obras en contravención.
- 2.3.6.2 Orden incumplida.
- 2.3.6.3 Suspensión de trabajos.
- 2.3.6.4 Uso de la fuerza pública.
- 2.3.6.5 Denuncia de transgresiones a este Código.

### 2.4 Del uso, destino y habilitación de las fincas.

#### 2.4.1 Destino y ocupación de las fincas.

- 2.4.1.1 Clasificación de edificios.
- 2.4.1.2 Ocupación mixta de las fincas.

#### 2.4.2 Licencias de uso o habilitación.

- 2.4.2.1 Obligación de solicitar licencia.
- 2.4.2.2 Términos de licencia.

#### 2.4.3 Obras de nueva planta.

#### 2.4.4 Fincas ocupadas en el transcurso de las obras.

#### 2.4.5 Obligación de las empresas concesionarias de servicios públicos.

#### 2.4.6 Registro de licencias.

## **2.5 De los edificios de interés histórico.**

2.5.1 Registro de edificios históricos.

2.5.2 Obras que afectan a edificios históricos.

## **2.6 De las penalidades.**

2.6.1 Efecto de las penalidades.

2.6.2 Aplicación de penalidades.

2.6.3 Escala de determinadas penalidades.

2.6.3.1 Aplicación de multa por determinadas infracciones.

2.6.3.2 Aplicación de multa y apercibimiento por determinadas infracciones.

2.6.3.3 Aplicación de suspensiones por determinadas infracciones.

2.6.3.4 Penalidades por falta de licencia de uso.

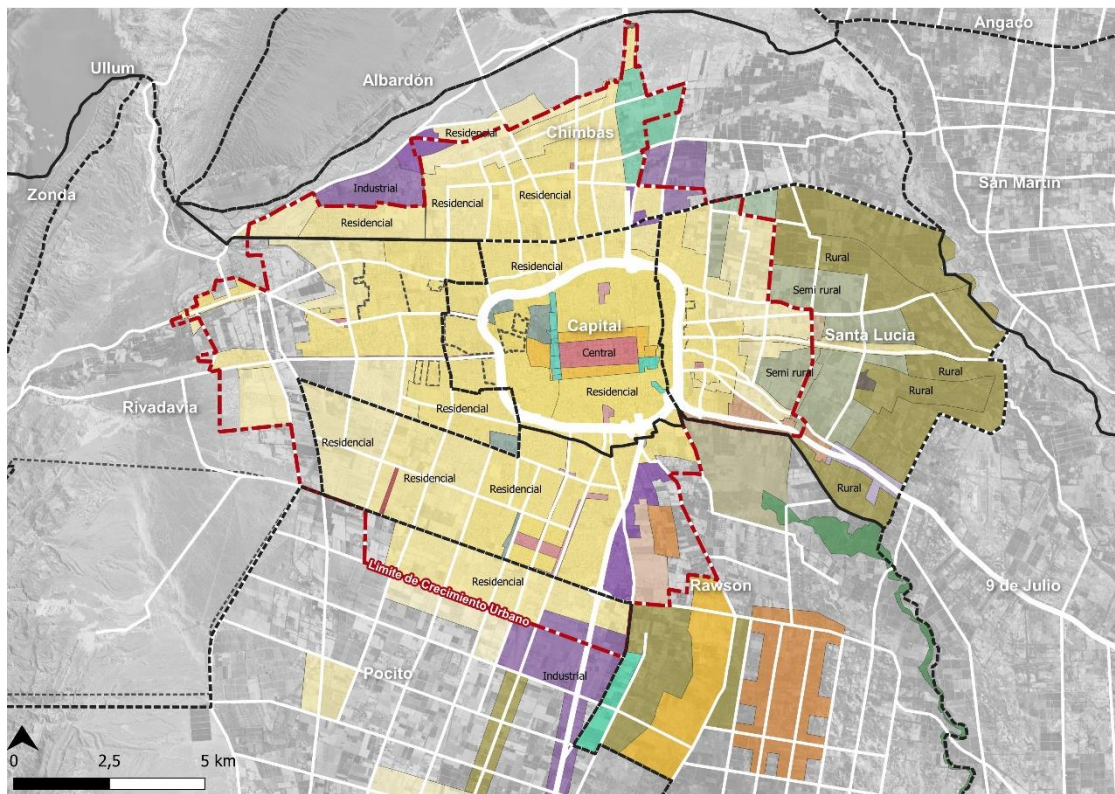
2.6.3.5 Penalidades y apercibimiento a Profesionales que intervengan en loteos.

2.6.4 Pago de multas aplicadas a Profesionales y Empresas.

2.6.5 Significado de la suspensión de la firma.

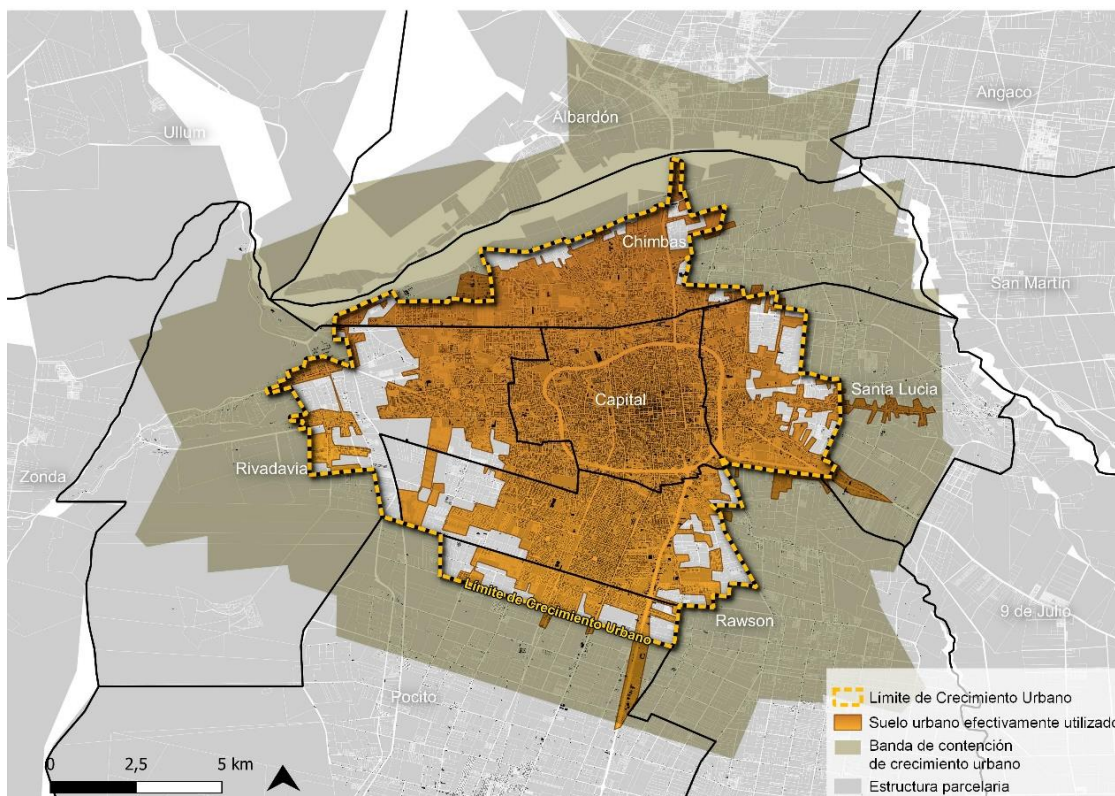
## **ANEXO**

**Requerimientos de Presentación de la Documentación para iniciar un expediente de Obra.**



Mapa de zonificación vigente – WGS 84 – fuente: elaboración propia

Nota: visitar el geo portal de UNIDE para mayor información: <https://web.sanjuan.gov.ar/unide/>



## 1.0 PRESCRIPCIONES GENERALES

### 1.1 Alcance del código y zona de aplicación

La aplicación del presente código es obligatoria en toda construcción que se realice en el territorio de la provincia de San Juan.

Las exigencias que se establecen deben ser consideradas como mínimas y no excluyen la obligación de adoptar toda otra medida de seguridad contra las acciones sísmicas que la Autoridad Competente conceptúa necesaria.

### 1.2 Autoridad competente.

La fiscalización del cumplimiento del presente Código estará cargo de "Reconstrucción de San Juan" mientras dure su función, por intermedio del o de los organismos que a tal efecto se determinen expresamente.

En este Código tales organismos se designarán "*Autoridad Competente*".

Finalizada las funciones de la "Reconstrucción" el Gobierno de la Provincia, fijará los organismos que la reemplazarán.

### 1.3 Materiales.

Los materiales empleados en las obras comprendidas en este Código serán aprobados por la Autoridad Competente de conformidad con las especificaciones que dictaren. Estas estarán basadas de preferencia en normas y reglamentaciones nacionales.

### 1.4 Método de trabajo.

Los métodos de trabajos serán los que se indican en el presente Código y aquellos que especifique expresamente la Autoridad Competente para los casos no contemplados.

### 1.5 Obras nuevas.

La ejecución de obras nuevas se ajustará en conjunto y en detalle a las prescripciones que le afecten contenidas en el presente Código.

### 1.6 Ampliaciones, refacciones o modificaciones y conservación de edificios existentes.

En el caso de ampliaciones, refacciones o modificaciones y conservación de edificios existentes, la Autoridad Competente determinará si la totalidad o parte de los edificios existentes deberán ser provistos de estructura sísmicas que satisfagan

exigencias establecidas en este Código.

### **1.7 Precauciones a adoptarse en la realización de trabajos.**

Tanto la ejecución de obra nueva como en las ampliaciones, reparaciones o refacciones de las existentes, se tomarán las precauciones necesarias de modo que, en cualquier etapa del trabajo, las construcciones tengan asegurada su estabilidad, aún en el caso de producirse movimientos sísmicos.

### **1.8 Métodos o sistemas especiales de cálculo y constructivo.**

Este código no fija limitación para apartarse de los métodos y sistemas de cálculo y constructivo que establece.

Las construcciones que se apartasen de las previstas por el presente Código, ya sea por sus métodos de cálculo o constructivo, por materiales a emplearse, por sus dimensiones, por su configuración, etcétera, será motivo de particular consideración por parte de la Autoridad Competente, a la que deberá presentarse toda la documentación necesaria para su estudio.

### **1.9 Instalaciones.**

Todas las instalaciones están sujetas a la aprobación de la Autoridad Competente. Su ejecución se regirá por las prescripciones contenidas por este Código o por las reglamentaciones especiales que se adopten.

## **2.0 PRESCRIPCIONES ADMINISTRATIVAS.**

### **2.1 De las tramitaciones.**

#### **2.1.1.0 Requerimiento de permiso o aviso.**

##### **2.1.1.1 Trabajos que requieren permiso.**

Se deberá solicitar en sellado de ley el permiso correspondiente para:

- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.
- Cerrar, abrir o modificar vanos en fachadas principal y en el interior.
- Cerrar el frente, elevar muros
- Ejecutar y refaccionar aceras.
- Cambiar o refaccionar estructuras de techo

- Desmontar y excavar terrenos.
- Efectuar demoliciones.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctrica, térmicas, inflamable, etc.
- Instalar anuncios, vitrinas y toldos.
- Construir nuevos sepulcros, ampliar, refaccionar o transformar los existentes.
- Abrir vías públicas.
- Parcelar o modificar parcelamientos aprobados de superficie de tierra.  
La solicitud especificará: Clase de obra o trabajo que se propone realizar. / Ubicación. / Nombre y apellido del propietario.

La documentación se presentará firmada por el propietario y profesionales que correspondan, con arreglo a las disposiciones de este código

#### 2.1.1.2 Permiso de uso y habitación.

Se deberá solicitar en sellado de Ley el permiso correspondiente para la habitación de finca, locales e instalaciones que requieren licencia de uso.

La solicitud especificará:

- Clase de uso o destino.
- Ubicación.
- Nombre y apellido del usuario.

#### 2.1.1.3 Trabajos que requieren aviso de obra.

No es necesario solicitar permiso en sellado de Ley. Pero si dar aviso de obra en formulario probado para:

- Ejecutar soldados
- Cambiar revestimientos.
- Terraplenar y rellenar terrenos.
- Cambiar el material de cubierta de techos.
- Ejecutar cielorrasos.
- Ejecutar revoques exteriores o trabajos similares.

- Revocar cercas al frente.

#### 2.1.1.4 Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra.

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisionales o andamios:

- Pintura en general.
- Renovación de carpintería y herrería
- Revoques interiores de locales.
- Servicios de limpieza
- Vidriería.

En caso de dudas el propietario deberá consultar a la Autoridad Competente, previa ejecución del trabajo, si está obligado o no a solicitar permiso o dar aviso de obra.

#### 2.1.2.0 Documentos necesarios para la tramitación.

##### 2.1.2.1 Disposiciones generales.

No se admitirá en la documentación que deba presentarse más leyendas, sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de la obra, ni más nombres y firmas que los del propietario y profesionales que intervienen en la solicitud de permiso.

No podrá disponerse la agregación documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución y fiscalización de la obra, y que no estén expresamente especificados en este código.

Podrá acompañarse a la solicitud de reglamentaria otro juego completo de los planos que forma la documentación exigida siempre que los individualicen con la leyenda "Juego Suplementario". Estos juegos se devolverán con la constancia de su aprobación, junto con el Juego Reglamentario.

##### 2.1.2.2 Para la edificación.

Se consideran imprescindibles los siguientes documentos:

- a) La solicitud.

- b) La certificación de nivel en caso de calles sin pavimento o con pavimento no definitivo.
- c) El plano general.
- d) El plano de estructura.
- e) El cálculo de estabilidad y eventualmente una memoria cuando lo exija la autoridad competente.
- f) La plantilla descriptiva de la obra en formularios acabados (por duplicado).
- g) Los planos de detalles.
- h) El calendario de obra.
- i) Especificación de materiales.

Para las obras funerarias no serán necesarios los documentos mencionados en inciso b

Para instalaciones mecánicas, eléctricas, térmica de inflamable, de anuncios, de vitrinas, de toldos, etcétera, se consideran imprescindibles los siguientes documentos:

- a) La solicitud.
- b) El plano general.
- c) El plano de estructura.
- d) El cálculo de estabilidad y eventualmente una memoria cuando lo exija la Autoridad Competente.
- e) El plano de detalles cuando lo exija la Autoridad Competente.
- f) La planilla descriptiva de la obra en formularios aprobados (por duplicado).

#### 2.1.2.3 Para las modificaciones y ampliaciones de obras en ejecución.

Se consideran imprescindibles los siguientes documentos:

- La solicitud.
- Los planos, cálculos, detalles y memorias que correspondan.

Cuando a juicio de la Autoridad Competente, los trabajos sean de muy poca importancia y no alteran mayormente el proyecto originario, puede acompañarse

a la solicitud un croquis en escala sin perjuicio de cumplir con lo dispuesto en "Plano conformea obra".

#### 2.1.2.4 De la subdivisión de las tierras.

Todo propietario que tenga propósito de fraccionar su tierra, cualquiera sea el carácter de la subdivisión deberá presentar la solicitud en sellado de Ley y acompañado de:

- Certificado del registro de propiedad que acredite el dominio del recurrente sobre el terreno o del predio y que sobre el mismo no pesen gravámenes de ninguna índole, ni estar afectado de servidumbre que puedan obstaculizar la realización del trazado (artículo 4.1.2, inciso 2º del Código de Edificación).
- Anteproyecto y memoria descriptiva de la subdivisión los que se ajustarán en líneas generales a las especificaciones particulares determinadas en los artículos pertinentes, presentados por cuadruplicado y firmado por un profesional habilitado o inscripto en los registros respectivos.
- Plano de altimetría de la tierra afectada para poder estudiar los rasantes de la calle, posibilidades de riego y desagües del mismo (podrá acotarse los anteproyectos presentados, según el inciso anterior) por cuadruplicado.
- Constancia por escrito y en duplicado de su conformidad en donar las reservas de tierras que se destinaren en proyecto para uso público, calles, ochavas y plazas, de acuerdo con lo especificado artículo 4.1.2.4 y 4.1.3.1.
- Cuando se trate de subdividir inmuebles con superficies menor a una hectárea y que no tengan calles proyectadas, se deberá presentar públicamente solicitud en sellado de Ley acompañada de:
  - Certificados de dominio o escritura pública.
  - Tela y seis copias, firmada por el Propietario y Profesional habilitado o inscripto en la entidad.

#### 2.1.2.5 Inexactitudes en los documentos exigidos.

Si los documentos no estuvieran completos o presentaran en inexactitudes o

equivocos, el Profesional será citado para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de la penalidad que pudiera corresponderle. En caso de que deba completar o rehacerlas, deberá devolverlos corregido dentro de los cinco días hábiles.

Las correcciones podrán hacerse cuidando de no afectar la claridad, limpieza y conservación, debiendo ser debidamente autenticadas por el Profesional y ratificada por el Propietario cuando la Autoridad Competente lo estime conveniente.

La Autoridad Competente podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza o conservación.

### 2.1.3.0 Planos, escalas métricas, colores convencionales.

#### 2.1.3.1 Planos y escalas métricas para la edificación o instalaciones.

**\*Nota importante:** los estándares gráficos actuales se modificaron acordes a los requerimientos de expedientes virtuales.

Visitar la página del Ministerio de Obras y Servicios Públicos para mayor información: <https://infraestructura.sanjuan.gob.ar/>

Cuando no se especifique en cada caso una escala determinada, los planos deberán ser confeccionados en escala 1:100 (un centímetro por metro). Los planos de anuncios y vitrinas se dibujan en escala 1:50 y los de construcciones funerarias en escala 1:20.

Los planos de situación podrán ejecutarse en escalas menores. Deberán presentarse lo siguiente planos:

- Para edificios:

*De planos generales:* Una tela transparente y cuatro copias heliográficas en papel usual de fondo blanco.

*De planos de estructuras:* Cálculos, memorias y detalles en general: una tela transparente y dos copias heliográficas en papel de usual de fondo blanco.

- Para instalaciones y obras funeraria:

Una tela transparente de los planos generales, detalles, memoria, estructuras y cálculo, y cuatro copias heliográficas en papel de usual de fondo blanco.

Las telas transparentes obtenida por procedimiento heliográficos o fotográfico, sólo será admitida cuando sea nítidas y capaces de dar copias claras.

Los "*Planos conforme a la obra*", sin excepción, serán dibujados directamente sobre tela transparente.

No es obligatoria su presentación ni la de las telas de plano generales si la obra no ha sufrido modificaciones en su transcurso y se ajusta exactamente el proyecto presentado.

En cuanto a las estructuras y sus planillas de cálculo, de haber sido presentada en copias heliográficas, deberán producirse en telas originales transparentes.

Del plano conforme a obra se presentarán el original y dos copias heliográficas con fondo blanco, una en papel usual y la otra en tela transparente obtenida por procedimientos heliográfico o fotográfico.

En caso de haber sufrido el proyecto pequeñas variaciones, la Autoridad Competente determinará si puede omitirse la obligación de presentar "*Planos conforme a obra*" permitiendo en cambio la corrección del plano presentado.

En tal caso dicha corrección se hará a pedido de la parte interesada, previo pago de los derechos respectivos debiendo la corrección de original efectuarla la Autoridad Competente y la del duplicado el Propietario, previo a la presentación del pedido de certificación final el que deberá venir acompañado de las copias heliográficas respectivas.

Todas las correcciones, en ambas telas, deberán ser certificadas por la Autoridad Competente y el Propietario.

#### 2.1.3.2 Detalles técnicos imprescindibles en plano de edificación e instalaciones.

##### a) Planos generales:

Se dejará constancia en cuadros ex profeso de la situación del predio con referencia a los distritos según el uso, altura, área cubierta y clase de materiales; ubicación del predio en la manzana y de la obra en el predio; ancho de la calle; nombres de las calles circundantes; orientación, superficie libre de edificación. Los locales serán acotados y se designarán conforme a su destino.

Los dibujos se colocan en la lámina en el siguiente orden:

- Fundaciones:

Planta de bases y cimientos en general, indicando las profundidades relativas al terreno natural o desmontes y excavaciones proyectadas líneas divisorias; área y línea de edificación.

- Pisos bajos:

Determinación de los ejes divisorios (línea de punto y raya), área y línea de edificación; dimensiones del predio, ángulos, nombre de las calles de frente.

- Pisos altos:

Plantas típicas y variantes.

- Azotea y techos:

Vacios de patio; dependencia; casillas de maquinaria, salidas de escaleras; tanque; chimenea; conductos, etcétera.

- Cortes:

Se señalará en las plantas con letras mayúsculas Se hará el perfil permitido y el alto de los locales. Cada rasante de solados, terreno natural, fundaciones, azotea, terraza, parapetos, tanques, chimeneas y demás detalles, donde lo exija la Autoridad Competente, serán acotados con el nivel que resulte de sus alturas sobre el plano de comparación fijado por la Autoridad Competente.

- Fachada:

Las visibles desde la vía pública dibujadas en geometral. El profesional podrá presentar, o la autoridad Competente exigir, planos en escalas mayores que las autorizadas cuando así lo crea conveniente.

- Detalles:

Son obligatorios:

Las plantas de las escaleras en escala 1:20 con dimensiones de alzada y pasada de los escalones, cuando los escalones no sean de tramo recto; las plantas y cortes de los tanques de reserva y bombeo en escala 1:50, cuadro o planillas de las medidas y referencia de las aberturas de iluminación y ventilación. Los detalles de instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas de inflamables, etcétera, se confeccionarán en escala de 1:50 y los de anuncios en escala 1:20.

La Autoridad Competente, en cualquier momento, podrá exigir más detalles, de

determinada parte de la obra, fijando la escala para aclarar el proyecto.

b) Planos de estructura:

Conservarán el mismo orden que el exigido para los planos generales, ajustándose, lomismo que los cálculos, planillas y memoria, a los reglamentos y normas técnicas adoptada por este Código.

c) Planillas descriptivas:

Las planillas descriptivas de la obra, se presentarán por duplicado en formulario aprobado.

#### 2.1.3.3 Plano conforme a obra.

Cuando en el transcurso de una obra se hubieran introducido al proyecto originario, modificaciones aprobadas en el momento de ser solicitada la inspección final, se acompañará con el pedido, los planos generales, de estructura o instalaciones, en su caso con las copias que corresponda dibujado conforme a la obra ejecutada y cuyas carátulas contendrán la siguiente leyenda: "Plano conforme a obra".

#### 2.1.3.4 Ordenación de juego de planos de edificación e instalaciones

El conjunto de planos, cálculos y láminas serán numeradas del 1 (arábigo) en adelante y formarán (telas y copias por separado) juegos con el siguiente orden:

- 1- Memoria general.
- 2- Planos generales.
- 3- Planos de detalles
- 4- Memorias y planillas de cálculo de las estructuras.
- 5- Planos de la estructura.
- 6- Planos y planillas de las instalaciones.

#### 2.1.3.5 Planos del anteproyecto de apertura de vía pública:

Del anteproyecto se presentarán tres copias heliográficas en papel usual como fondoblanco dibujadas en escala 1: 1000.

El plano contendrá:

- a) Los accidentes naturales de terreno, edificios cercados y demás obras, así

como el arbolado existente con el nombre de las especies anotadas en una planilla.

b) Las coordenadas de los vértices del perímetro del predio referidas a los puntos topográficos adoptados por la Autoridad Competente. Las medidas lineales del perímetro, áreas del predio, ángulos, orientación y nivelación con líneas de nivel cada metro.

c) La situación del predio en la zona en escala 1:10.000.

#### 2.1.3.6 Planos del proyecto definitivo de apertura de vía pública.

Cuando se trate de apertura de vía pública fijada en el trazado oficial no es necesaria la presentación de anteproyecto.

Tanto en este caso como el de la apertura de calle con anteproyecto presentado y aprobado, se presentará: un original dibujado directamente en tela transparente; una copia de tela transparente y dos copias heliográficas en papel de usual de fondo blanco.

El plano se dibujaba en escala 1:500 y contendrá:

a) Los accidentes naturales del terreno, edificios cercados y demás obras, así como el arbolado existente a conservarse con el nombre de las especies anotadas en una planilla.

b) Las coordenadas de los vértices del perímetro del predio referido a los puntos topográficos adoptado por Autoridad Competente. Las medidas lineales del perímetro, área del predio, ángulos, orientación y nivelación con líneas de nivel cada 0,50 metros.

c) La situación del predio en la zona, en escala 1: 5000.

#### 2.1.3.7 Planos de proyecto de nuevos núcleos poblados.

a) El proyecto definitivo será presentado por el profesional firmante en tela original y seis copias, junto con las copias de anteproyecto aprobado, dependiendo de la División Catastro verificar y controlar en la oportunidad que corresponda, si se ha cumplimentado las observaciones formuladas, calculado correctamente y replanteado de acuerdo a los planos que se aprobaron.

b) Los planos de mensura y lote se presentarán dentro de las siguientes normas

técnicas:

1- Todo loteo deberá ser referido exactamente a la esquina más próxima indicando además el rumbo de uno de los lados de la propiedad.

2- Todo anteproyecto o proyecto de fraccionamiento deberá traer dibujado el croquis de ubicación referido a la ciudad, Villa o arteria de acceso, considerada como principal.

3- En la carátula se consignará: Nombre del Titular o Titulares del dominio, Departamento, Villa o Ciudad. Se consignará el nombre de escritura, e inscripción en el Registro de Propiedad del o de los inmuebles que se subdividen.

4- Número del expediente de aprobación de la mensura por la Dirección Provincial de Hidráulica si correspondiese. Nombre del profesional y matrícula.

5- Los planos proyectados serán dibujados en escala que relacionarán la unidad con los números 10, 15, 20, 30, 40, 50, 75 seguido de cero, en forma que permitan perfectamente la apreciación de los detalles al volcar sobre los mismos.

6- Las calles perimetrales o interiores traerán consignadas sus magnitudes lineales, aunque tuviesen quiebres, a partir de la línea nueva. Las manzanas traerán acortadas sus longitudes entre vértices perimetrales, consignando las medidas hasta quiebres cuando existan.

7- En los loteos se consignarán todas las medidas de sus lados y ángulos de tal modo que cada una equivalga a una mensura independiente. En los lotes en curva se consignarán las medidas del arco, radio y tangente.

8- La vinculación de levantamiento con el proyecto será rígida. Los datos perimetrales de la propiedad como así también cualquier accidente o construcción de la misma debe respetarse, vendrán consignados en rojo en las magnitudes consignadas.

9- En todos los lotes en esquina se tendrá en cuenta las ochavas de acuerdo a lo especificado en los artículos pertinentes.

10- Cuando la propiedad a fraccionar, provenga del conjunto de dos o más títulos deberán indicarse mediante línea de puntos los deslindes de los distintos títulos e indicar en cada fracción o lote, la superficie que afecta a cada propiedad.

11- Todo fraccionamiento se completará con una planilla en la que conste número de lotes, superficies, superficie de manzana y diferencia y por último un balance de superficies incluyendo la de las manzanas, calle ensanches por línea,

espacios cedidos, comparado éste total con la superficie según mensura.

Se consignan modelos de planillas:

Planilla nº 1

Manzana "A"

LOTE	SUPERFICIE
1	
2	
3	
4	
5	
6	

Superficie manzana:

Diferencia:

Planilla nº 2

Balance de superficies

Superficies según mensura: A.....

Superficies ensanches: (1) .....

Superficie subdividida: B.....

Superficie de calles:

1.....

2.....

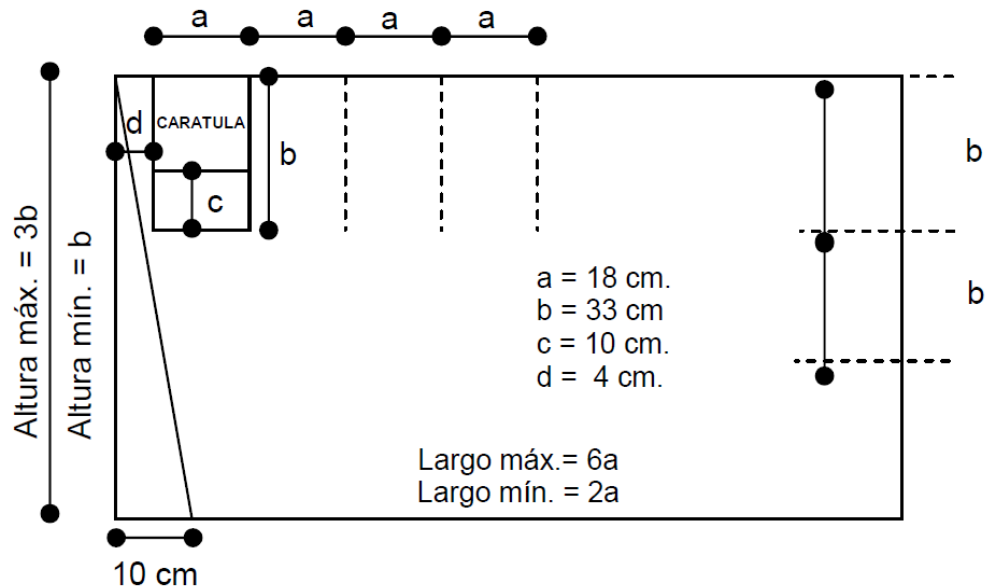
3.....

etc.....

- Total calles (2) .....
- Superficies espacios verdes (1) .....
- Superficies plazas (4) .....
- Superficie etc. ....
  
- Total superficies a debitar (2) (3) (4) .....
- Superficie vendible de lotes:  $D - (B - C) \times$  .....
- Total a ceder (1) (2) (3) (4)  $\times$  .....
- Superficie total (1) (c) (D) =  $A \times$  .....

2.1.3.8 Tamaño de los planos, carátulas, colores, leyendas.

a) Tamaño:



*Nota: Estas medidas han sido cambiadas por las disposiciones de las Normas IRAM.*

Entre el mínimo y el máximo anotados podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.

En el extremo inferior izquierdo, como lo indica la figura y para cualquier formato, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 4 cm por 30 cm que facilite le encarcelación en el expediente.



c) Colores:

Serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que, a su vez serán fáciles de leer e interpretar.

Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes se indicarán con color negro o rayado oblicuo negro.

Las nuevas a construir o ejecutar, con colores bermellón. Las que deben demolerse, con color amarillo.

Las que representen madera, con color siena quemada. Las que representen acero, con color azul.

d) Leyendas:

Las leyendas, los cuadros y la ubicación del predio se colocarán en lugares libres de la lámina y en donde no entorpezcan la lectura de los dibujos.

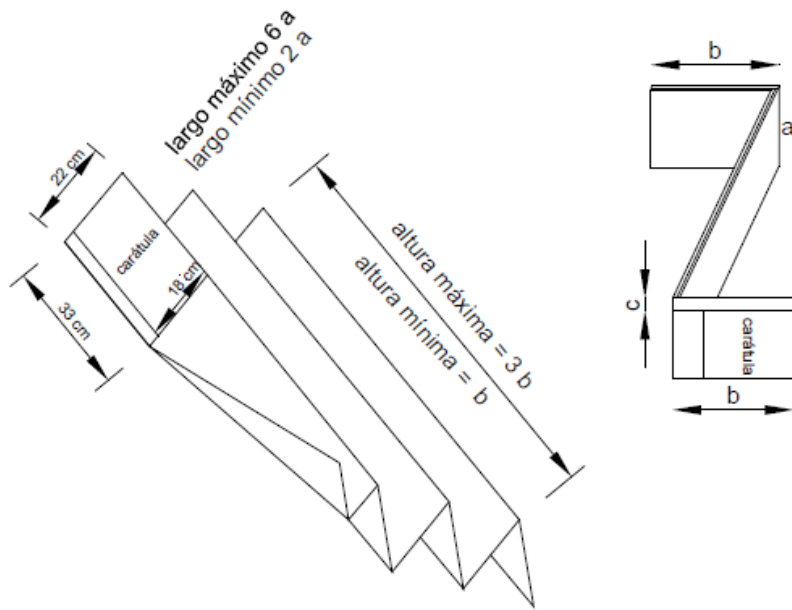
La escritura, en caracteres sin perfilar, se ajustará a los siguientes tipos:

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ  
 abcdefghijklmñopqrstuvwxyz  
 1234567890  
*ABCDEFGHIJKLMNÑOPQRSTUVWXYZ*  
*abcdefghijklmnopqrstuvwxyz*  
*1234567890*

e) Plegado de planos:

Sea cual fuere el formato de la lámina, una vez plegada, deberá tener sin incluir la “pestaña”, la medida de la carátula o sea  $a \times b = 18 \text{ cm} \times 33 \text{ cm}$ .

El procedimiento a seguir será indicado en la figura de modo que quede siempre al frente la carátula de la lámina.



### 2.1.3.9 Destino de los planos.

Las telas originales transparentes quedarán archivadas por la Autoridad Competente. Las copias, una vez aprobado y acordado el permiso, se distribuirán así:

a) De edificios y obras funerarias:

De los planos generales, una se entregará al Profesional o Propietario en su caso, una quedará agregada al expediente, una se remitirá a la Oficina de Valuaciones y la última a la Administración General de Contribución Territorial.

De los planos de estructura, cálculo, memoria y detalles, una se entregará al Profesional o al Propietario en su caso y la otra quedará agregada al expediente.

*Nota: En la actualidad se debe presentar los originales en film poliéster y soporte magnético, las copias se entregan una al Profesional o propietario en su caso una a la Dirección de Geodesia y Catastro, los restantes quedarán agregadas al expediente.*

b) De instalaciones:

Una copia se entregará al Profesional o al Propietario en su caso y la otra quedará agregada al expediente.

c) Del “Plano conforme a obra”:

La copia en tela transparente se entregará al Profesional o Propietario en su caso y la otra, en papel usual, quedará agregada al expediente.

d) De aperturas de vía públicas:

Del proyecto de apertura, la copia en tela transparente se entregará al propietario, una copia heliográfica quedará agregada al expediente y la otra quedará archivada en la Dirección de Planificación. Una vez aprobado el proyecto deberán agregarse dos nuevas copias una para la oficina de Contribución Territorial y la otra para la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa.

*Nota: En la actualidad el proyecto de apertura, se tramita con un profesional el cual presenta tres copias un film poliéster y soporte magnético, una queda en el expediente y la tercera en el archivo de la DPDU, el profesional continua el trámite en la Dirección de Geodesia y Catastro.*

e) De la subdivisión de las tierras:

1- Una vez aprobado el anteproyecto de loteo por la Superioridad, se entregará al Profesional las copias sobre las cuales consten las observaciones de cada Repartición, y en base a ellas y con los elementos de mensura obtenidos del terreno, se confeccionarán los planos definitivos.

Estos deberán ajustarse a las prescripciones fijadas en el Art. 2.1.3.7 para la presentación de planos, consignando todos los datos requeridos.

2- Aprobada la documentación en su faz técnica, se girarán las documentaciones a División Tasaciones quien fijará el monto de las fracciones donadas. Luego a División Asuntos Legales, el que previo informe elevará a la Presidencia las actuaciones a fin de que acepte formalmente las superficies a incorporar al Dominio Público Municipal.

3- Cumplida esta aprobación y sin necesidad de agregar otro comentario, se enviarán las actuaciones al Municipio correspondiente quien previa reposición del sellado de Ley de parte del interesado desglosará del expediente:

- a) Dos copias del fraccionamiento aprobado.
- b) Copia del ofrecimiento de donación.
- c) Copias de las resoluciones de aprobación.

Dejará constancia en el expediente de las fojas desglosadas girándose nuevamente las actuaciones a Reconstrucción de San Juan.

*Nota: En la actualidad el proyecto de apertura, se tramita con un profesional el cual presenta tres copias: una film poliéster y soporte magnético, una queda en el expediente y la tercera en el archivo de la DPDU, el profesional continua el trámite en la Dirección de Geodesia y Catastro.*

#### 2.1.4.0 Trámite para la concesión del permiso.

Cuando los documentos satisfagan las exigencias de este Código la Autoridad Competente las aprobará, previa intervención de otras direcciones si correspondiera fijando el plazo en que deben terminarse los trabajos aprobados, sin perjuicio, para las partes, de lo que fije el respectivo contrato.

##### 2.1.4.1 Intervención del control del Planeamiento.

La Dirección de Planeamiento intervendrá para velar por el cumplimiento de las exigencias en este Código y los preceptos generales de la planificación.

##### 2.1.4.2 Pago de derechos de edificación.

Una vez liquidados los derechos, el propietario deberá abonarlos en la oficina de Inspección de Edificios Particulares dentro de los 15 días de notificación.

En caso de no abonarse los derechos en el plazo indicado, se considerará como desistido el propósito de realizar obras.

Cuando no se hubiera pagado los derechos liquidados y se hubiese dado comienzo a trabajos no autorizados, éstos se paralizarán y el cobro se gestionará por vía de apremio judicial sin perjuicio de la penalidad que correspondiera aplicar, de acuerdo con lo que prescribe este Código.

*Nota: En la actualidad en los municipios correspondientes.*

##### 2.1.4.3 Entrega de documentos aprobados. (Planillas de inspecciones y conformes).

Planillas de inspecciones y conformes:

Una vez pagados los derechos, se entregará al Director o en su defecto al Constructor o al Propietario de la obra, una de las copias aprobadas del documento si los hubiera (planos generales, de estructura, cálculos estáticos, instalaciones,

planillas descriptivas, memorias, planos de detalles).

La Autoridad Competente agregará al expediente de permiso un ejemplar de planillas de inspecciones y conformes suministrándose a los profesionales o en su defecto al propietario formularios que servirán para pedir las sucesivas inspecciones.

#### 2.1.4.4 Constancia en obra de la concesión. (Permiso).

Se considera concedido el permiso de obra cuando abonado los derechos liquidados, se haya hecho entrega de los documentos aprobados mediante la constancia del caso. El cumplimiento de este trámite no habilitará para dar comienzo los trabajos, los cuales quedan supeditados para su iniciación al aviso del inicio de obra.

#### 2.1.5.0 Trámites de la ejecución.

##### 2.1.5.1 Aviso previo de la iniciación de obra.

Es obligatorio comunicar con una anticipación no menor de ocho (8) días la fecha elegida para iniciar la obra. Este trámite se efectuará en formulario aprobado que se agregará al expediente del permiso, dejándose constancia del trámite en registros especiales.

##### 2.1.5.2 Presentación de contratos.

Al cumplir lo dispuesto en "Aviso previo de iniciación de obra" se exhibirá el original del documento (con el sellado que marca la Ley) que establezca el hecho de que el propietario ha encargado el inicio de obras al Profesional o Empresa que firma en el expediente de permiso. En caso de exhibir copias se autenticará con las firmas de los intervinientes, las que concordarán con las estampadas en el expediente. En estas copias indicara la numeración del sellado o estampillado de Ley. Igual requisito se cumplirá en los casos previstos en "Cambio y retiro de Profesionales" y "Empresas". De estos trámites se libraré el acta respectiva el registro indicado en "Aviso previo de iniciación de obra".

##### 2.1.5.3 Desistimiento de obra.

El propietario en cualquier momento, tiene el derecho de manifestar por escrito en

el expediente de permiso, que desiste de la ejecución de la obra que proyecta. El expediente se maniatará al archivo previo constancia de que la obra no fue iniciada, notificando al Profesional o Empresa, si lo hubiera, que queda desligado de la obra.

Se considerará como propósito de desistimiento, la falta de competencia, dentro de los diez (10) días, del Propietario, el Profesional o la Empresa si los hubiera, a citación por cédula o carta certificada, la no devolución de los documentos observados en el término de quince (15) días y la falta de pago de los derechos dentro del plazo fijado en este Código.

De los desistimientos deberá dejarse aclaración respectiva en todos los registros con expresión "Obras desistidas".

#### 2.1.5.4 Caducidad de permisos concedidos.

Los permisos caducarán si la obra no se hubiera comenzado dentro de los seis (6) meses contados desde el otorgamiento del permiso. La Autoridad Competente, luego de comprobar que las obras no se iniciaron, declara caduco el permiso notificando la resolución al Propietario, Constructor y demás intervinientes, y ordenará el archivo del expediente.

De la caducidad del permiso deberá dejarse la aclaración correspondiente en todos los registros con expresión "Permiso caducado".

#### 2.1.5.5 Caducidad de permisos concedidos por retraso en la terminación de la obra.

Cuando una obra no haya sido terminada dentro de un período mayor en un 50% de aquel fijado en el calendario de obra, los permisos de obra y los derechos correspondientes caducarán, a menos que el Director, el Constructor o el Propietario, según corresponda, justifique el retraso a juicio de la Autoridad Competente. Cumplido este plazo y comprobado que las obras no fueron terminadas ni justificada su demora, se enviará el expediente al Archivo, con la aclaración correspondiente en todo lo registros con la expresión "Permiso caducado, por retraso en la terminación de la obra".

#### 2.1.5.6 Reanudación del trámite de expedientes archivados

Podrán renovarse el trámite de un expediente archivado mediante la gestión de un nuevo permiso, abandonando los derechos respectivos.

#### 2.1.6.0 Archivo de planos.

##### 2.1.6.1 Archivo en la oficina de Inspección de edificios particulares y División Catastro.

a) Las telas originales transparentes de todo proyecto de obra de edificación comprendiendo planos generales, de estructura, cálculo y memorias se archivarán en la Oficina de Inspección de modo que queden reunidos en una misma carpeta todos los proyectos, ampliaciones, reformas y transformaciones sufridas en una finca a través del tiempo.

En estas carpetas quedará constancia de las demoliciones, proyectos no realizados, obras paralizadas, trabajos concluidos, con o sin Inspección Final, sea por realizaciones parciales o totales con indicaciones y leyendas alusivas

Los originales no podrán ser retirados del archivo bajo ningún concepto y su consulta se hará en el lugar de la constancia del hecho, persona, firma y fechas en registros especiales.

Este archivo es para uso y gobierno exclusivo de la Inspección y no será de carácter público.

b) En el caso de subdivisión de tierras, la tela original y tres copias quedarán en poder de la División Catastro, la cual archivará la tela y dos copias, adjuntando la otra al expediente, al interesado se le entregará la copia restante bajo Constancia, pudiendo entregarse a sus requerimientos las copias que desee y a su cargo.

##### 2.1.6.2 Copia de originales de planos archivados.

Se podrá efectuar copia oficial de los originales mediante orden del jefe de la oficina y firma del empleado responsable. De los retiros se dejará constancia en los registros.

A solicitud del propietario, previa autorización, se confeccionarán, a su cargo, las copias heliográficas que pida, en papel usual. Sobre estas copias se repetirán las anotaciones en colores del original y cada una llevará una constancia firmada de su autenticidad.

Las solicitudes se presentarán en el sellado de Ley y las copias de los documentos se ejecutarán previo pago de los derechos respectivos por parte del solicitante.

#### 2.1.6.3 Certificados de Escribano.

Los certificados que los Escribanos gestionados ante la Autoridad Competente, deberán venir acompañados de un croquis de ubicación y serán informados por la misma, la cual, mediante inspección a la finca comprobará si la misma se halla de acuerdo a los planos más modernos existentes en el archivo de la Oficina de Inspección.

Si no hubiera coincidencias sobre planos y edificios se expedirá el certificado con las observaciones pertinentes, multas que corresponden, etcétera.

La Autoridad Competente en estos casos, intimará al Propietario lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de este Código.

Asimismo, informará sobre las concesiones de carácter precario que si hubieran otorgado todas aquellas restricciones que pudieran haberse establecido el dominio completo de la finca.

Si la finca motivo del certificado no tiene plano en el archivo citado más arriba, no se extenderá el certificado, hasta tanto la Autoridad Competente la empadrene, dejando constancia en el certificado, de toda observación, obligaciones, multas, etcétera.

## 2.2 De los profesionales y Empresas.

### 2.2.1 Obligación general de los propietarios, profesionales y empresas.

Los Propietarios, Profesionales o Empresas, por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código, conocen las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

Compete asimismo al Propietario, Profesional o Empresas cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieren su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse.

*(Artículo 923 del Código Civil. - La ignorancia de las leyes o el error de derecho,*

*en ningún caso impedirá los efectos legales de los actos lícitos, ni excusará la responsabilidad por los actos ilícitos).*

#### 2.2.1.1 De las obligaciones generales de propietarios de loteos.

#### 2.2.1.2 Servicios de agua

a) Todo propietario de fraccionamiento de tierra para la venta, se encuentre en zona habitada en Obras Sanitarias de la Nación, se comprometerá a gestionar de la misma, servicios de agua de acuerdo las exigencias vigentes y consignar en los planos de venta, el resultado de dicha gestión.

A este fin agregará a la documentación exigida un certificado de dicha Repartición que atestigüe que la fracción a 0. se encuentra fuera o dentro del radio de agua corriente.

b) En zonas donde no haya servicios de agua corriente el Propietario manifestará claramente en su solicitud de aprobación si ha de proveer o no dicho servicio público, con obligación de consignarlos en la propaganda y planos de venta.

En caso de no proveerlo, deberá manifestarlo claramente en su solicitud y por lo menos deberá indicar si hay posibilidades de obtener agua potable, por cualquier otra forma, pozo o agua de riego.

c) En caso de comprometerse el propietario a proveer agua corriente según lo establecido en los incisos anteriores *a)* y *b)*, dicha obligación la expresará concretamente en su solicitud, quedando obligado ante el Comprador y Estado. Pasado un tiempo prudencial sin que esto se haya hecho efectivo y previa comprobación de que no exista causa de fuerza mayor, se ordenará realizar las obras por cuenta del Propietario.

*Nota: En la actualidad se tramita el punto a) en Obras Sanitarias Sociedad del Estado.*

#### 2.2.1.3 Servicio de energía eléctrica.

a) Todo propietario de fraccionamiento que se encuentra en zona de influencia de las redes de Energía Eléctrica deberá comprometerse a gestionar luz y fuerza y consignar el resultado de la gestión en el plano de venta.

b) En zonas donde no hay posibilidades de servicio de Energía Eléctrica, el

Propietario deberá consignarlo en el plano de la venta y propaganda.

C) En caso comprometerse a dar servicio de Energía Eléctrica de acuerdo a los incisos a) y b), el Propietario queda obligado ante el Estado y el Comprador de cumplir tal obligación. Pasando un tiempo prudencial, según lo comprometido y no se hubieran hecho efectivos, los servicios, previa comprobación de que no existen causas de fuerza mayor, se ordene la realizar las obras por cuenta del Propietario.

#### 2.2.1.4 Venta de lotes.

a) Todo propietario que fracciones sus tierras en lotes, recién los pondrá poner en venta cuando haya cumplido los requisitos exigidos por la presente reglamentación en lo que respecta, a la donación de espacio, urbanización y riego si correspondiese.

En cuanto a los compromisos de provisión de Agua Corriente y Energía Eléctrica, su provisión se supeditarán a los plazos que establezca en su solicitud de acuerdo a lo establecido en los artículos pertinentes.

b) Si el Propietario de un loteo no va a proveer de Agua y Energía Eléctrica por no corresponderle según lo establecido precedentemente (*Art. 2.2.1.2. y 2.2.1.3*) así lo hará constar en la boleta de compraventa y en la escritura traslativa de dominio igualmente hará su promesa de dar los servicios de Agua y Energía Eléctrica y Riego en caso de corresponderle según esa reglamentación, o si se compromete a hacerlo sin estar obligado a ello.

c) Sólo se podrá utilizar para propaganda de cualquier loteo los planos aprobados por Autoridad Competente, los cuales deberán llevar el número de la resolución respectiva y ser previamente aforado en la Entidad, previo pago del sellado municipal para la propaganda correspondiente.

d) Cada propietario del terreno loteado será responsable de la propaganda que haga del mismo dentro y fuera de la provincia, siendo obligatorio en ella se diga claramente:

- 1- Resultado de la gestión sobre provisión de agua corriente o compromiso de proveer la misma y en qué plazos.
- 2- El resultado de la gestión sobre provisión de energía eléctrica.
- 3- Quedará servicio de riego de arbolado y de los lotes cuando se trate de zonas Semi-rural o Rural, indicando número de empadronamiento de la

Departamento de Hidráulica de la Provincia.

4- Medios de comunicación y de transporte.

### 2.2.2 Directores de obra.

#### 2.2.2.1 De los que pueden ser Directores de Obra.

Pueden ser Directores:

**a) Para la edificación:** Los Arquitectos, Ingenieros civiles, Ingeniero de Vías y Comunicaciones e Hidráulicos diplomados por una Universidad Nacional.

Los Ingenieros industriales diplomados por una Universidad Nacional, para construcciones de edificios de carácter industrial y obras complementarias.

Los Arquitectos e Ingenieros civiles (o títulos equivalentes a juicio de una Universidad Nacional) diplomados por una Universidad extranjera y que estén habilitados para el ejercicio de la profesión por una Ley Nacional.

**b) Para las instalaciones** eléctrica, mecánica, electro-mecánicas, térmica, de inflamables, etc., los Ingenieros diplomados en una Universidad Nacional en una de las siguientes especialidades: Civil, Industrial, Mecánica y Eléctrica.

Los Arquitectos diplomados por una Universidad Nacional, en todas las instalaciones inherentes a la edificación en sí y no con la industria que en ella se instale.

**c) Para proponer apertura de vías públicas y nuevos núcleos poblados.**

Los Ingenieros civiles, Hidráulicos de Puentes y Caminos, de Vías y Comunicaciones y Agrimensores diplomados por una Universidad Nacional en los casos de presentación de anteproyectos definitivos de apertura de la vía pública.

Los Arquitectos, Ingenieros civiles, de Puentes y Caminos, Industriales, Hidráulicos y Agrimensores diplomados en una Universidad Nacional en los casos de presentación de anteproyectos definitivos de nuevos núcleos poblados, pudiendo los Arquitectos intervenir exclusivamente en planificación de los nuevos trazados, pero no en su cálculo ni replanteo.

#### 2.2.2.2 Facultad del Director de Obra.

El director de obra podrá proyectar y dirigir toda obra que se relacione con su especialidad según este Código. Podrá terminar bajo su sola firma como Director

expedientes de permiso hasta la concesión del mismo. Para la ejecución de toda obra será necesaria la intervención del Constructor o Instalador en los casos de edificios o instalaciones y de Ingeniero Civil, Hidráulico, Industrial, de puentes y Caminos y Agrimensor en el caso de apertura de vías públicas y parcelamiento de terrenos.

### 2.2.3 Categoría de constructores e instaladores.

#### 2.2.3.1 Constructores e instaladores de primera categoría.

a) Para la edificación.

Puede ser conductores de primera categoría los Ingenieros civiles, Hidráulicos y de Puentes y Caminos y Arquitectos diplomados por una Universidad Nacional o diplomados por una Universidad extranjera y que éste habilitados para ejercicio de la profesión por una Ley Nacional. Los Ingenieros industriales diplomados por una Universidad Nacional de Buenos Aires y los Ingenieros especializados diplomados por una Universidad Nacional, siempre que la misma lo establezca como función de la profesión.

b) Para las instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas, térmicas, inflamables, etcétera.

Puede ser instalador de Primera categoría los Ingenieros diplomados en una Universidad Nacional o con títulos extranjeros validados en una de las siguientes especialidades: Civil, Industrial, Mecánica y Eléctrica.

#### 2.2.3.2 Constructores e instaladores de segunda categoría.

a) Para la edificación

Pueden ser constructores de Segunda categoría los Maestros Mayor de Obra, los Técnicos Industriales en la especialidad de construcción diplomado una Escuela Industrial de la Nación.

b) Para las instalaciones eléctricas, mecánicas, electro-mecánicas, térmicas, inflamables, etcétera.

Pueden ser Instaladores de Segunda categoría los electro-mecánicos y los técnicos mecánicos diplomados en una Escuela Industrial de la Nación. Los primeros para instalaciones eléctricas y electro-mecánicas y los últimos para las instalaciones mecánicas, electro-mecánicas, térmica, inflamable, etcétera.

### 2.2.3.3 Constructores e instaladores de tercera categoría.

#### a) Para la edificación

Puede ser Constructores de tercera categoría los estudiantes de una Universidad Nacional que hayan aprobado las asignaturas básicas afines en los cursos de Arquitectura, Ingeniería civil, Hidráulica, Puentes y Caminos o Industrial.

b) Para las instalaciones eléctricas, mecánicas, electro-mecánicas, térmicas, inflamables, etcétera.

Pueden ser Instaladores de tercera categoría lo que presenten un certificado establecimiento de enseñanza reconocido por la Autoridad Competente.

Los Constructores de 2º y 3ª categoría y los Instaladores de tercera categoría sin título habilitante que se hallan actualmente inscriptos en los Registros de la entidad, podrán seguir actuando en sus respectivas categorías, pero si por cualquier circunstancia se les cancelara la matrícula, no podrán solicitar su inscripción.

## 2.2.4 Empresas.

### 2.2.4.1 Empresas de edificación.

Por resolución número 214 de fecha 08/09/69, se amplía y se aclara el presente artículo, quedando redactado en la siguiente forma: "Las empresas podrán defender y ejecutar toda clase de construcciones siempre que estén representadas ante la Autoridad Competente por uno o varios profesionales matriculados, debiendo éstos en el último supuesto ser de una sola categoría por cuanto la del o de los representantes será la de la Empresa. Las Empresas y sus Representantes Técnicos o alguno de ellos cuando tuviere varios firmarán conjuntamente toda la documentación que presenten relacionadas con la construcción de obras.

### 2.2.4.2 Empresas de estructuras e instalaciones.

Estas Empresas podrán ejecutar estructura de hormigón y acero o instalaciones, siempre que se hagan representar ante la Autoridad Competente por uno o varios profesionales matriculados.

La categoría de la empresa estará señalada por la de su o sus Representantes Técnicos.

Las Empresas o sus Representantes Técnicos deberán suscribir conjuntamente

los documentos del proyecto de su especialidad.

### 2.2.5 Representantes Técnicos.

#### 2.2.5.1 De los que pueden ser Representantes Técnicos.

- a) Los Directores de Obra.
- b) Los Constructores o Instaladores matriculados en sus respectivas categorías.
- c) El Maestro Mayor de Obras para representar a una empresa de hormigón armado deberá poseer título "Especializado" que otorga el Instituto Técnico Superior de la Nación o egresados de otros institutos similares que acrediten a juicio de la Autoridad Competente, su capacidad técnica y experiencia por las obras que tenga ejecutadas.

### 2.2.6 Disposiciones comunes a los profesionales y empresas.

#### 2.2.6.1 Responsabilidades.

- a) Del Director: El director será responsable del incumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la obtención del certificado final de los trabajos.
- b) Del Constructor o Instalador: El Constructor o Instalador tendrá las mismas responsabilidades especificadas para los Directores sin disminuir las responsabilidades del Director cuando lo hubiere.
- c) De las Empresas: Las Empresas y sus Representantes Técnicos serán responsables del cumplimiento de disposiciones en vigor.
- d) Cada profesional sólo podrá representar a una Empresa.

#### 2.2.6.2 Inscripción de profesionales y empresas.

Los profesionales y empresas no podrán intervenir como tales en obras o instalaciones dentro de la Ciudad de San Juan o en el territorio de la Provincia de San Juan sino se hallan registrados en las matrículas correspondientes.

Al solicitarse la inscripción se indicará en forma completa el nombre y apellido, diploma universitario o certificado de los estudios que se posea, fecha en que ha sido extendido o institución que lo ha otorgado, debiendo exhibirlo en el momento de la inscripción. La solicitud de inscripción se acompañará con comprobante del "Depósito de Garantía" establecido indicará además el domicilio legal dentro del

distrito donde se realice las tramitaciones.

Las Empresas registrarán su nombre comercial y el de sus Representantes, suministrando copia autenticada de los contratos de Locación de Servicio.

Las Sociedades profesionales o Empresas, deberán entregar asimismo copia simple autenticada del contrato social en el acto de la inscripción y manifestar su vigencia.

#### 2.2.6.3 Depósito de garantía.

En tal concepto los profesionales y empresas, al solicitar su inscripción en la matrícula, deberán presentar el comprobante del depósito de garantía en institución bancaria que indique la Autoridad Competente y de acuerdo con la siguiente escala:

Profesionales y empresas	En efectivo	En valornominal
Directores o Sociedades de Directores	\$1500	\$1700
Constructores o Instaladores de 1º categoría	\$1500	\$1700
Constructores o Instaladores de 2º categoría	\$1300	\$1500
Constructores o Instaladores de 3º categoría	\$1000	\$1200
Empresas de cualquier categoría	\$1500	\$1700

Los profesionales podrán ejercer cualquier actividad especificada por este Código con un depósito único.

La devolución de un depósito se efectuará siempre que el titular del mismo no tenga pendiente asunto alguno que afecte a su depósito.

Los depositantes en títulos pueden disponer de los cupones respectivos.

*Nota: En la actualidad se lleva un registro de los profesionales los que deben acreditar un certificado expedido por el Concejo Profesional que correspondiere.*

#### 2.2.6.4 Registro de la actividad de profesionales y empresas.

La Autoridad Competente llevará nota de las obras en que intervenga cada profesional o Empresa matriculada abriendo a tal efecto legajos individuales en los que dejará constancia de todas las Resoluciones relativas a su actuación.

#### 2.2.6.5 Publicación de la nómina de profesionales, empresas y sus representantes técnicos.

En períodos no mayores de cinco años la Autoridad Competente publicará la nómina completa de los Profesionales, Empresas y Representantes Técnicos matriculados y actualizará al final de cada año las modificaciones que se hubieran introducido.

En esta nómina se hará constatar título o diploma, categoría, número de matrícula y domicilio constituido.

*Nota: En la actualidad la nómina del registro de los profesionales los publica el Concejo Profesional que correspondiere.*

#### 2.2.6.6 Cambios y retiros de profesionales y empresas.

##### a) Cambio:

El Propietario puede cambiar de Director, Constructor, Instalador y Empresa. Este cambio será siempre bajo la responsabilidad del Propietario quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Autoridad Competente aceptará el reemplazante siempre que sobre este no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado.

La inhabilitación que pudiera pesar sobre este último de acuerdo con establecido en "Impedimento para iniciar obras nuevas" inciso b) originado por su actuación en la obra que abandona será dejada sin efecto.

El reemplazante asume todas las obligaciones que tenga pendiente su antecesor debiendo efectuar los arreglos y modificaciones que la Autoridad Competente ordene.

b) Retiro:

La Autoridad Competente reconoce a los Profesionales y Empresas el derecho de retirar su firma de los documentos aprobados siempre que no existen infracciones imputables a los mismos.

El retiro se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder directamente por las reclamaciones que pueda plantear el Propietario.

Una vez conseguido el retiro se notificará por cédula al Propietario, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la Autoridad Competente el reemplazante propuesto.

#### 2.2.6.7 Representación de profesionales para la tramitación.

Las representaciones se refieran exclusivamente al trámite administrativo de los expedientes y se hará del siguiente modo:

a) Representaciones individuales:

Se permitirá a todos los Profesionales matriculados tramitar en cada caso, por apoderado los expedientes bajo firma, mediante poder por documento privado, extendidos en formulario aprobado, que suministrará la Autoridad Competente.

b) Representación por asociaciones de profesionales.

Por las asociaciones de Profesionales con Personería Jurídica podrán ejercer la representación de sus asociados que estén matriculados ante la Autoridad Competente.

Cada Profesional deberá manifestar en el expediente respectivo que hace uso de esta representación.

#### 2.2.6.8 Cancelación de la matrícula.

Se cancelará la matrícula del Constructor o Instalador que en el término de un año

a partir de su otorgamiento no haya iniciado por lo menos una obra. El afectado por esa medida no podrá gestionar su inscripción hasta que haya transcurrido un año de la fecha de cancelación.

La misma medida se aplicará al Constructor o instalador que no haya iniciado por lo menos una obra en el término de un año a partir de la fecha de terminación de su última obra.

### 2.2.7 Obras que podrán ejecutar los propietarios, profesionales y empresas.

#### 2.2.7.1 Obras de edificación: Facultades de los propietarios, profesionales y empresas.

##### a) Los Propietarios:

Con su sola firma, podrán llevar a cabo los siguientes trabajos: cercas al frente o interior de hasta dos metros de altura sobre el nivel de veredas, aceras, revoque de cercos al frente y cambios de revestimientos y solados, cambio de material de cubiertade techo, terraplenamiento y relleno de terrenos cuando para la ejecución de los trabajos no sea necesario la construcción de muro de sostenimiento, colocación de vitrinas, toldos y otros trabajos de escasa importancia a juicio de la Autoridad Competente.

##### b) Los Constructores y Empresas de Tercera categoría.

Podrán ejecutar Construcciones de la 5ª categoría y construcción de la 3ª y 4ª categoría compuesta por sótanos, piso bajo y azotea, que se establecen en "Prescripciones de Estabilidad". Además, podrán realizar de demoliciones de construcciones compuesta por sótano, piso bajo y un piso alto, perteneciente a cualquiera de las categorías que se establecen en "Prescripciones de Estabilidad".

##### c) Los Constructores y Empresas de Segunda categoría.

Podrán ejecutar y demoler, además, construcciones de la 3ª, 4ª y 5ª categoría y demoler construcciones compuesta de sótano, piso bajo y un piso alto perteneciente a la 1ª y 2ª categoría que se establecen en "Prescripciones de Estabilidad".

##### d) Los Constructores y Empresas de Primera categoría.

Podrán construir o demoler construcciones pertenecientes a cualquiera de las categorías de la que se establecen en "Prescripciones de Estabilidad".

e) Casos especiales.

Cuando una construcción por su magnitud o importancia, adquiere el carácter de la obra especial, la Autoridad Competente podrá exigir a los Directores, Constructores y Empresas de la categoría, fuera de los requisitos especificados en "Depósito de Garantía", inscripción de Profesionales y Empresas, la presentación de antecedentes de obras realizadas.

f) La Autoridad Competente podrá exigir la intervención de un profesional o empresa de categoría superior, cuando a su juicio el proyecto es de ejecución delicada.

2.2.7.2 Obras de instalaciones: Facultades de los propietarios, profesionales y empresas.

Un Propietario, Profesional o Empresa podrá llevar a cabo con su firma, dentro de limitaciones del grupo de peligrosidad, inseguridad o incomodidad los trabajos que se enumeran a continuación:

Proyecto y Ejecución de Instalaciones	Propietario	Instalador de 3ª cat.	Instalador de 2ª cat.	Instalador de 1ª cat.
<b>Eléctricas</b>	Hasta 24 Volt contra tierra	Hasta 30 KW 250 Volt contra tierra	Hasta 500 KW 250 Volt contra tierra	Instalaciones de toda clase
<b>Mecánicas</b>	Hasta ½ KW	Hasta 30 KW	Hasta 500 KW	Instalaciones de toda clase
<b>Térmicas y Electromecánicas</b>	Hasta 500 Kcal./h (agua caliente)	Hasta 30.000 Kcal./h	Hasta 500.00 Kcal./h	Instalaciones de toda clase
<b>Costo máximo</b>	\$500 %	\$15.000 %	\$50.000 %	-
<b>Grado de peligrosidad o incomodidad</b>	Sólo instalaciones normales	Sólo instalaciones normales	Instalaciones medianamente peligrosas, insalubres o incómodas	Instalaciones de toda clase

## 2.3 Inspección de las obras.

### 2.3.1 De los inspectores de obra.

Los Profesionales y Empresas podrán solicitar en el expediente de permiso que las Inspecciones sean efectuadas por el personal de capacidad profesional no inferior a la categoría de la obra a su cargo y siempre que, a juicio de la Autoridad Competente, la naturaleza de la Inspección así lo justifique.

La Autoridad Competente dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de Inspección acredite la capacidad profesional exigida por este Código para los Constructores e Instaladores.

#### 2.3.1.1 Acceso de inspectores a las fincas.

Los Profesionales, Empresa, Capataces, Propietarios e Inquilinos deberán permitir la entrada a un edificio o predio y facilitar su inspección a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en "Alcances" de este Código, acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto, el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos en un acta que labrará de inmediato a fin de solicitar la realización de la Inspección, aplicar las penalidades que corresponda sin perjuicio de paralizar las obras en caso de que existieren y con auxilio de la fuerza pública, si fuera necesario.

#### 2.3.1.2 Horas hábiles para las inspecciones de obra.

Los inspectores deberán hacer sus visitas dentro del horario de labor.

En los casos comprendidos en "De edificios en mal estado", la inspección se practicará en cualquier momento.

#### 2.3.1.3 Existencia de documentación en obra.

En la obra deberá mantenerse permanentemente, en buen estado y a disposición del Inspector, los planos generales, de detalle de estructura y los cálculos correspondientes, recibidos por Profesional o Propietario en su caso, de acuerdo con Entrega de los documentos aprobados "Planillas de Inspecciones y conforme".

Presencia el profesional en la obra.

Toda vez que el inspector lo pida, con determinación de hora al efecto, el

Profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación será escrita con anticipación no menos de tres días por carta certificada, telegrama, cédula o constancia, en obras sobre la documentación aprobada. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por parte del Inspector y del citado.

#### 2.3.1.4 Presencia de capataces en la obra.

##### a) Obras de edificación:

Las obras de primera y segunda categoría deberán tener capataces, su nombre constará en el expediente de permiso y su presencia en el obrador será indispensable en horas de trabajo. Todo cambio de Capataz será comunicado a la Autoridad Competente dentro de los tres días hábiles.

##### b) Obras de instalación:

Cuando la Autoridad Competente lo estime conveniente se aplicará lo dispuesto en el inciso a).

#### 2.3.2 Solicitud de señalamiento de línea y fijación de nivel.

En toda obra autorizada se solicitará por escrito en formularios reglamentarios:

##### a) El área y línea de edificación:

Sus señalamientos se realizarán en los terrenos dentro de los cinco días hábiles excluidos el día del pedido.

##### b) El nivel:

Su fijación se realizará en el terreno dentro de los cinco días hábiles excluida el día del pedido. El nivel se fijará con referencia a puntos materiales distintos no más de 100 metros del lugar.

#### 2.3.3 Solicitud de inspección.

##### 2.3.3.1 Orden de las solicitudes.

Se solicitará por escrito en formularios reglamentarios y en las oportunidades expresadas a continuación las inspecciones correspondientes a:

##### a) Área y línea de edificación

Antes de comenzar la construcción para fijarlas conforme a las Prescripciones de

la Planificación.

b) Cimientos.

Una vez excavadas las zanjas o pozos y a medida que se vayan ejecutando.

c) Capas aisladoras horizontales y verticales.

d) Estructuras

1. Estructura de hormigón armado.

Antes de hormigonar cualquier estructura proyectada y aprobada correspondiente a cada planta del edificio, para verificar las dimensiones mínimas y armaduras.

2. Estructura de acero.

Al finalizar la correspondiente a cada planta del edificio.

3. Mampostería sin armar, armada o con mortero colado.

Al finalizar cada plan del edificio para comprobar los espesores del muro, las armaduras de las vigas y columnas de encadenamiento y las armaduras de los muros que las tuvieren.

4. Estructura de madera.

Una vez terminada deberá controlar las uniones empalmes, dimensiones mínimas, precauciones adoptadas contra los agentes destructores de la madera, etc.

e) Instalaciones varias

De acuerdo con los reglamentos especiales respectivos.

f) Verificación de medidas de locales y aberturas

Una vez terminada la mampostería y colocada la carpintería de madera o metálica.

g) Nivel

Una vez colocados los marcos del piso bajo.

h) Contrapiso

Antes de colocar cualquier solado sobre el terreno.

i) Final

Dentro de los ocho días de terminada totalmente la obra o en las condiciones establecidas en "Inspección final de obra no concluida"

j) Licencia de uso o habilitación.

Una vez cumplidos los requisitos establecidos por uso o habilitación de una obra oparte de ella, conforme a lo exigido en "Licencia de uso o habilitación".

2.3.3.2 Término para realizar inspecciones.

Las Inspecciones deberán realizarse dentro de los siguientes plazos contados en días hábiles excluyendo el día del pedido:

Área y línea de edificación .....	3 días
Cimiento.....	1 días
Nivel.....	3 días
Contrapiso.....	3 días
Verificación de medidas de locales y aberturas.....	5 días
Estructuras.....	1 días
Instalaciones.....	5 días
Final.....	5 días
Licencia de uso o habilitación.....	15 días

2.3.4 Conforme de las inspecciones.

2.3.4.1 Inspecciones solicitadas.

El conforme de la inspección realizada, se dará dentro de los plazos fijados en "Término para realizar inspecciones". En caso de no corresponder la conformidad, el inspector hará por escrito las indicaciones del caso dejando un duplicado en la obra. Estas tendrán carácter de intimación, las que el Propietario, Profesional o Empresa responsable deberán cumplir dentro de los plazos que se fijen un bajo apercibimiento de proceder a las suspensiones de los trabajos y aplicación del apenas respectivas. El original de estas observaciones será firmado por el Profesional, el Propietario o Empresa. Cuando no se obtuviera una de las firmas expresadas, se notificará por cédula a quien corresponda.

2.3.4.2 Inspecciones no solicitadas.

Cuando no se soliciten las Inspecciones citadas en "Solicitud de Inspecciones" y se compruebe que los trabajos se han llevado a cabo en condiciones reglamentarias, el Inspector dejará las constancias del caso en el expediente despachado de "Oficio", de los conformes respectivos, sin perjuicio de aplicarse

por cada infracción la penalidad que correspondiese.

### 2.3.5 Inspección final.

#### 2.3.5.1 Inspección final de obra concluida.

Se extenderá el certificado de inspección final cuando:

a) Los trabajos están completamente terminados de acuerdo con exigencia de este Código.

b) Se halla exhibido una constancia de Obras Sanitarias de la Nación, o de la entidad que correspondiere de haberse aprobado las instalaciones sanitarias.

#### 2.3.5.2 Inspección final de obra no concluida

##### a) Inspección a pedido del Propietario

Por escrito en el expediente de permiso el Propietario puede dar por terminada una obra en el estado en que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones este Código. En este caso la Autoridad Competente extenderá un certificado de "Inspección Final" de obra no concluida en el que se consignará la obra realizada e inspeccionada.

#### 2.3.5.3 Constancia de sobrecargas.

Cuando el destino de un edificio o parte de él sea destinado a negocio, comercio, depósito, industria o taller, no se acordará el certificado de Inspección final, hasta tanto se coloque visiblemente en cada local con caracteres indelebles, las sobrecargas máximas admitidas para cada entrepiso.

#### 2.3.5.4 Constancia en los registros.

En los casos previstos en "Inspección final" se dejará constancia de los respectivos trámites tanto en el expediente de permiso, como en todos los registros con la expresión "Tiene Inspección Final" aclarada con leyenda para cada caso específico.

Asimismo, en el expediente de permiso de edificación constará haberse registrado los datos relativos a cimientos y suelos aptos para cimentar según se indica en "Prescripciones de Estabilidad".

### 2.3.6 Obras en contravención.

#### 2.3.6.1 Orden de demolición de obras en contravención.

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes a la Autoridad

Competente podrá ordenar, dentro de plazos que fijará, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a la disposición vigente para lo cual notificará al Profesional o Empresa responsables que hayan firmado en el expediente de permiso y/o el Propietario.

#### 2.3.6.2 Orden incumplida.

Si el vencimiento de los plazos establecidos en "Orden de demolición de obra en contravención" no se hubiera cumplido lo ordenado por la Autoridad Competente, ésta procederá a demoler de oficio y por cuenta del propietario y con auxilio de la fuerza pública, si fuera necesaria, procurando el reintegro de los gastos ocasionados dentro de los ocho días de notificada la liquidación con más las multas que se hubieran aplicado.

Vencido dicho plazo se procederá a la ejecución por vía de apremio.

#### 2.3.6.3 Suspensión de trabajos.

La Autoridad Competente suspenderá toda obra que se ejecute sin tener concedido el permiso o que teniéndolo no se lleve de acuerdo con los documentos aprobados, disposiciones en vigor y a las reglas de arte, sin perjuicio de la aplicación de las multas a que hubiere lugar.

Cuando no se acate la orden de suspensión podrá procederse con auxilio de la fuerza pública.

#### 2.3.6.4 Uso de la fuerza pública.

A los efectos de este Código, la Autoridad Competente convendrá con la Policía de la Provincia la manera como los Inspectores destacados por la Autoridad Competente pueden hacer uso inmediato de la fuerza pública.

#### 2.3.6.5 Denuncia de transgresiones a este Código

Todo profesional matriculado tiene derecho a denunciar a la Autoridad Competente cualquier incumplimiento a las disposiciones del presente Código. La denuncia será firmada con indicación de la matrícula del profesional.

## **2.4 Del uso, destino y habilitación de las fincas.**

### **2.4.1 Destino y ocupación de las fincas.**

#### 2.4.1.1 Clasificación de edificios.

Para las finalidades de este Código los edificios son clasificados con respecto a su ocupación, destino o uso. En caso de duda respecto de la clasificación de algún

edificio, ése incidente será resuelto por la Autoridad Competente. La existencia de una vivienda para portero, cuidador o sereno de los edificios públicos, comerciales e industriales, no alterará el carácter de su habilitación.

La clasificación adoptada es la siguiente:

**Clase A- Edificios públicos:** Son edificios o parte de ellos en los cuales las personas pueden congregarse para propósitos cívicos, políticos, educacionales, religiosos o de diversión, también en los cuales se encuentran hospedadas personas para recibir cuidados o tratamientos médicos o de caridad u otro cuidado, o bien donde son mantenidas o detenidas personas por razones de deberes públicos o cívicos para propósitos correccionales.

**Clase B- Edificios residenciales:** Son los edificios o parte de ellos destinados a vivienda en los cuales hay comodidad para dormir y son usados como norma en forma transitoria o permanente, como hogar o domicilio, excepto que por otro motivo el edificio sea clasificado distintamente en este destino

**Clase C- Edificio comerciales e industriales:** Son los edificios o parte de ellos que no son públicos ni residenciales en los cuales se negocian o trafican cosas, compras, ventas o permutas, incluyendo los locales destinados a la permanencia de personas congregadas para propósito de negocios; asimismo comprende los lugares donde se guardan o depositan mercaderías, productos o cosas y donde se realizan operaciones para la obtención, transformación o fabricación de productos, materiales o cosas.

#### 2.4.1.2 Ocupación mixta de las fincas.

En caso que un edificio o predio esté ocupado, usado o destinado a diferentes propósitos en distintas partes las previsiones de este Código alcanzarán y se aplicarán a cada clase de destino, uso u ocupación y a las partes del edificio o predio que esté dentro de esta clase y, si hubiese, disposiciones en desacuerdo se aplicará el presente Código según el criterio de la Autoridad Competente.

### 2.4.2 Licencias de uso o habilitación.

#### 2.4.2.1 Obligación de solicitar licencia.

No se podrá utilizar o habilitar o cambiar de uso o destino una finca, instalación o parte de ella para un propósito cualquiera hasta tanto el interesado no solicite y le sea acordada la licencia respectiva.

La licencia será concedida total o parcialmente una vez que los diferentes servicios de la Autoridad Competente se hayan comprobado que han sido cumplidas las exigencias de este Código y disposiciones vigentes para cada caso.

La licencia para uso o habilitación de un edificio o parte de él, no podrá acordarse esta tanto se exhiba una constancia extendida por la O.S.N. o la Entidad pertinente de haber aprobado por el uso o destino las instalaciones sanitarias.

#### 2.4.2.2 Términos de licencia.

La licencia de uso o habilitación hará constar lo siguiente:

- a) La fecha a partir de la cual la finca o instalación podrá ser usada;
- b) Que han sido cumplidas las exigencias este Código y las disposiciones complementarias con respecto a los usos o destinos solicitados y además que la finca o instalación tiene la Inspección Final;
- c) Usos o destino para los que ha sido autorizada la finca o instalación;
- d) Sobrecargas máximas admitidas en los casos que el Código determine.

#### 2.4.3 Obras de nueva planta.

El certificado de Inspección Final de una obra otorgada de acuerdo con las prescripciones de este Código no autoriza al uso o habilitación de esta obra hasta tanto sea cumplido lo dispuesta en "*Licencia de uso o habilitación.*"

#### 2.4.4 Fincas ocupadas en el transcurso de las obras.

Las fincas ocupadas en las que hayan efectuado obras de modificación, serán clausuradas si en el término de treinta (30) días contados desde la expedición del Certificado de Inspección Final, no se hubiese solicitado la licencia respectiva.

#### 2.4.5 Obligación de las empresas concesionarias de servicios públicos.

Las Empresas concesionarias de Servicios Públicos no podrán suministrar los servicios definitivos solicitados con anterioridad a la fecha de la licencia de uso o habilitación, a cuyo efecto, los interesados deberán exhibir la licencia para requerir los servicios en esas Empresas.

#### 2.4.6 Registro de licencias.

La Autoridad Competente llevará un registro en donde consten los detalles de las licencias acordadas.

### 2.5 De los edificios de interés histórico.

#### 2.5.1 Registro de edificios históricos.

La Autoridad Competente llevará un registro de los edificios declarados Monumentos Nacionales y de aquellos que a su juicio tengan carácter histórico, a los efectos de vigilar particularmente su modificación o demolición en virtud de proyectos de obras.

#### 2.5.2 Obras que afectan a edificios históricos.

Ante que resolver permisos de obras que afecten de cualquier modo a Edificios que tengan algún interés histórico la Autoridad Competente dará cuenta del propósito a la Comisión Nacional de Museos y Monumentos y lugares históricos, quien determinará por escrito el procedimiento a seguir. En el expediente de permiso quedará constancia de las tramitaciones seguidas.

### 2.6 De las penalidades.

#### 2.6.1 Efecto de las penalidades.

La imposición de penalidades, no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o ser la corrección de las irregularidades que las motivaren.

#### 2.6.2 Aplicación de penalidades.

Cuando no se determine la penalidad respectiva, todas las infracciones a las prescripciones contenidas en este Código a juicio de la Autoridad Competente, serán penadas con:

- a) De acuerdo a resolución Multa de hasta \$L 1.000 que graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y según los antecedentes del infractor.
- b) Apercibimientos.
- c) Suspensiones en el uso de la firma por términos variables

comprendidos entre 3 meses y 5 años. Los apercibimientos y las suspensiones sólo se aplicarán a los Profesionales, Empresas matriculadas, Constructores e Instaladores. Una vez aplicada unapenalidad no podrá ser convertida en otra.

*Nota: de acuerdo a resolución N° 1461/63*

### 2.6.3 Escala de determinadas penalidades.

#### 2.6.3.1 Aplicación de multa por determinadas infracciones.

Se aplicará una multa por:

- a) No tener en la obra los documentos aprobados
- b) Solicitar la inspección de trabajos no realizados
- c) Efectuar en obras autorizadas modificaciones
- d) Impedir el acceso a las fincas a los Inspectores en funciones
- e) Realizar obras sin tener permiso concedido, o sin dar el aviso correspondiente
- f) No dar cumplimiento a intimaciones y órdenes emanadas de la Autoridad Competente en ejercicio de las facultades que le otorga este Código.

#### 2.6.3.2 Aplicación de multa y apercibimiento por determinadas infracciones.

Se aplicará una multa y un apercibimiento por:

- a) Iniciar obras sin permiso o sin dar aviso correspondiente.
- b) No concurrir a una situación en obra.
- c) No solicitar en su oportunidad cada inspección.
- d) Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención del presente Código.

#### 2.6.3.3 Aplicación de suspensiones por determinadas infracciones.

Corresponde la suspensión en el uso de la firma:

- a) Por utilizar materiales de mala calidad, que afecten a la seguridad higiene, no ajustadas las mezclas y hormigones a las proporciones especificadas o usar procedimientos defectuosos de construcción.....**3 a 6 meses.**

- b) Por tener cinco apercibimientos en el término de un año.....**3 meses.**
- c) Por ejecutar en estructuras con reiteración, obras no ejecutadas a la Prescripciones de este código.....**1 año.**
- d) Cuando se compruebe que profesional no empresa firmante en el expediente de permiso de una obra no actué del modo establecido en este Código:
  - La primera vez.....**1 año.**
  - Cada una de los subsiguientes.....**3 años.**
- e) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias de construcción u otro accidente por negligencia sin perjuicio de la responsabilidad legal que correspondiere.....**1 a 5 años.**
- f) Cuando se compruebe falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiere sobrevenir de.....**1 a 5 años.**
- h) Cuando en el plazo de 5 años consecutivos la suma de las multas aplicadas alcance a \$L 1.000.....**5 años.**
- i) Por haber sido reemplazado por otro constructor en más del 50% del número de expedientes de edificación aprobados en el año:
  - La primera vez.....**3 meses.**
  - Cada una de los subsiguientes.....**1 año.**

#### 2.6.3.4 Penalidades por falta de licencia de uso.

Si se comprobara el uso o destino sin la licencia correspondiente de una finca, instalación o parte de ella, a juicio de la Autoridad Competente se aplicará:

- a) Al Usuario, la pena de clausura y/o desalojo.
- b) Al Propietario responsable, una multa de hasta \$L1.000, según la gravedad de la infracción, antecedentes de reincidencias, etc. a juicio de la Autoridad Competente.
- c) A las Empresas de servicios públicos, una multa de hasta \$L1.000 por cada uno de los servicios suministrados definitivamente con anticipación a la fecha que expresa la licencia correspondiente.

*Nota: b. y c. modificados s/ Resolución. Nº 1461/63*

### 2.6.3.5 Penalidades y apercibimiento a Profesionales que intervengan en loteos.

Corresponde: Apercibimientos por las siguientes infracciones

a) Por presentación de anteproyectos de loteos que no se ajusten a la reglamentación omitiendo la justificación correspondiente en la memoria descriptiva.

b) Por presentar proyectos de subdivisión al margen de los reglamentos vigentes, sin plantear previamente la excepción.

c) Por replanteos mal ejecutados.

Multas de hasta \$L 1.000. Según la gravedad de la infracción se aplicarán por:

a) Por 2 apercibimientos impuestos por cualquiera de las causales anteriores.

b) No realizar amojonamientos de vértices perimetrales y de manzanas en forma reglamentaria.

c) Cuando el Profesional firmante de los planos autorizara falsedades comprobadas en los documentos sometidos a la aprobación.

*Nota: b. y c. modificados s/ Resolución. Nº 1461/63*

- Toda falsedad comprobada en la información del propietario loteador, se penará con una multa de hasta \$L 1.000.
- Si el Propietario autorizara la venta de los lotes antes de encontrarse el plano totalmente aprobado (cálculo, replanteo, urbanización y donación de calles) se hará pasible de una multa de hasta \$L 1.000

### 2.6.4 Pago de multas aplicadas a Profesionales y Empresas.

Las multas deberán ser pagadas dentro de los 8 días de la notificación, de lo contrario se cobrará del depósito de garantía, debiendo los afectados reintegrar su importe dentro de los 8 días.

#### 2.6.5 Significado de la suspensión de la firma.

La suspensión de la firma significara la prohibición de presentar planos, construir e instalar obras nuevas hasta tanto la pena sea cumplida.

Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las obras con permiso concedido.

## ANEXO

### Requerimientos de Presentación de la Documentación para iniciar un expediente de Obra.

#### 1. Documentación General:

Esta es una enumeración de la Documentación General que debe tener todo expediente de Obra iniciado en la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano:

- 1) Línea y nivel de vereda
- 2) Factibilidad (con excepción de vivienda individual)
- 3) Nota de presentación (Firmas: Propietario y Profesional)
- 4) Mensura aprobada
- 5) Pago Consejo Profesional:
  - Proyecto
  - Cálculo
  - Conducción de obra
- 6) Estudio de suelos
- 7) Estudio de Suelos:
  - Conjuntos habitacionales
  - Edificios 3 o más niveles
  - Edificios Grupo Ao – A
- 8) Pago de Derechos Municipales (si se construirá de forma inmediata)
- 9) Planos Generales
- 10) Planos de Estructura
- 11) Memoria de Cálculo

#### 2. Documentación de Arquitectura:

- 1) Planimetría de Conjunto.
- 2) Plantas generales en escalas de 1:100 o 1:50.

- 3) Incluir vereda cordón-cuneta, línea y ubicación de arbolado.
- 4) Detalle escalera.
- 5) Verificación de condiciones de habitabilidad. Transmitancia térmica

### **3. Memoria de cálculo. Contenido:**

- 1) Descripción del criterio de cálculo.
- 2) Determinación de pesos por nivel discriminando losas, vigas, columnas y muros.
- 3) Coeficiente sísmico. Distribución sísmica.
- 4) Análisis de torsión.
- 5) Solicitaciones en pórticos: Esquema, Entrada de datos, Salida por estado.
- 6) Muros de mampostería: Verificación de corte, verificación vigas de encadenado y de columnas de encadenado.
- 7) Verificación fundaciones: Bases, zapatas, cimientos.
- 8) Verificación tanque reserva
- 9) Verificación escaleras
- 10) Verificación elementos de H<sup>o</sup>A<sup>o</sup>
  - Solicitudes por estado de carga: Esfuerzo normal, momentos flectores, corte, tensiones.
  - Diseño de secciones: Armaduras longitudinales, estribos, transversales, especiales.
- 11) Verificación empuje de terreno en muros de sótano.
- 12) Verificación de juntas sísmicas
- 13) Estudio de suelos: Construcciones grupos Ao y A, barrios, conjuntos habitacionales, edificios de 3 o más niveles.

### **4. Estructuras de madera:**

- 1) Verificación según Código de Edificación.
- 2) Tipo de madera a utilizar. Especie. Grupo.

- 3) Análisis de cargas: Peso propio, sobrecarga, nieve.
- 4) Verificación de flechas.
- 5) Verificación tensiones: Flexión, corte, deformación.

### **5. Estructuras de tinglados:**

- 1) Memoria descriptiva, condiciones de vínculo y modelo matemático. Materiales.
- 2) Análisis de carga actuantes: Peso propio, sobrecargas, nieve, viento longitudinal-transversal. Montaje.
- 3) Solicitaciones: esquema geométrico, entrada de datos, salida de resultados por estado.
- 4) Verificaciones: Cordón superior individual, cordón inferior individual. Diagonales, marcos de rigidización. Deformaciones.
- 5) Verificación elementos de vinculación. Articulaciones. Empotramientos.

### **6. Estructuras de aceros:**

Memoria descriptiva. Sistema estructural. Modelo matemático.

- 6) Análisis de cargas actuantes: peso propio, sobrecargas, nieve longitudinal-transversal, viento longitudinal-transversal. Montaje. Acción térmica. Sismo. Combinaciones.
- 7) Solicitaciones: esquema geométrico, entrada de datos, salida de resultados por estado.
- 8) Verificación de elementos: Individuales, conjuntos, tensiones, deformaciones.
- 9) Verificación. Elementos de vinculación. Apoyos.
- 10) Fundaciones. Tensiones. Anclajes.

### **7. Planos de estructuras – Detalles.**

- 1) Plantas: Fundaciones. Entrepisos. Techos. Planta de muros resistentes.

Ubicación de pórticos. Ejes. Convención de apoyos

2) Planillas. Indicar materiales y esquema para interpretación: Losas, vigas, columnas, bases.

3) Detalles: Análisis de cargas.

- Escalera. Apoyos. Descansos.
- Tanque reserva.
- Cimientos. Espesor. Profundidad.
- Anclaje de columnas de encadenado.
- Nudos de columnas. Vigas encadenado.
- Detalle de uniones.
- Vigas con cargas concentradas.
- Armaduras transversales especiales.
- Detalle de armado de losas macizas.
- Espesores de muros y mampuestos.
- Planilla de dosajes de mortero.
- Detalle de anclaje y empalmes.

4) Notas:

- Tipo de mampuesto y mortero.
- Armado antepechos.
- Muro encadenado armado.
- Densificación de estribos.
- Dinteles.
- Muros de cerco.

### **8. Detalles estructura de tinglados:**

- 1) Esquema geométrico.
- 2) Apoyo correa. Viga/arco.
- 3) Apoyo arco columna.

- 4) Sección transversal arco. Marcos rigidización.

### **9. Detalle estructura madera:**

- 1) Apoyo tirante.
- 2) Cumbre.
- 3) Cerchas. Esquema geométrico. Nudos. Apoyos.
- 4) Secciones.



Dirección de Planeamiento  
y Desarrollo Urbano