

# **Código de Edificación**

**LEY N° 6100/18 / modificación ley 6438/21**

**Reglamentos técnicos**

Catedra dylomarcus

# **Código de Edificación**

**LEY N° 6100/18**  
**Reglamentos técnicos**



## **Plan Urbano Ambiental**

**El C.E se ajusta al Marco Legal del Código Urbanístico y del P.U.A**



**Modificación ley 6438/21**

**Reglamentos técnicos**  
**actualmente en proceso de modificacion**

# Código de Edificación

LEY N° 6100/18 / modificación ley 6438/21

Reglamentos técnicos

(1era parte)

---

**Título 1. Generalidades**

**Título 2. Obras, Avisos, Permisos y Sujetos**

**Título 3. Proyecto**

**Título 4. Ejecución de las Obras**

**Título 5. Conservación y Mantenimiento**

**Título 6. Calificación de calidad del Hábitat Construido**

---

**Reglamentos Técnicos** (Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro)

# Título 1. Generalidades

LEY MARCO. PLAN URBANO AMBIENTAL (P.U.A.) (LEY Nº 2.930).



## Alcances.

- ❖ **Construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones.**
- ❖ **Mantenimiento de inspección de predios, edificios, estructura e instalaciones.**

## Definiciones.



## Objetivos

- ✓ **Habitabilidad**
- ✓ **Seguridad**
- ✓ **Funcionabilidad**
- ✓ **Accesibilidad**
- ✓ **Prevención y Seguridad contra Incendios**
- ✓ **Sustentabilidad**

# Título 2. Obras, Avisos, Permisos y Sujetos

Obras que requieren Permiso o Aviso de Obra, requisitos

**PLAZO DE VIGENCIA** y obligación de presentación final.

Obras que no cumplen, penalidades

**Fiscalización**

**Alcances y responsabilidad de los profesionales**

## Sujetos

### CATEGORÍAS Y OBLIGACIONES:

- PROPIETARIO Y GERENCIADOR**
- PROFESIONALES/REGISTRO**
- CONSTRUCTOR O CONTRATISTA**

- REGISTRO DE CONSTRUCTORES O CONTRATISTAS**
- ORGANISMOS, ENTIDADES Y LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN**
- EXIGENCIA DE INTERVENCIÓN DE MÁS DE UN PROFESIONAL**
- DELEGACIÓN DE FUNCIONES DE PROFESIONALES Y EMPRESAS**

### Responsables de los Proyectos de Obra

- PROYECTISTA**
- Revisor del Proyecto**
- DIRECTOR DE OBRA**
- Constructor de Obra o Representante Técnico**
- Instalador**
- Director General de Obra**
- Ejecutor de Estudios de Suelos**
- Responsable en Seguridad e Higiene**
- Foguistas**
- Conservador**

Propietario o en representación de este, obligado a conocer y cumplir la normativa vigente  
Gerenciador, persona que brinda servicios durante las etapas de proyecto y/o adjudicación, contratación y construcción de una obra

### REGISTROS DE PROFESIONALES:

Procedimiento + Inscripción - registro - datos - sanciones - responsables

# Avisos y Permisos de Obra

**Cambiar el material de  
cubierta de techos**

## **AVISO DE OBRAS. Tareas**

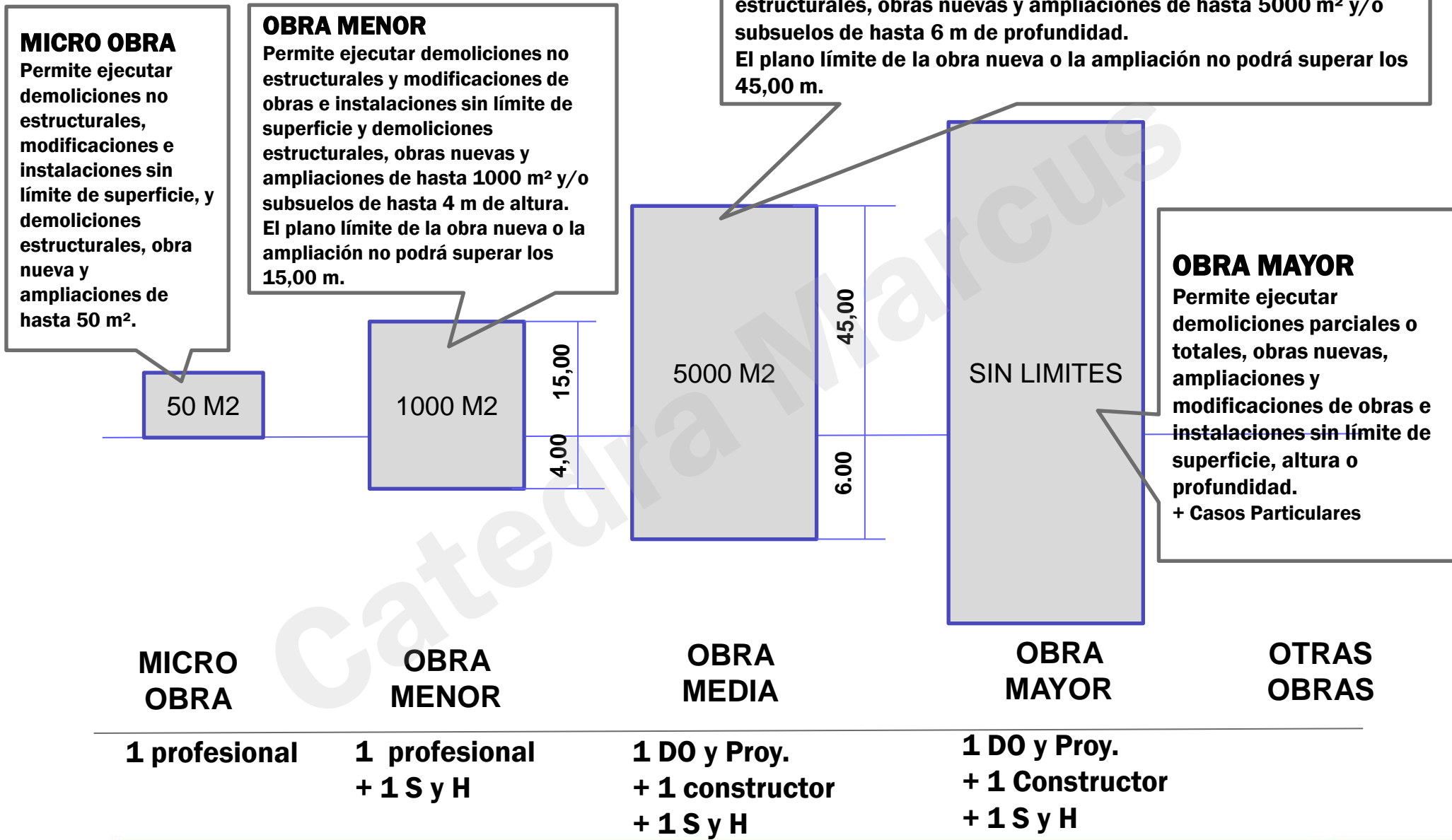
- a) Reparar, limpiar, pintar o cambiar texturas en fachadas o instalar toldos y/o marquesinas.....**
- b) Reemplazar y/o ejecutar –en interiores- contrapisos, carpeta de asiento, solados, revoques, revestimientos de paredes y/o cielorrasos.**
- c) Realizar modificaciones menores, como abrir vanos, demoler o levantar tabiques divisorios no portantes de acuerdo a lo previsto en el art. 3.3.1.5 “Subdivisión de Locales”, siempre que no cambien las condiciones de habitabilidad de los locales**
- d) Terraplenar y rellenar terrenos**
- e) Ejecutar rampas y cualquier otro elemento que no requiera permiso, que permita cumplir con la normativa de accesibilidad a la edificación.**
- f) Reemplazar el material de la cubierta de techos y/o ejecutar tareas para la realización de techos y muros verdes, sin afectar la estructura portante.**
- g) Ejecutar modificaciones en instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, electromecánicas, térmicas y de prevención contra incendios que no impliquen aumento de capacidad**

**Los PERMISOS DE OBRA requieren intervención de UNO O VARIOS PROFESIONALES, quien/es asume/n la RESPONSABILIDAD.**

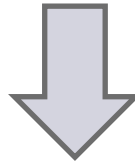
**Cambiar o modificar  
estructuras de techo**

# Clasificación de los PERMISOS DE OBRA

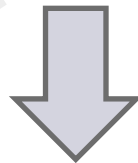
## Responsables de la obra



# **TRAMITACIÓN DE LOS PERMISOS.**



**El o los profesionales actuantes en una obra deben conocer y estar actualizados de todos los requisitos para la tramitación de los distintos permisos de obra.**

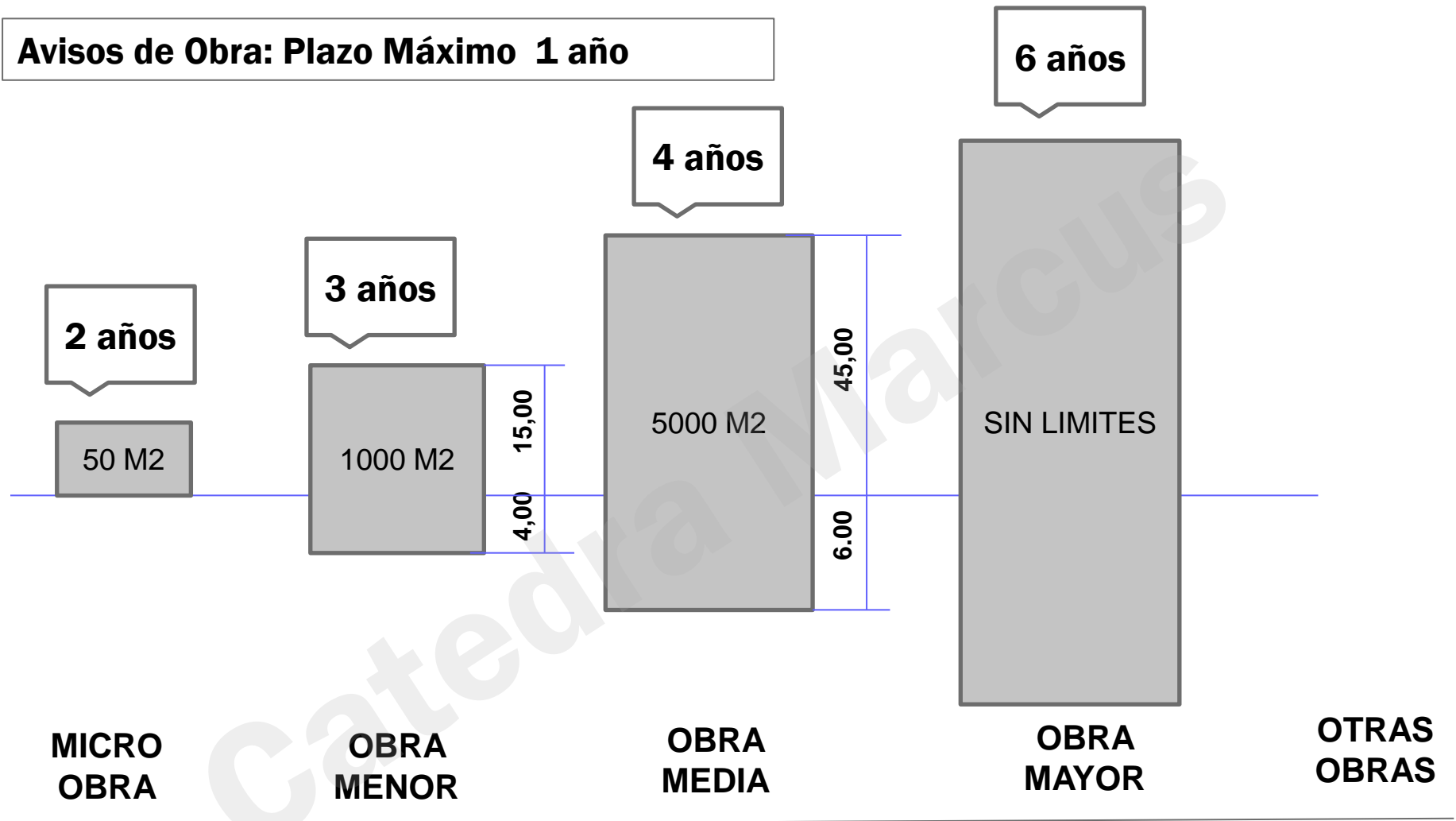


**Responsabilidad administrativa**



# Plazos de Vigencia:

Avisos de Obra: Plazo Máximo 1 año



- Permiso de demolición -----1 año (para finalizar la obra)
- Permiso de ejecución de instalaciones -----2 años (para finalizar la obra)
- Registro en etapa Proyecto para iniciar la obra ---- 2 años para iniciar el permiso de Obra

# Título 3. Proyecto

Fija los parámetros para proyectar. **Estética Urbana. Preservación Patrimonial. Medios de Salida y Accesibilidad. Salubridad, Seguridad, Sustentabilidad. Condiciones para determinados usos e Instalaciones**

## **ESTÉTICA URBANA:**

- LÍNEA Y NIVEL**
- CERCAS, VEREDAS Y OCHAVAS**
- FACHADAS**



Tener en cuenta las características del área en donde se va a emplazar un proyecto.  
Plano de comparación de los niveles Cotas de nivel, del terreno. LO.  
Obligación de construir y conservar cercas, veredas y ochavas  
Fachadas.

## **NIVELES DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL:**

### **INTEGRAL - ESTRUCTURAL - CAUTELAR**

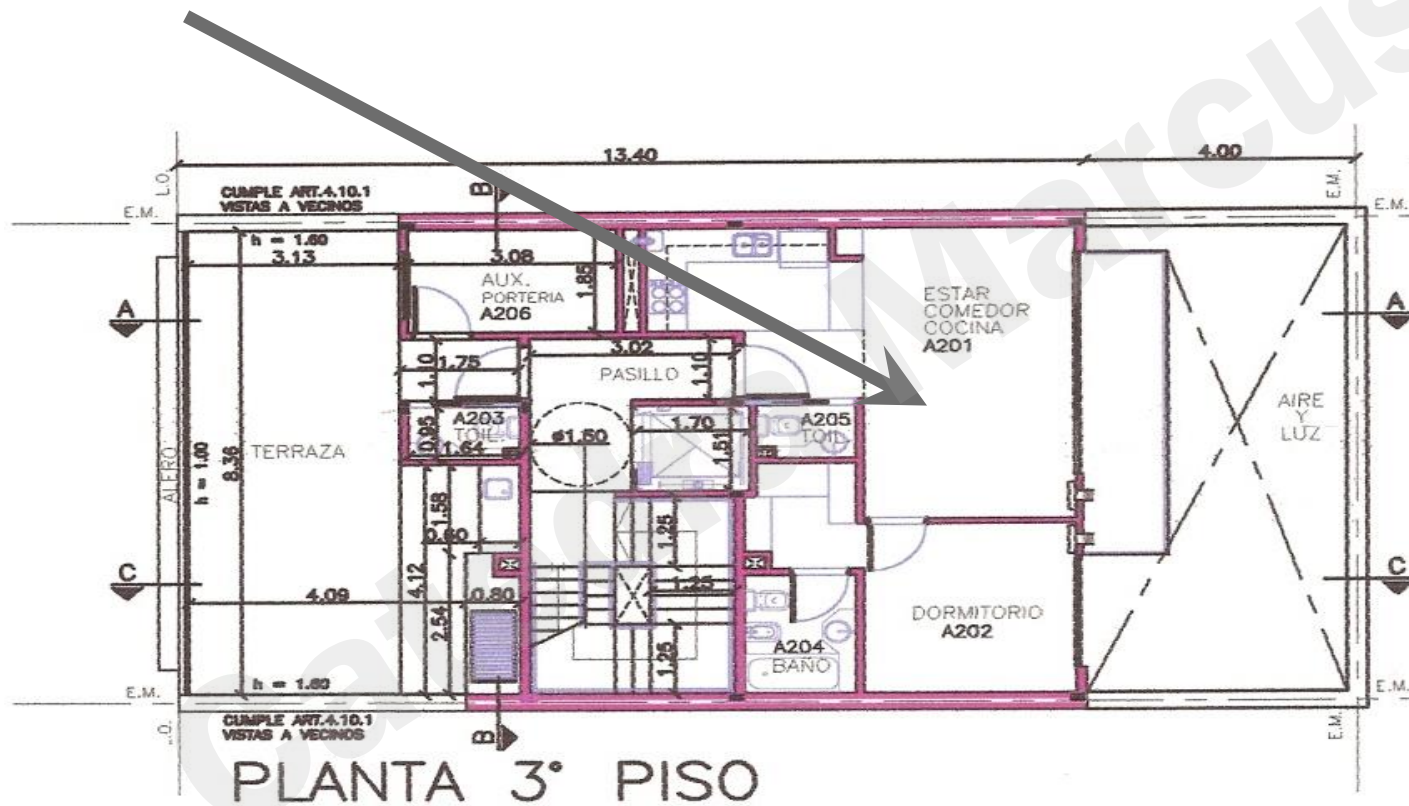
- GRADOS DE INTERVENCIÓN**
- REHABILITACIÓN: INTERVENCIONES EDILICIAS**



Alcances y generalidades/Criterios de actuación  
Niveles de protección edilicia/Grados de intervención

# LOCALES según el C. E. /R.T.

1) De Primera Clase o permanencia: Locales habitables de permanencia  
Estar, comedor



# **LOCALES según el C. E. /R.T.**

**1) De Primera Clase o permanencia: Locales habitables de permanencia Estar, comedor**

**2) De Segunda Clase o complementario: Sirven a locales de 1era y 3era Baño, Cocina, Lavadero, Cuarto de Planchar, vestuario colectivo, local de descanso, etc.**

**3) De Tercera Clase o permanencia eventual: de trabajo y deportivo de permanencia eventual  
Dormitorio. Local para Comercio, y/o Trabajo, Depósito Comercial o Industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, SUM, etc**

**4) De Cuarta Clase: de paso o de servicio, de tránsito  
Paso o pasillo, Corredor, hall o vestíbulo, Depósitos No Comerciales ni Industriales, etc**

**5) De Quinta Clase: auxiliares de edificio sin permanencia  
Locales Auxiliaresp/servicios generales del edificio  
Locales para instalaciones y medidores  
Salas comunes de Juegos**

# Alturas-Distancias-Areas-Illuminación-Ventilación

- ALTURA MINIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MINIMA ENTRE SOLADOS**
- AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES Y COMUNICACIÓN**
- AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES DE 1 Y 3 CLASE ( VIVIENDAS PERMANENTES)**
- AREAS Y LADOS MINIMOS DE LAS COCINAS, ESPACIOS PARA COCINAR, BAÑOS, RETRETE Y LAVADEROS ( VIVIENDAS PERMANENTES)**
- ILUMINACION Y VENTILACIÓN NATURAL DE LOCALES: Discriminado por Clase de Local y Vivienda Permanente**
- VENTILACION NATURAL POR CONDUCTO**
- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN ARTIFICIAL DE LOCALES**

**Ejemplo : Monoambiente**

# Iluminación y Ventilación de los Locales

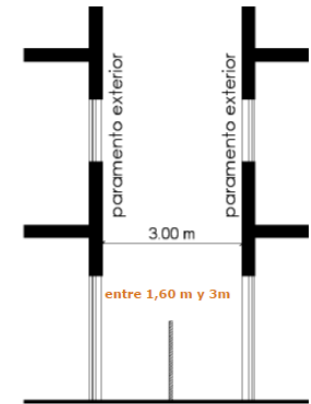
## PRIMERA CLASE:

Un local de permanencia o de primera clase, debe recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a **ESPACIO URBANO**.



## SEGUNDA CLASE:

Un local complementario debe recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a **PATIO VERTICAL**.



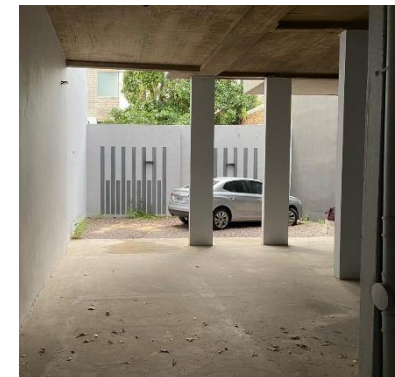
## TERCERA CLASE:

Un local de tercera clase puede iluminar a **ESPACIO URBANO O A PATIO VERTICAL** y ventilar en forma natural o por medios de **VENTILACIÓN MECÁNICA**.

ALTURA DEL CERRAMIE  
se contradice con altura máxima sobre

## CUARTA CLASE:

Un local de cuarta clase **NO REQUIERE**, recibir luz del día y ventilación por **PATIO VERTICAL**.



## QUINTA CLASE:

La iluminación y ventilación de los locales de quinta clase puede hacerse **POR CONDUCTO**.

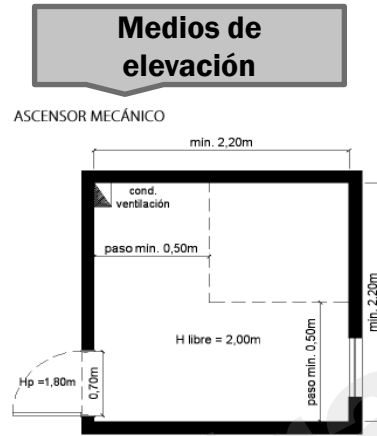
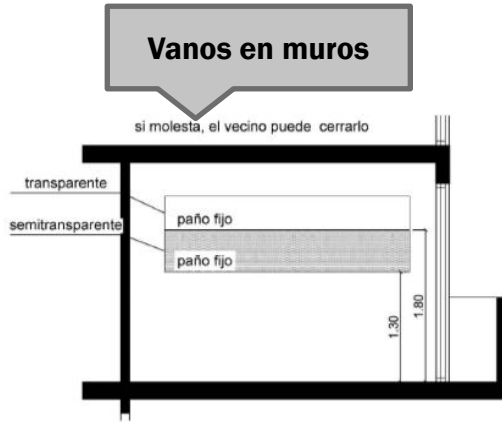


# Ejemplo de aplicación del Código

Requerimientos mínimos para un edificio

Análisis de las condiciones para determinados usos del proyecto

Sala de máquinas, proyecto de instalaciones de prestaciones y suministros



# Código de Edificación

LEY N° 6100/18/ modificación ley 6438/21

Reglamentos técnicos

(2da parte)

---

**Título 1. Generalidades**

**Título 2. Obras, Avisos, Permisos y Sujetos**

Inspecciones AVO (Agentes Verificadores de Obra)

**Título 3. Proyecto**

Título 4. Ejecución de las Obras

Título 5. Conservación y Mantenimiento

Título 6. Calificación de calidad del Hábitat Construido

---

**Reglamentos Técnicos** (Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro)



# Título 6. Calificación de calidad del Hábitat Construido

## Alcance y ámbito de aplicación

Se aplica a edificios nuevos y a edificios existentes que sean objeto de intervenciones.

## Parámetros a Evaluar

Los parámetros a calificar consideran: **la implementación de las herramientas de compromiso ambiental y diseño sostenible** establecidas en el Capítulo 3.7 “Diseño Sostenible” del presente Código; y las condiciones de habitabilidad según se determinan para cada uso, en los **nes para Determinados Usos en el Proyecto”**. Capítulos 3.3 “Habitabilidad” y 3.8 “Condiciones para Determinados Usos en el Proyecto”.

### Parámetros

- Cubierta techo verde/techos fríos
- Reutilización del agua de lluvia
- Incorporación de energías alternativas

## Vigencia de la Calificación

La Calificación de Calidad del Hábitat Construido **se mantiene vigente en tanto no se realicen intervenciones** en el edificio y/o unidad de uso que la afecten.

# **Título 2. Obras, Avisos, Permisos y Sujetos**

**Obras que requieren Permiso o Aviso de Obra, requisitos  
PLAZO DE VIGENCIA y obligación de presentación final.**

**Fiscalización.**

**DGROC. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.**

**DGFYCO. Dirección General de Fiscalización y Control de Obras.**

**Obras que no cumplen, penalidades**

**Alcances y responsabilidad de los profesionales**

## **AVISO DE OBRAS. Tareas**

**Ejecutar o cambiar solados, revestimientos, revoques o trabajos similares.**

**Agregar o reemplazar equipamientos o instalaciones.**

**Ejecutar trabajos que no requieran permiso.**

**Ejecutar modificaciones de menor envergadura, respecto a los alcances de los Permisos de Obra.**

**Instalar vidrieras y toldos sobre la fachada en vía pública.**

**Los PERMISOS DE OBRA requieren intervención de UNO O  
VARIOS PROFESIONALES, quien/es asume/n la RESPONSABILIDAD.**

# **Título 2. Obras, Avisos, Permisos y Sujetos**

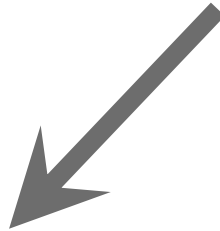
## **AVISO DE OBRAS. Tareas**

- a) Reparar, limpiar, pintar o cambiar texturas en fachadas o instalar toldos y/o marquesinas.....**
- b) Reemplazar y/o ejecutar –en interiores- contrapisos, carpeta de asiento, solados, revoques, revestimientos de paredes y/o cielorrasos.**
- c) Realizar modificaciones menores, como abrir vanos, demoler o levantar tabiques divisorios no portantes de acuerdo a lo previsto en el art. 3.3.1.5 "Subdivisión de Locales", siempre que no cambien las condiciones de habitabilidad de los locales**
- d) Terraplenar y rellenar terrenos**
- e) Ejecutar rampas y cualquier otro elemento que no requiera permiso, que permita cumplir con la normativa de accesibilidad a la edificación.**
- f) Reemplazar el material de la cubierta de techos y/o ejecutar tareas para la realización de techos y muros verdes, sin afectar la estructura portante.**
- g) Ejecutar modificaciones en instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, electromecánicas, térmicas y de prevención contra incendios que no impliquen aumento de capacidad**

# Fiscalización Inspecciones. Motivos

El organismo competente tiene la facultad de inspeccionar las obras en ejecución y actuar sobre las obras en contravención

## Inspecciones AGENTES VERIFICADORES DE OBRA (AVO)



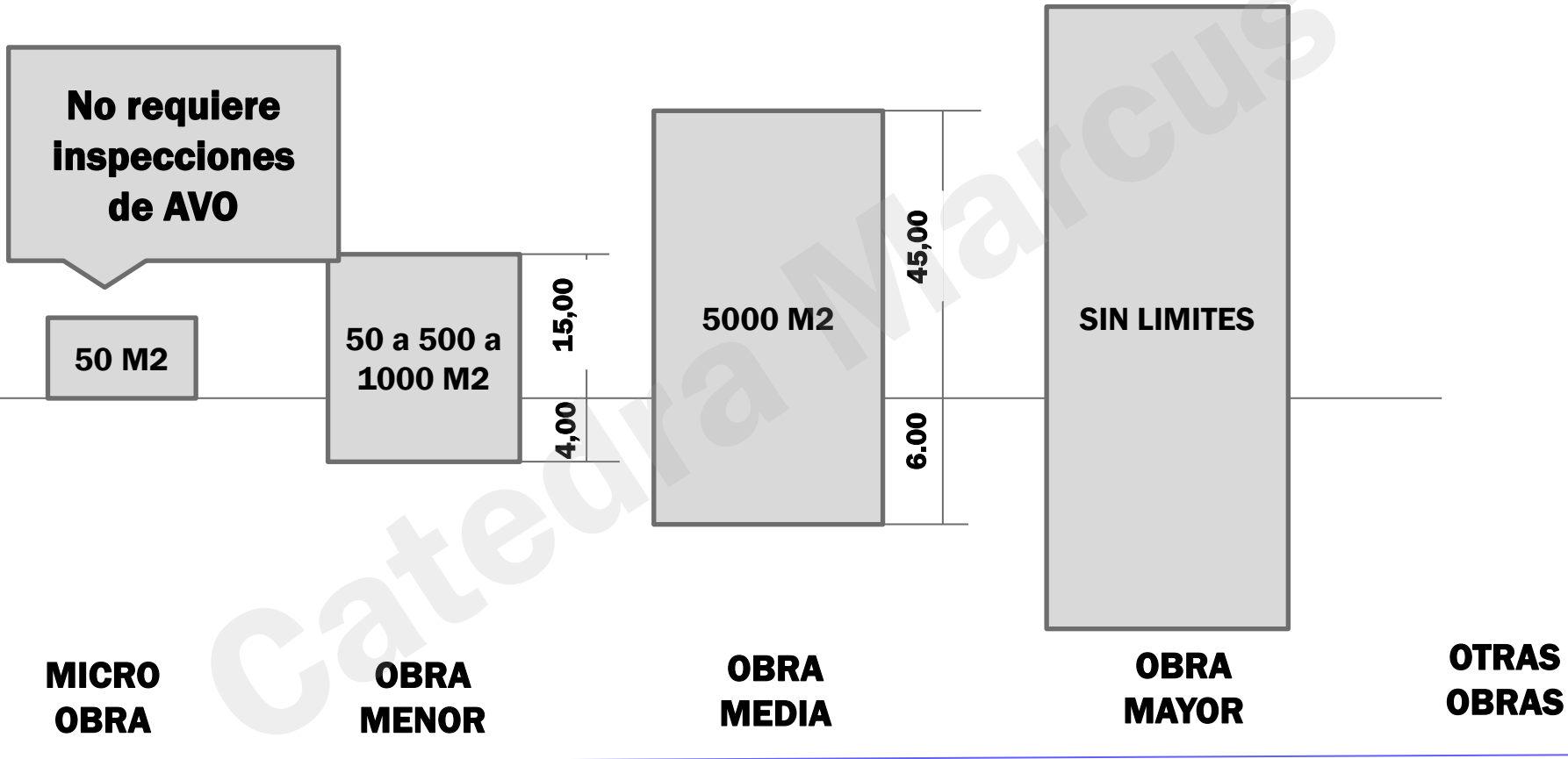
**Encargados de realizar Inspecciones según el tipo de obra**  
**Verifican exclusivamente lo ejecutado en la obra con relación a los correspondientes planos registrados en la DGROC**



<b>ORDEN DE LA VERIFICACION ESPECIAL</b>	<b>ETAPA DE LA OBRA EN LA QUE EL DIRECTOR DE OBRA DEBERA SOLICITAR LA VERIFICACION</b>	<b>ASPECTOS A COMPROBAR POR EL AGENTE VERIFICADOR DE OBRA</b>
--	--	---

<b>Verificación Especial</b>	<b>Demoliciones y Excavaciones</b>	<b>Vallas. Aceras. Azotado. Bases. Submuración. Prof. Criticidad</b>
<b>1ª Verificación Especial</b>	<b>Al comenzar la implantación de obra de Planta Baja en el terreno.</b>	<b>Ubicación en el lote – Línea de Edificación – Línea de Frente Interno - Línea Interna de Basamento – Niveles - Dimensión de los Patios. EU.- Especie Arbórea</b>
<b>2da. Verificación Especial</b>	<b>Al finalizar la última losa</b>	<b>Verificar la volumetría de la obra total - Altura máxima - Dimensión de los patios - Altura de losas -Escaleras - Sep. de los ejes.</b>
<b>3ra. Verificación Especial</b>	<b>Al finalizar la mampostería y las montantes de las instalaciones complementarias</b>	<b>Verificar dimensión de locales y sala de máquinas, iluminación y ventilación, escaleras, instalaciones</b>
<b>4ta. Verificación Especial Final de Obra</b>	<b>A la terminación de la obra, puede faltar pintura</b>	<b>Verificar la totalidad de la obra respecto al plano Registrado</b>

# CANTIDAD DE VERIFICACIONES ESPECIALES POR TIPO DE OBRA





## CANTIDAD DE VERIFICACIONES ESPECIALES POR TIPO DE OBRA

# OBRA MENOR

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

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

## CANTIDAD DE VERIFICACIONES ESPECIALES POR TIPO DE OBRA

### OBRA MEDIA=OBRA MAYOR

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

		Tipo de Permiso	Obra Media		Obra Mayor	
		Tipo de Obra/Tarea	Obra Nueva	Modificacion y/o Ampliacion	Obra Nueva	Modificacion y/o Ampliacion
Obra Civil	Requerimiento	Monto Poliza en Unidades Fijas	UF: 1800000		UF: 2200000	
	Declaracion	Inicio de Obra con o sin excavacion	X	X	X	X
	Verificacion	Excavacion 10%	X*	X*	X*	X*
	Verificacion	Excavacion 50%	X*	X*	X*	X*
	Verificacion	AVO 1	X	X	X	X
	Verificacion	AVO 2	X	X	X	X
	Verificacion	AVO 3	X	X	X	X
	Verificacion	AVO 4	X	X	X	X



# Título 4. Ejecución de las Obras

Normas a respetar en la Obra. Medidas de seguridad. Materiales.  
Ejecución de fundaciones, muros, revoques, techos e instalaciones

S  
E  
Ñ  
A  
L  
I  
Z  
A  
C  
I  
O  
N

## VALLAS PROVISORIAS, LETREROS Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS



### OBLIGACION DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA

# OBLIGACION DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA

  /gcba buenosaires.gov.ar

 **SSREGIC**  
Subsecretaría de Registros,  
Interpretación y Catastro

 **Agencia Gubernamental  
de Control**

## Obra con permiso otorgado por el GCBA.



- > Permiso de Obra Mayor
- > Demolición Total y Obra Nueva
- > Vivienda Multifamiliar
- > Tte. Gral. Juan Domingo Perón 2933
- > EE-2019-36895245-DGROC

**Lea este código QR para obtener más información sobre esta obra.**

Podrá visualizar los datos del Permiso de Obra y los profesionales intervinientes.

 Buenos Aires Ciudad  Vamos Buenos Aires

# OBLIGACION DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA



# Ejecución de las Obras

## Medidas de Protección y Seguridad dentro de las obras, linderos y/o terceros





# Ejecución de las Obras

- Obradores.** Requisitos de salubridad
- Terraplenamientos.** Obligación de terraplenamiento por parte del propietario
- Excavaciones**
- Demoliciones**
- Cimientos y Fundaciones**
- Muros**
- Ejecución de las instalaciones**
- Contrapisos y solados**
- Techos y Cubiertas**



# Título 5. Conservación y Mantenimiento

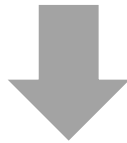
OBLIGACION A CONSERVAR  
Y MANTENER EL TERRENO, EL INMUEBLE, LA OBRA Y LAS  
INSTALACIONES EN OPTIMAS CONDICIONES DE  
SEGURIDAD, HIGIENE Y SALUBRIDAD.

Informar el estado de acuerdo a los Reglamentos técnicos

- Manual de Mantenimiento Preventivo de los Edificios Librados al Uso.**
- Conservación de Fachadas.** modificación ley 6438/21
- Conservación de Instalaciones**

# □ Conservación de Fachadas.

**LEY N° 6116 Sanción: 13/12/2018 Promulgación: Decreto N° 025/019 del 08/01/2019 Publicación: BOCBA N° 5534 del 10/01/2019 LEY N°257 (19/9/99) LEY MADRE**



**PRESERVACIÓN Y MANTENIMIENTO EDIFICIO  
INTERVENCIÓN PROFESIONAL.**



**CERTIFICADO DE CONSERVACIÓN DE OBRA**



**Sistema trámite a distancia**

**<http://fachadas.agcontrol.gob.ar>**

# Conservación de Fachadas.

**PADRON. UBICACIÓN ANTIGÜEDAD.  
TIPOLOGIA.**

**QUIEN ESTA A CARGO DE LA TAREA**

**INCUMPLIMIENTO**

**INMUEBLES EXIMIDOS**





# EDIFICIOS EXISTENTES

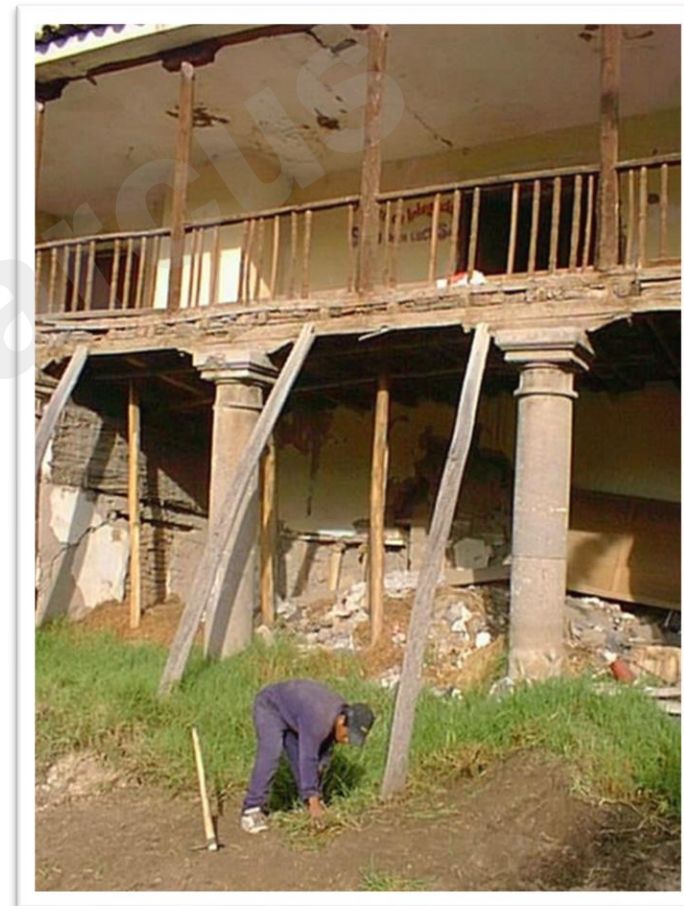
**Acreditar ante la DGFYCO mediante la presentación de un Certificado de Conservación y un Informe Técnico, la intervención de un profesional, quien con su firma avalara el buen estado de los elementos tales como:**

- Balcones, terrazas y azoteas;**
- Barandas**
- Ménsulas, ornamentos sobrepuestos**
- marquesinas y toldos;**
- cargas perimetrales de azoteas y terrazas;**
- Carteles, letreros y maceteros;**
- revoques, revestimientos de mármol, paneles pre moldeados**
- Cerramientos con armazones de metal o madera y vidrios**



# PERIODICIDAD DE LAS INSPECCIONES

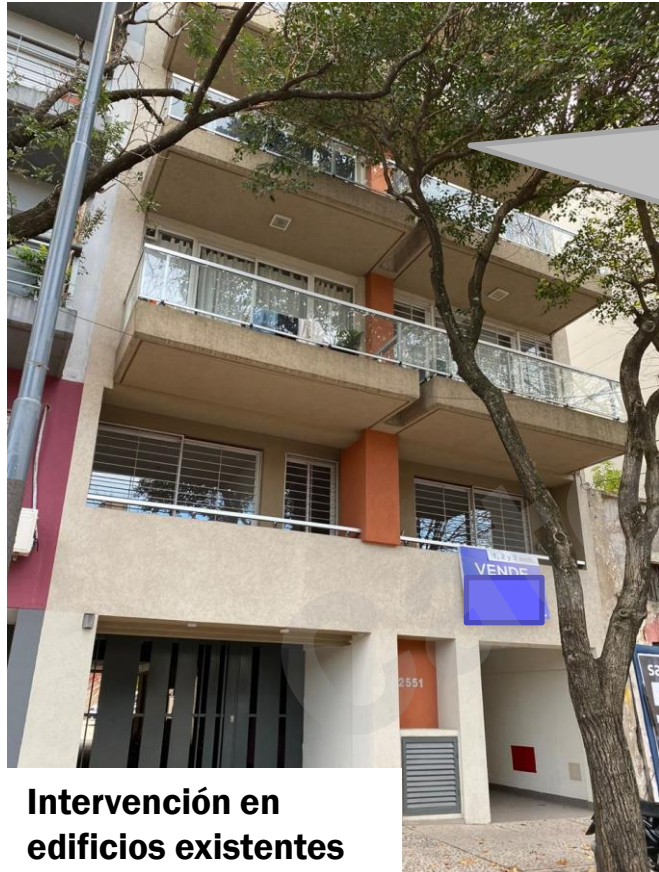
<b>ANTIGUEDAD DEL EDIFICIO</b>	<b>PERIODICIDAD DE LA INSPECCION</b>
<b>Desde 15 años a 25 años</b>	<b>Cada 15 años</b>
<b>Más de 25 años a 35 años</b>	<b>Cada 12 años</b>
<b>Más de 35 años a 45 años</b>	<b>Cada 10 años</b>
<b>Más de 45 años a 55 años</b>	<b>Cada 9 años</b>
<b>De 55 años en adelante</b>	<b>Cada 5 años</b>
<b>Mas de 70 años</b>	<b>Cada 4 años</b>



# Ejemplo de aplicación del Código

**Edificios con presentación de AVO 4**

**Edificios existentes. Obligación de conservar el edificio y todas sus partes**



**Intervención en edificios existentes**

**Intervención en edificios**  
El Código establece que ningún sujeto puede desconocer sus prescripciones y están obligados a cumplirlas



**Fijaciones**



**Caída de material internos y a linderos**



**Conservación de fachadas**



# Ejemplo de aplicación del Código

**Edificios con presentación de AVO 4**

**Edificios existentes. Obligación de conservar el edificio y todas sus partes**



**Conservación de todas las instalaciones**

**Conservación de Ascensores**

**El propietario o conjunto de propietarios son responsables del mantenimiento y de impedir su uso cuando no ofrezca las garantías de seguridad.**