

**CÓDIGO
DE EDIFICACIÓN
DE LA
CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES**
y sus Reglamentos Técnicos

TÍTULO 1. GENERALIDADES

Marco legal: Plan Urbano Ambiental

Orden Público

Objeto: establecer los requisitos y procedimientos básicos para las etapas que componen una obra en cualquiera de sus variantes, tanto para la presentación y elaboración de su proyecto, la ejecución y fiscalización de la misma, y obligaciones y controles que hacen a la conservación.

El CEdif define los estándares constructivos, de habitabilidad, seguridad, funcionalidad, accesibilidad y sustentabilidad, así como también establece condiciones generales para la prevención y extinción en caso de incendio.

Objetivos Básicos de la Edificación:

- Habitabilidad
- Seguridad (en técnicas constructivas, estructuras, ejecución de obras)
- Funcionalidad
- Accesibilidad
- Prevención y seguridad contra incendios.
- Sustentabilidad

Estructura Normativa del Código de Edificación: complementado por Reglamentos Técnicos, dictados por la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro.

TÍTULO 2. OBRA, AVISOS, PERMISOS, SUJETOS

- AVISOS DE OBRA
- PERMISOS
 - DE DEMOLICION
 - DE EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL

AVISOS DE OBRA:

Realización de tareas de reparaciones, limpieza, pintura, ejecución de solados, etc., obras superficiales, modificaciones internas menores, -abrir vanos, demoler o levantar tabiques divisorios no portantes-siempre que no cambien las condiciones de habitabilidad de los locales no cambian morfología.

TÍTULO 2. OBRA, AVISOS, PERMISOS, SUJETOS

PERMISO DE DEMOLICIÓN

Previo a la realización de trabajos de demolición total o parcial, debe solicitarse un Permiso de Demolición en el cual el profesional responsable debe declarar los datos de las construcciones y/o superficies a demoler requeridos en los Reglamentos Técnicos y que en las mismas no se encuentren afectadas otras estructuras y condiciones de seguridad. El Permiso de Demolición se otorga una vez evaluada la documentación definida en los Reglamentos Técnicos.

La ejecución de las tareas comprendidas en el mismo es de exclusiva responsabilidad de los sujetos intervinientes.

La documentación presentada para la obtención del Permiso de Demolición reviste carácter de declaración jurada.

TÍTULO 2. OBRA, AVISOS, PERMISOS, SUJETOS

PERMISOS DE EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL

El Permiso de Ejecución de Obra Civil se autoriza a través del registro de la documentación correspondiente, según el tipo y clasificación de la obra, y conforme el procedimiento que se establece en los Reglamentos Técnicos.

Los Permisos de Ejecución de Obra Civil requieren intervención de uno o más profesionales habilitados, quien/es asume/n la responsabilidad técnica de la documentación presentada y de los trabajos a realizar en la medida que corresponda a los roles asumidos.

TÍTULO 2. OBRA, AVISOS, PERMISOS, SUJETOS

PERMISOS DE EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL

CLASIFICACIÓN

- a. **Permiso de Ejecución de Micro Obra:** permite ejecutar modificaciones internas no estructurales en superficies con registro previo sin límites de superficie; demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obra nueva y ampliaciones de hasta 50,00 m², siempre que la complejidad o envergadura de las mismas no ameriten la necesidad de otro tipo de tramitación de mayor alcance, conforme lo establezca la Autoridad de Aplicación.
- b. **Permiso de Ejecución de Obra Menor:** permite ejecutar demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta 1000,00 m² y/o subsuelos de hasta 4,00 m de profundidad total y/o para aquellas obras nuevas donde el plano límite no supere 15,00 m sobre la cota de parcela.
- c. **Permiso de Ejecución de Obra Media:** permite ejecutar demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta 5000,00 m² y/o subsuelos de hasta 6,00 m de profundidad total y/o para aquellas obras nuevas donde el plano límite no supere 45,00 m sobre la cota de parcela.
- d. **Permiso de Ejecución de Obra Mayor:** permite ejecutar demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obras nuevas y ampliaciones sin límite de superficie, altura o profundidad.

TÍTULO 2. OBRA, AVISOS, PERMISOS, SUJETOS

Permiso de Ejecución de Instalaciones

El permiso de Ejecución de Instalaciones autoriza la ejecución de las instalaciones que se realizan en el marco de un Permiso de Ejecución de Obra Civil y las que se ejecutan en un edificio existente.

Condiciones en los Avisos y/o Permisos de Ejecución de Obra Civil e Instalaciones en Condominio e Inmuebles Sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal u otros derechos reales.

Provisión de Servicios Públicos Domiciliarios

Previo al otorgamiento de un Permiso de Ejecución de Obra Mayor para construcción de obra nueva, el propietario o comitente debe acreditar, según lo establecido en los Reglamentos Técnicos, que las empresas de servicios públicos garantizarán la prestación de los servicios necesarios para la obra objeto del permiso.

Proyecto Estructural

Estudio de Suelos

TÍTULO 2. OBRA, AVISOS, PERMISOS, SUJETOS

Acreditación de Derecho para Solicitar Aviso, Registro y/o Permiso

Identificación de los Sujetos que Intervienen en los Avisos, Registros, Permisos y/o durante la Ejecución de la Obra

Pago de Derechos, Aranceles y Sellados

Deben abonarse los derechos, tasas, sellados y aranceles fijados en la ley tarifaria y la normativa vigente como requisito previo para la obtención del Registro y/o Permiso.

Requisitos para la etapa de Excavación

Previo al inicio de las tareas de excavación, el profesional debe completar la documentación y requisitos determinados por la Autoridad de Aplicación en los Reglamentos Técnicos.

Cambio de Profesionales

Modificación de Permisos de Obras o Instalaciones en Ejecución

Tolerancias constructivas

TÍTULO 2. OBRA, AVISOS, PERMISOS, SUJETOS

**Registro de Documentación Conforme a Obra de Obra Civil
y Certificado Final de Obra Civil (total o parcial)**

**Registro de Documentación Conforme a Obra de Instalaciones
(total o parcial)**

Obras en Contravención

Regularización de Obras en Contravención

Regularización de Instalaciones Ejecutadas Sin Permiso Previo

Otorgamiento del Permiso y/o Aviso - Autorización para Comenzar Obras

Inicio de Obra

Plazos de Vigencia

Obra Paralizada

**Interrupción de los Trabajos que Causen riesgos Físicos, Ambientales,
Condiciones Insalubres**

TÍTULO 2. OBRA, AVISOS, PERMISOS, SUJETOS

Fiscalización de Obras

Desistimiento del Permiso Concedido

Registros de Profesionales y Empresas - Roles y Obligaciones

**Propietario o Comitente
Desarrollador Urbano**

Sujetos Intervinientes en la Etapa de Proyecto

- **Proyectista o Director de Proyecto**
- **Ejecutor del Estudio de Suelos**

Sujetos Intervinientes en la Etapa de Ejecución

- **Director de Demolición**
- **Empresa Demoledora o Demoledor**
- **Director de Obra**
- **Empresa Excavadora o Excavador**
- **Empresa Constructora o Constructor/Ejecutor de Obra**
- **Ejecutor Estructural**
- **Instalador/Representante Técnico de Empresa Instaladora**
- **Responsable en Seguridad e Higiene**

Sujetos Intervinientes en la Etapa de Conservación y Mantenimiento

- **Empresa Conservadora o Mantenedora/Conservador o Mantenedor**
- **Profesional Certificante**
- **Foguistas**

TÍTULO 3. PROYECTO

Línea y Nivel

Nivel del Predio y/o Patios en Planta Baja

Materialización de la Línea Oficial

veredas y ochavas.

Fachadas

- **Barandas de Balcones**
- **Agregados sobre la Fachada (instalaciones, cajas de conexiones y de medidores que desempeñen la función que requieran las empresas de servicios públicos).**
- **Cortinas de Seguridad y Motores de Accionamiento**
- **Fachada de Vidrio Tipo Integral**
- **Salientes de Ornamentos y de cornisamientos**
- **Toldos**
- **Chimeneas o Conductos para Evacuar Humos o Gases de Combustión, Fluidos Calientes, Tóxicos, Corrosivos o Molestos**
- **Utilización de fachadas y veredas para Equipamiento Urbano y Señalización**

Preservación Patrimonial

TÍTULO 3. PROYECTO

LOCALES

Clasificación:

- **Locales de Permanencia o de Primera Clase** (Locales de 1°): Son espacios donde se habita o trabaja de manera permanente o por un lapso prolongado por un mismo grupo de usuarios, y/o en los cuales las actividades que se realizan requieren de iluminación natural y vistas al exterior. Definen el uso principal del edificio, sus características particulares, infraestructura y/o localización.
- **Locales Complementarios o de Segunda Clase** (Locales de 2°): Son aquellos que sirven a los locales de permanencia. Son de uso complementario tanto para los Locales de Primera Clase como para los de Tercera. Los locales de Segunda Clase complementan un Uso, no obstante, no definen el carácter particular del edificio.
- **Locales de Permanencia Eventual o de Tercera Clase** (Locales de 3°): Son de uso eventual, para un mismo grupo de usuarios, o uso continuo, pero con rotación de usuarios. Definen el uso principal del establecimiento, las características particulares o especializadas, su infraestructura y/o su localización. También pueden complementar el uso principal cuando esté definido por locales de Primera Clase.
- **Locales de Tránsito o de Cuarta Clase** (Locales de 4°): Son aquellos que sirven de paso o servicio entre otros locales y actividades.
- **Locales sin Permanencia o de Quinta Clase** (Locales de 5°): Son locales sin permanencia de usuarios, excepto para períodos muy breves de tiempo. En general son de apoyo a una actividad o sirven como auxiliares para servicios generales del edificio.

TÍTULO 3. PROYECTO

LOCALES

Dimensiones de los Locales

Tolerancias

Subdivisión y Unificación de Locales

Locales para Determinadas Instalaciones

Iluminación y Ventilación de Locales

TÍTULO 4. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

- **Medidas de Protección y Seguridad en las Obras**
- **Terraplenamientos**
- **Movimientos de suelos, anclajes, demoliciones.**
- **Cimientos y fundaciones**
- **Estructuras en elevación**
- **Muros**
- **Ejecución de las Instalaciones**
- **Contrapisos y Solados o Pisos**
- **Techos y Cubiertas**
- **Conclusión de las Obras**

TÍTULO 5. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Generalidades

Manual de Mantenimiento Preventivo de los Edificios Librados al Uso

Conservación de Fachadas (y partes e instalaciones de un edificio).

Obras en Mal Estado o Amenazadas por un Peligro

Edificios o Estructuras Afectados por otro en Ruinas u otros Peligros

instalaciones en Mal Estado

TÍTULO 6. CALIFICACIÓN DE CALIDAD DEL HÁBITAT CONSTRUIDO

La Calificación de Calidad del Hábitat Construido se aplica a edificios nuevos y a edificios existentes que sean objeto de intervenciones.

Parámetros a Evaluar

- **Calificación de Calidad Aplicables al Edificio**
 1. Prevención de la Isla de Calor:
 2. Riesgo Hídrico y uso eficiente del agua:
 3. Restauración de la biodiversidad
 4. Calidad ambiental del Hábitat:
 5. Eficiencia energética
- **Calificación de Calidad Aplicables a la Unidad de Uso**
 1. Calidad ambiental del Hábitat Construido:
 2. Eficiencia energética

PODER DE POLICÍA



**FACULTAD DEL ESTADO
PARA EJERCER CONTROL
SOBRE EL CUMPLIMIENTO
DE NORMAS**

POLICÍA EDILICIA



**CONTROL
SOBRE
CONSTRUCCIONES**

**CIUDAD
AUTÓNOMA
DE BUENOS
AIRES**



**Dirección General de Fiscalización
y Control de Obras (DGFYCO)**

**Dirección General de
Habilitaciones y Permisos
(DGHyP)**

AGENTES VERIFICADORES DE OBRA (AVO)

Decreto 271-GCBA-2014

- **Controlan OBRAS CIVILES, PÚBLICAS Y PRIVADAS, COMPRENDIDAS POR EL CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN y que no estén regidas por una ley especial.**
- **Realizan CONTRALOR DE OBRAS, INSTALACIONES DE ASCENSORES Y/O TRANSPORTE VERTICAL, INSTALACIONES SANITARIAS Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DE OBRAS (Ley 257).**

VERIFICACIONES ESPECIALES

Decreto 271-GCBA-2014

- Son solicitadas por el Director de Obra, según avances de obra (3 verificaciones).
- Concluida la obra, en un plazo no mayor a los treinta (30) días hábiles el Director debe solicitar la 4ta verificación; esto podrá realizarse exclusivamente con posterioridad a la presentación de la Declaración Jurada de Finalización de Obra, junto con el propietario, en la Dirección General de Rentas.
- Si no se presentan las constancias de Verificaciones Especiales, la DGFYCO no dará curso a la verificación final (4ª), hasta tanto no hayan sido abonadas las correspondientes multas, previstas en el Art. 2.4. "De las Penalidades" del Código de la Edificación, y en el Régimen de Penalidades, y aplicadas por la Dirección General de Obras y Catastro las sanciones que pudieran corresponder al Constructor y al Director de Obra.

REGISTRO DEL PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

RESOL-2016-7-SSREGIC

Art. 2º: “...para proceder a la presentación, estudio y eventual registro del plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal, deberá acompañarse la constancia de la solicitud de la 4º Verificación especial suscripta por el profesional actuante, vinculada al Expediente Electrónico de Obra y el último plano de obra registrado”.

ASPECTOS DE LAS VERIFICACIONES ESPECIALES

ORDEN DE LA VERIFICACION ESPECIAL

ETAPA DE LA OBRA EN LA QUE EL DIRECTOR DE OBRA DEBERA SOLICITAR LA VERIFICACION

ASPECTOS A COMPROBAR POR EL AGENTE VERIFICADOR DE OBRA

1ra.
Verificación Especial

Al comenzar la implantación de obra de Planta Baja en el terreno.

Ubicación en el lote - Línea de Edificación - Línea de Frente Interno - Línea Interna de Basamento - Separación del edificio de los ejes divisorios - Niveles - Dimensión de los Patios.

2da.
Verificación Especial

Al finalizar la última losa.

Verificar la volumetría de la obra total - Altura máxima - Dimensión de los patios - Altura de losas – Escaleras - Pozo de ascensor.

3ra.
Verificación Especial

Al finalizar la mampostería y las montantes de las instalaciones complementarias

Verificar dimensión de locales y sala de máquinas, condiciones de iluminación y ventilación, sala de máquinas.

4ta.
Verificación Especial

A la terminación de la obra, pudiendo faltar pintura

Verificar la totalidad de la obra respecto al plano Conforme a Obra.