

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

010400-00

DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y
FINALIZACIÓN DE OBRAS

Versión	Fecha de vigencia	Apartado modificado	Modificación realizada
1	Marzo 2019	Versión Inicial	Creación del Documento
2	Noviembre 2021	Varios	Ajuste según Ley 6438
3	Diciembre 2022	Varios	Ajuste de contenido
4	Noviembre 2025	Varios	Ajuste de contenido
5	Agosto 2026	Varios	Ajuste de contenido

Estructura de la documentación

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

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

1- Inspecciones de Obra Obligatorias

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

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

Toda la información presentada tendrá carácter de declaración jurada. El incumplimiento del deber de informar el inicio de obra y/o cualquiera de los grados de avance, por parte del Profesional Director de Obra responsable, lo hará pasible de las sanciones establecidas al efecto.

En las Verificaciones Especiales, se constatarán los aspectos que se detallan en el punto 6 del presente Reglamento.

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

2- Agentes Verificadores de Obras (AVO)

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

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

3- Alta de Obra

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

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

En dicho trámite la autoridad de aplicación controlará los datos referidos al expediente de Permiso de Obra, emplazamiento de la misma y los datos relativos al profesional, y encomienda profesional certificada por el Consejo Profesional.

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

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

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

4- Micro Obra

4.1. Declaración de Inicio de Obra de una Micro Obra

El profesional Director de Obra de una Micro Obra deberá declarar el inicio de la misma por medio del sistema “Portal Web Director de Obra”. Al momento de informar el Inicio deberá contar con el Permiso de Ejecución de Micro Obra o la Autorización Bajo Responsabilidad Profesional, ambos emitidos por la DGROC junto con la documentación que a continuación se detalla.

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

Documentación a presentar:

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

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

Durante el transcurso de la obra se podrán realizar inspecciones según lo determine la DGFyCO. En caso de incumplimiento, la Autoridad de Aplicación determinará la sanción correspondiente a la obra en ejecución y al profesional a cargo.

4.2. Declaración de Finalización de una Micro Obra

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

Deberá adjuntar la documentación que a continuación se detalla:

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

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

5- Asignación de Plan de Verificaciones Especiales

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

Las etapas del proceso se instrumentan mediante dos mecanismos diferenciados:

- **Verificaciones Especiales:** instancias de inspección presencial en obra, llevadas a cabo por Agentes Verificadores de Obra (AVO).
- **Declaraciones:** actos de manifestación formal realizados por el Director de Obra a través del sistema "Portal Web Director de Obra", mediante la confirmación digital de los datos ingresados y la documentación adjuntada. Dicha confirmación tiene carácter de declaración jurada e implica la asunción de responsabilidad técnica, civil y profesional por parte del firmante, quien responderá por la veracidad de lo declarado, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias que pudieran corresponder ante el Consejo Profesional respectivo y de las demás consecuencias previstas en la normativa vigente.

Las Verificaciones Especiales y Declaraciones aplicables se estipulan según el tipo de obra y la superficie a construir declarada en el plano registrado del Permiso de Obra. El sistema "Portal Web Director de Obra" será el encargado de asignar el Plan de Verificaciones Obligatorias correspondiente, indicando la cantidad y el tipo de instancias a cumplir durante el ciclo de vida de la obra, conforme al Cuadro de Aplicación del punto 7 del presente Reglamento.

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

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

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

Las etapas de las obras deben ser supervisadas por los profesionales intervinientes, de acuerdo a sus responsabilidades y en conformidad con el art. 2 del Código de Edificación. Deberán tener presencia activa y responsable para garantizar la seguridad, calidad y cumplimiento normativo.

6- Verificaciones Especiales Obligatorias

6.1. Declaración de Inicio de Demolición

Previo al comienzo de las tareas de Demolición de obra, se deberá declarar la fecha de inicio de los trabajos por medio del sistema “Portal Web Director de Obra” adjuntando la documentación solicitada.

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

La presentación tendrá carácter de Declaración Jurada, quedando el Director de Demolición, la Empresa Demoledora y los profesionales intervinientes bajo su exclusiva responsabilidad respecto de la veracidad de la documentación presentada, las condiciones de seguridad de la obra y el cumplimiento de la normativa vigente relativo con lo prescripto en el Artículo 4.10 “Demoliciones” 2.1.2- “Permiso de Demolición” y concordantes del Código de Edificación.

Una vez presentada la documentación obligatoria y cumplidos los requisitos formales exigidos por el sistema, la DGFYCO analizará la documentación presentada a fin de aprobar o rechazar la solicitud correspondiente. Luego de aprobada, podrán iniciarse las tareas de demolición.

Sin perjuicio de ello, la Autoridad de Aplicación podrá disponer inspecciones presenciales aleatorias en cualquier etapa de la demolición, con el objeto de verificar que la documentación presentada corresponda con las tareas efectivamente ejecutadas, así como la veracidad de las declaraciones efectuadas por los profesionales intervinientes.

Quedarán eximidas de presentar una Empresa Demoledora aquellas demoliciones ejecutadas bajo parte cubierta que no modifican superficie, y las demoliciones parciales menores a los 50 m². En los

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

casos de Demolición Parcial donde resulte necesario mantener operativos determinados sectores del inmueble con suministro activo, así como en aquellos predios que no cuenten con abastecimiento de gas de red de origen, el Director de Obra podrá acreditar dicha situación mediante la documentación y/o declaraciones juradas que establezca la Autoridad de Aplicación.

Documentación Obligatoria:

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

- Permiso de Demolición, emitido por la DGROC.
- Plan de trabajos y memoria descriptiva de la demolición firmado por el Director de Obra y Representante Técnico de la Empresa Demoledora.
- Póliza de la Cobertura del Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros, Linderos y Vía Pública. La misma deberá estar vigente dentro de los plazos de obra establecidos para la ejecución de los trabajos declarados. La póliza de seguro deberá cumplir con un valor mínimo de 1.800.000 Unidades Fijas (UF).
- Declaración Jurada de Vigencia de Póliza de SRCT.
- Certificado de desratización, emitido por la empresa de desratización, con fecha vigente de hasta 30 días hábiles desde su emisión.
- Certificado de corte de energía eléctrica, emitido por la empresa prestadora del servicio o el "Certificado de Instalación Eléctrica Desenergizada" emitido por un profesional Certificante o la documentación que la Autoridad de Aplicación determine en su reemplazo. En los casos de demoliciones parciales donde resulte necesario mantener sectores del inmueble con suministro activo, podrá presentarse la Declaración Jurada de Corte Parcial de Suministro para Demolición Parcial.
- Certificado de corte de gas, emitido por la empresa prestadora del servicio o la documentación que la Autoridad de Aplicación determine en su reemplazo. Para aquellos predios que no cuenten con abastecimiento de gas de red, podrá presentarse la Declaración Jurada de Inexistencia de Conexión de Gas.

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

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

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

minimizar riesgos y asegurar una ejecución responsable.

En igual sentido, la empresa intervinientes y sus Representantes Técnicos, el profesional responsable de Higiene y Seguridad y los demás profesionales deberán ejercer un control permanente sobre las condiciones de ejecución de los trabajos, adoptando las previsiones y acciones que resulten necesarias conforme al estado de la obra y a los riesgos identificados durante su desarrollo.

6.2. Declaración de Demolición Final

Una vez concluidas las tareas de demolición, el Director de Obra deberá informar su finalización mediante una Declaración Jurada.

Asimismo, deberá informar de manera fehaciente aquellos casos en que la demolición autorizada no pudiera ejecutarse íntegramente por cuestiones vinculadas al proyecto registrado o a su operatoria pudiendo mantenerse sectores destinados provisoriamente a obrador, depósito o apoyo de obra para su posterior demolición durante el transcurso de la ejecución de la obra civil,. Al momento de retomar la demolición del sector restante y hasta la efectiva demolición total de las estructuras remanentes, deberá encontrarse vigente la cobertura del Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros, Linderos y Vía Pública.

En aquellos casos en los que no resulte posible rebajar las medianeras conforme lo establecido en el Artículo 4.10.1 "Generalidades sobre las Demoliciones" del Código de Edificación, deberá presentarse una Declaración Jurada de Responsabilidad sobre la estabilidad y condiciones de seguridad de la medianera remanente, suscripta por el Director de Obra.

Documentación a presentar:

- Declaración Jurada de Finalización de la Demolición con Memoria de Demolición Final de estado de medianeras y/o plan de apuntalamiento necesario, firmado por el Director de Obra.
- Informe Final previsto en el punto 8.2.3, suscripto por el Representante Técnico de la empresa demoledora, certificando la finalización de los trabajos de demolición y el cierre formal de su intervención en la obra.

Opcional:

- Declaración Jurada de Responsabilidad sobre Medianera Remanente, suscripta por el Director de Obra y cuando no resulte posible efectuar la rebaja de medianeras conforme lo establecido en el Artículo 4.10.1 del Código de Edificación.

La Memoria deberá detallar con imágenes y por escrito el estado y altura en que quedaron todas las medianeras, el vallado de obra y la vereda, en cumplimiento a lo estipulado en el Código de Edificación.

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

Una vez presentada la documentación obligatoria y cumplidos los requisitos formales exigidos por el sistema, la DGFYCO analizará la documentación presentada a fin de aprobar o rechazar la solicitud correspondiente. Luego de aprobada, quedará asentado en sistema la finalización de las tareas de demolición.

Para los casos de Modificación y/o Ampliación que contemplen Demolición Parcial no será requerida la Declaración de Demolición Final, pero sí el correspondiente Informe Final de la empresa demoledora.

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

6.3. Declaración de Inicio de Obra con o sin Excavación

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

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

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

Documentación a presentar:

- Permiso de Obra emitido por la Dirección General Registro de Obras y Catastro (“DGROC”).
- Plan de Trabajos y Memoria Descriptiva firmado por el Director de Obra y Representante Técnico de la Empresa Excavadora.
- Póliza de la Cobertura del Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros Linderos y Vía Pública. Dicha póliza deberá estar vigente dentro de los plazos de obra establecidos en la ejecución de los trabajos declarados.
- Declaración Jurada de Vigencia de Póliza de SRCT.
- Certificado de desratización, emitido por la empresa de desratización, con fecha vigente de hasta 30 días hábiles desde su emisión.

La Memoria de Excavación y el Plan de Trabajos deberán estar vigentes, actualizados y completos. Estos documentos deberán estar disponibles para la “DGFYCO” siempre que sean requeridos y durante la inspección solicitada. Asimismo, deberán incluir el procedimiento para la extracción y

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

evacuación del agua que pudiera acumularse en los pozos por inundación debido a lluvias u otras causas, así como la metodología para la depresión de la napa de agua subterránea. En caso de que no se realicen excavaciones, la Memoria y el Plan de Trabajos deberán detallar las tareas de obra a ejecutar.

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

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

- a. No deberá contener ningún tipo de subsuelo.
- b. La excavación de bases aisladas no deberá superar los -1,20 m de profundidad de la cota +0,00 de la parcela (establecida en el Certificado de Nivel) determinado por el estudio de suelos y fundaciones rubricado por el Profesional responsable.

6.4. Verificación de Excavación

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

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

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

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

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

En igual sentido, la empresa interviniente y sus Representantes Técnicos, el profesional responsable de Higiene y Seguridad y los demás profesionales deberán ejercer control sobre las condiciones de ejecución de los trabajos, adoptando las previsiones y acciones que resulten necesarias conforme al estado de la obra y a los riesgos identificados durante su desarrollo.

6.5. Inspección de Verificación N°1

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

Los aspectos a verificar en esta etapa serán los siguientes:

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

6.6. Inspección de Verificación N°2

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

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

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

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

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

6.7. Inspección de Verificación N°3

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

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

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

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

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

6.8. Inspección de Verificación N°4

El trámite Conforme a Obra debe tramitarse ante la “DGROC”, siendo esta la encargada de solicitar a la “DGFYCO” la Inspección de Verificación N° 4 de final de obra. Dicha inspección se realizará pudiendo faltar las terminaciones superficiales (pintura) de los paramentos y se verificará el cumplimiento total de la ejecución de la obra y sus Instalaciones complementarias conforme a lo obrante en el plano “Conforme a Obra”. La misma, será previamente coordinada con el Profesional responsable quien deberá garantizar el acceso a la finca, permitiendo un recorrido para verificar que la ejecución coincida con el plano presentado.

Documentación Requerida:

- Informe Final de empresa Constructora previsto en el punto 8.2.3 del presente, certificando la finalización de los trabajos y el cierre formal de su intervención en la obra. (En caso de corresponder)
- QR/Constancia de Registro de Medios de Elevación. (En caso de corresponder)
- QR/Constancia de Registro de Instalación Fija contra Incendio. (En caso de corresponder)
- QR/Constancia de Registro de Artefactos Térmicos. (En caso de corresponder)

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

Por otro lado, en aquellos casos en que la obra se encontrará finalizada y no se hubiere tramitado el Conforme a Obra, podrá disponerse la colocación de una faja con la leyenda “EDIFICIO EN INFRACCIÓN - EDIFICIO SIN CONFORME A OBRA”, a fin de dar conocimiento público del estado irregular del edificio y de la falta de finalización del proceso de cierre del mismo ante la “DGROC”, conforme a lo establecido en el Código de Edificación vigente. Dicha medida será independiente de las sanciones administrativas que pudieran corresponder y se mantendrá hasta tanto se regularice la situación mediante la tramitación del correspondiente Conforme a Obra.

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

7. Cuadros de Aplicación según dimensión de la obra

PERMISOS DE DEMOLICIÓN

	Requerimiento / Verificación	Demolición Total	Demolición Parcial	Modificación y Ampliación con Demolición
Requerimiento	Monto Póliza en Unidades Fijas	UF: 1.800.000	UF: 1.800.000	UF: 1.800.000
Declaración	Inicio de Demolición	X	X	X
Declaración	Demolición Final	X	X	No requiere

PERMISOS DE OBRA CIVIL

	Requerimiento / Verificación	Micro Obra (Nueva / Modif. y/o Amp.)	Obra Menor 50 a 500 m² (Obra Nueva)	Obra Menor 50 a 500 m² (Modif. y/o Amp.)	Obra Menor 500 a 1000 m² (Obra Nueva)	Obra Menor 500 a 1000 m² (Modif. y/o Amp.)	Obra Media (Nueva / Modif. y/o Amp.)	Obra Mayor (Nueva / Modif. y/o Amp.)
Requerimiento	Monto Póliza en Unidades Fijas	UF: 250.000	UF: 1.200.000	UF: 1.200.000	UF: 1.600.000	UF: 1.600.000	UF: 1.800.000	UF: 2.200.000
Declaración	Inicio de Obra con/sin Excavación	X	X	X	X	X	X	X
Verificación	Excavación 10%	No requiere	X*	X*	X*	X*	X*	X*
Verificación	Excavación 50%	No requiere	X*	X*	X*	X*	X*	X*
Verificación	AVO 1	No requiere	X	No requiere	X	No requiere	X	X
Verificación	AVO 2	No requiere	No requiere	X	X	X	X	X
Verificación	AVO 3	No requiere	No requiere	No requiere	X	No requiere	X	X
Verificación	AVO 4	X	X	X	X	X	X	X

Referencias:

X: Requiere solicitud de Inspección de Verificación de Obra.

X*: Se requerirá Inspección al 10% y/o 50% de avance de excavación según la Solicitud de Inicio de Obra.

8. Informes Técnicos

8.1. Informes de Demolición, Excavación y Construcción

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

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

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

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

8.2. Tipo de informes técnicos

8.2.1. Informe Periódico:

Es el informe que debe presentarse con la periodicidad mínima obligatoria establecida en el art. 8.3 para registrar el avance de obra. Debe ser ingresado regularmente por el Representante Técnico de la

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

Excavadora, Demoledora o Constructora, detallando el progreso de las tareas, los períodos sin actividad, las medidas de seguridad adoptadas y cualquier otro aspecto relevante.

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

8.2.2. Informe Eventual:

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

8.2.3 Informe Final:

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

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

Asimismo, para los casos de obras de modificación y/o ampliación que contemplen demolición parcial, no será requerida la Verificación de Demolición Final, debiendo presentarse el Informe Final previsto en este punto, suscripto por el Representante Técnico de la empresa demoledora, en el que se certifique la finalización de los trabajos de demolición y el cierre formal de su intervención en la obra, conforme lo mencionado en el artículo 6.2 del presente reglamento.

8.3. Periodicidad de los informes técnicos

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

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

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

La Memoria y Plan de Trabajos inicial, presentada por el Director de Obra, abarca desde la fecha de

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

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

9. Pago de Derechos de Verificación Especial

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

10. Seguro de Responsabilidad Civil

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

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

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

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

1. Cobertura por daños a terceros en su persona y en sus bienes muebles e inmuebles, y vía pública ocasionados por:
 - 1.1. Derrumbe parcial y/o total de edificios linderos, con retiro de escombros y limpieza del terreno lindero;
 - 1.2. Afectación o debilitamiento estructural de edificios linderos;
 - 1.3. Trabajos de pilotaje (de corresponder);
 - 1.4. Trabajos de tablestacado hincado perimetral (de corresponder);
 - 1.5. Trabajos de anclajes por pilotes de tracción (de corresponder);
 - 1.6. Filtraciones, rajaduras en medianeras o muros divisorios, desprendimientos de revoques y/o revestimientos del exterior y/o interior, taponamiento o rotura de desagües y/o cañerías de inmuebles linderos;
 - 1.7. Caída de materiales y/o objetos en fincas linderas y/o vía pública;
 - 1.8. Descalzado de cimientos de muros medianeros o divisorios, deslizamientos de tierra;
 - 1.9. Incendio y/o explosión;
 - 1.10. Daños causados por la descarga y carga de materiales y/o escombros;
 - 1.11. Daños causados a veredas de linderos y pavimentos;
 - 1.12. Daños causados a instalaciones subterráneas de servicios públicos;
 - 1.13. Toda otra tarea que produzca un daño a los terceros, linderos y/o vía pública;

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

2. Debe Incluir al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y a los terceros que considere:

- 2.1. como asegurados/coasegurados adicionales.
- 2.2. con cobertura de responsabilidad Civil Cruzada.

Incluir al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con Cláusula de no Repetición.

3. Cobertura como mínimo para cada tipo de obra estipulado en Unidades Fijas de acuerdo al Cuadro de Aplicación del Punto 7 del presente Reglamento. El valor de la Unidad Fija se establece de acuerdo al artículo 20 de la Ley N° 451 y conforme al procedimiento establecido en el Decreto Reglamentario 64/22.

La póliza deberá contemplar una cláusula de ajuste automático que garantice la actualización periódica de la suma asegurada durante toda su vigencia, de modo tal que el monto de cobertura no resulte inferior al mínimo exigido para el tipo de obra de que se trate conforme las Unidades Fijas. En caso de que, como consecuencia de las actualizaciones periódicas, la suma asegurada resultare insuficiente, el asegurado deberá adecuar la cobertura dentro del plazo que determina la Autoridad de Aplicación.

4. La vigencia de la póliza se extenderá desde la fecha de inicio de los trabajos hasta la total y efectiva finalización de los mismos.

- a) La póliza presentada no podrá ser modificada o anulada por las partes, sin previo aviso fehaciente a la AGC/DGFYCO/Demoledores y Excavadores (Tte. Gral. J. D. Perón 2933 CABA) por la Compañía Aseguradora, con una antelación mínima de 10 (diez) días hábiles a la fecha en que tal modificación o anulación surta efecto.
- b) El asegurador se compromete a notificar fehacientemente a la AGC/DGFYCO/Demoledores y Excavadores (Tte. Gral. J. D. Perón N° 2933 CABA) cualquier omisión o suspensión de pago del premio u otro hecho de cualquier naturaleza que incurra el asegurado y que resulte causal de suspensión de la cobertura, caducidad de los derechos, rescisión respecto de la fecha en que dicha comisión pudiese determinar las consecuencias apuntadas.

11. Obras Sectorizadas

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

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

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

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

12. Paralización de Obra

En caso que la obra sufra una paralización de las tareas por motivos propios del Profesional o Propietario, el Director de Obra deberá informar la misma inmediatamente a través del sistema “Portal web Director de Obra” debiendo encontrarse en cumplimiento de la normativa vigente, debiendo contar con las medidas de seguridad e impedir el acceso a la obra a personas no autorizadas, realizando las tareas necesarias para evitar cualquier riesgo posible de accidentes a terceros, linderos y vía pública.

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

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

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

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

13.1. Desligue del Director de Obra

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

- Desligue y ligue simultáneo: El Director de obra actual notifica la desvinculación habiendo un nuevo profesional designado al momento del desligue.
- Desligue sin nuevo Director de Obra designado: El Director de obra actual notifica la desvinculación sin informar un nuevo profesional designado al momento del desligue. Esto implica la paralización inmediata de la obra por no quedar profesional responsable a cargo.
- Desligue unilateral por parte del comitente: El propietario de la obra notifica la desvinculación del Director de obra actual. Esto implica obligatoriamente la paralización de la obra hasta la designación de un nuevo profesional a cargo. El propietario de la finca deberá dar aviso del desligue de su profesional Director de Obra, realizando la presentación del “Formulario de Notificación de Desligue por parte del Comitente”. Dicho formulario se encontrará disponible en la página web de la AGC y podrá tramitarse por Mesa de Atención Virtual AGC o aquel que en el futuro lo reemplace.

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

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

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

De no contar con un profesional Director de Obra entrante, la obra deberá permanecer paralizada hasta que el propietario designe un nuevo profesional a cargo de la obra. La misma deberá contar con las medidas de seguridad conforme lo establecido en el Código de Edificación, e impidiendo el acceso a la obra a personas no autorizadas, realizando las tareas necesarias para evitar cualquier riesgo posible de accidentes a terceros, linderos y vía pública.

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

13.2 Reemplazo de otros profesionales y empresas intervinientes

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

13.3 Desligue de Empresa Demoledora, Excavadora o Constructora

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

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

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

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

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

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

13.4 Cambio de Propietario

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

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

14. Fiscalizaciones Remotas de Obras (SIFER)

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

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

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, y a los efectos de delimitar el alcance de la intervención administrativa, se deja expresamente establecido que: La documentación presentada en el marco del presente Reglamento y de todos los Reglamentos Técnicos del régimen de Avisos de Obra y Permisos de Obra será evaluada en su aspecto formal. La verificación de la suficiencia técnica, legal y económica de los instrumentos acompañados —incluyendo pólizas de seguro, garantías, informes técnicos y demás documentos de contenido especializado— será responsabilidad exclusiva del requirente y del profesional interviniente, quienes declaran bajo juramento que la documentación

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

cumple con todos los requisitos exigidos por la normativa aplicable. La Administración no asume responsabilidad alguna por el contenido, vigencia, alcance o idoneidad técnica de los instrumentos presentados.

Es importante señalar que la aceptación del vínculo de los profesionales y empresas intervinientes en los sistemas informáticos vigentes implica la conformidad y conocimiento sobre toda documentación técnica relativa a las obras donde desarrollan sus tareas.

15.1 Director de Demolición / Director de Obra

Tiene la obligación de:

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

15.2 Empresa Demoledora / Excavadora / Constructora y Representante Técnico Demoledor / Excavador / Constructor

Tiene la obligación de:

1. Contar con el Registro de Empresa vigente.
2. Mantener actualizados los datos del Registro de Empresa.
3. Ejecutar las tareas conforme a las instrucciones del Director de Demolición o Director de Obra y las normativas aplicables.
4. Disponer de los equipos y personal capacitado para realizar las tareas asignadas.
5. Adoptar las medidas necesarias para minimizar el impacto en las fincas linderas y en la vía pública.
6. Subsanan las intimaciones emitidas por la autoridad de control.

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	AVISOS DE OBRA Y PERMISOS DE OBRA	RT-020119-010400-00
	DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE OBRAS	VERSIÓN: 5

7. Registrar un teléfono de contacto disponible, para intervenir frente a reclamos, urgencias, emergencias y/o coordinar inspecciones.
8. Realizar el debido registro de informes periódicos y eventuales.
9. Concurrir a las inspecciones coordinadas con la autoridad de control.
10. Garantizar la presencialidad del Representante Técnico en la obra durante las etapas críticas y el uso de maquinaria.

15.3 Responsable en Seguridad e Higiene

Tiene la obligación de:

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



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: RT-020119-010400-00 - DECLARACION DE INICIO AVANCE Y FINALIZACION DE OBRAS

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 22 pagina/s.