



Intendencia Municipal  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas fueron, son y serán Argentinas"

Berazategui, **18 de noviembre de 2021**

VISTO el Expediente N° 4011-0018973/2021 referente a "Aprobación de los proyectos de obras a construir y/o ampliación de obras con 10 o más unidades afectadas destinadas a vivienda multifamiliar y/o oficinas y/o locales comerciales", y

#### CONSIDERANDO

Que surge la necesidad de instrumentar las normas y procedimientos técnico administrativos para el visado provisorio para la construcción y para otorgar la aprobación definitiva y el correspondiente final de obra de los proyectos de media y gran escala en el Partido de Berazategui.

Que el Artículo N° 11 y 19 de la Ordenanza N° 5786, determina las obligaciones y responsabilidades tanto del profesional como así también de la empresa y propietario de la obra, estableciendo los lineamientos generales respecto a la prestación de los planos y el otorgamiento del certificado final de obra.

Que el Artículo N° 10 del Decreto N° 932-2021 reglamenta el Artículo N° 11 y 19 de la Ordenanza N° 5786, instrumentando el procedimiento, requisitos y tramitación para los finales de obras en el partido de Berazategui.

Que es necesario articular los medios y procedimientos necesarios para aquellos proyectos de media y gran escala, fomentando una normativa particularizada que permita garantizar el control, seguridad y la provisión de la infraestructura e instalaciones mínimas requeridas por las empresas prestatarias respecto del suministro e instalaciones de electricidad, de las instalaciones sanitarias (agua y cloaca), de las instalaciones y suministro de gas, de las instalaciones y protecciones contra incendios y la registración de los medios electromecánicos de elevación en el caso que correspondan.

Que la empresa prestataria EDESUR S.A, ha presentado ante este municipio, con fecha 18 de julio del 2021, una nota referente a los suministros eléctricos irregulares, práctica antirreglamentaria perjudicial para la calidad del servicio eléctrico de las personas usuarias. La preocupación de la empresa respecto a un número importante de emprendimientos inmobiliarios emplazados en el partido y de la cual resulta la irregularidad del suministro eléctrico, en muchos de los casos sin la incorporación del espacio físico destinado al montaje de la instalación de un Centro de Transformación (CT) irregularidad que deviene en el incumplimiento de



Intendencia Municipal  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas fueron, son y serán Argentinas"

las obligaciones dispuestas por el Ente Nacional Regulador de la Electricidad (ENRE) en la Resolución 215/15, complicando la demanda y servicio eléctrico requerida por los vecinos que habitan los edificios.

Por ello, seguidamente uso de las facultades que le son propias,

## **EL INTENDENTE MUNICIPAL DE BERAZATEGUI**

### **DECRETA**

**ARTÍCULO 1º:** ESTABLECER la reglamentación referente a la aprobación de los proyectos de obras a construir y/o ampliación de obras con 10 o más unidades afectadas destinadas a vivienda multifamiliar y/o oficinas y/o locales comerciales:

ETAPAS DE APROBACIÓN:

Etapa 1º "VISADO PROVISORIO Y AUTORIZACION PARA LA CONSTRUCCIÓN"

Etapa 2º "FINAL DE OBRA Y APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO"

**ARTÍCULO 2º:** ESTABLECER los requisitos para el ingreso del trámite y circuito administrativo 1º ETAPA "VISADO PROVISORIO Y AUTORIZACION PARA LA CONSTRUCCIÓN":

2.1) DOCUMENTACIÓN PARA EL INGRESO DEL TRÁMITE EN 1º ETAPA:

- Identidad del Propietario (Persona física: DNI; Persona jurídica: Estatuto de la Sociedad, constitución de inscripción, ultima acta de designación de Autoridades).
- Escritura del Inmueble original o copia certificada ante Escribano Publico.
- El Profesional deberá Constituir un Domicilio dentro del Radio del edificio Municipal, de acuerdo a lo que establece la Ordenanza Gral. N° 267.
- Fideicomiso en el caso que corresponda.
- Informe de Dominio.
- Para los casos en que el Inmueble se encuentre sometido a P.H (Ley de Propiedad Horizontal), deberá presentar autorización de copropiedad, sin excepción.
- Prefactibilidad y planilla anexo 12 del decreto N° 932-21, firmada y sellada por la Dirección de Servicios Sanitarios, donde se verifique la provisión de los servicios de agua y cloaca. Cabe aclarar que el plano municipal deberá acogerse a lo normado en el anexo 13 del decreto N° 932-21, respecto a las características y condiciones mínimas de las instalaciones sanitarias de acuerdo al tipo de proyecto presentado.
- Dibujo del Plano Municipal.



Intendencia Municipal  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas fueron, son y serán Argentinas"

- Copia de factibilidad de proyecto, otorgada por la Comisión dictaminadora de zonificación (de corresponder)
- En el caso que el proyecto a gestionar se encuentre situado sobre alguna ruta Nacional y/o Provincial, el Profesional deberá incorporar a los requisitos del trámite, un plano visado/aprobado por la Dirección de Vialidad Nacional o Provincial según el caso que corresponda.
- En el caso que la parcela/s cuente ya con un plano municipal antecedente aprobado o visado, deberá ser acompañado.
- En el caso que sea una demolición se incorporara en el plano las notas en carácter de declaración jurada, firmadas por el Propietario y Profesional a cargo, incorporado en el anexo 2 del Decreto N° 739.
- Adjuntar timbrado de ingreso de plano, en el caso que sea reingreso del mismo en cualquiera de las áreas, también deberá incorporar los timbrados correspondientes. Los valores están regulados por la Ordenanza Fiscal Impositiva. En el caso que no se adjunten dichos timbrados, el trámite no será tratado por las áreas técnicas correspondientes.
- De no contar con la Escritura traslativa de dominio a favor del peticionante, el interesado deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 1080/16. Incorporado como anexo 3 del Decreto N° 739.
- Pre factibilidad del suministro eléctrico, emitido por la empresa prestataria EDESUR S.A. El proyecto presentado deberá acogerse a los requerimientos técnicos informados por la empresa. En el caso que la empresa solicite un espacio preparado para alojar una cámara transformadora, deberá estar especificada en el plano de obra.

Cabe aclarar que el informe de pre factibilidad deberá estar vigente al momento del visado provisorio del plano y autorización para la construcción.

- Pre factibilidad del suministro de gas, emitido por la empresa prestataria METROGAS S.A. El proyecto presentado deberá acogerse a los requerimientos técnicos informados por la empresa.

Cabe aclarar que el informe de pre factibilidad deberá estar vigente al momento del visado provisorio del plano y autorización para la construcción, (de corresponder).

- Plano visado por la dirección de Bomberos de Policía de la Provincia de Buenos Aires.
- Todos los documentos deberán ser escaneados en formato PDF, con excepción del dibujo del plano municipal que se enviara en formato AUTO CAD versión 2000.
- Libre de deuda municipal donde conste que el inmueble no posee multas y que no debe impuestos.



Intendencia Municipal  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas fueron, son y serán Argentinas"

## 2.2) CIRCUITO DE TRÁMITE 1º ETAPA:

1. El Profesional deberá completar el formulario a través de la web con los requisitos especificados anteriormente, para que la Dirección de catastro Técnico evalúe el proyecto y la documentación técnica relacionada al mismo y otorgue número de legajo. La oficina técnica tendrá 10 días hábiles para corregir, observar y/o visar el plano municipal. La devolución por parte de la oficina de Catastro Técnico será enviada desde el sistema web, acompañado de una planilla complementaria donde enumere los ítems y elementos observados.
2. En el caso que el trámite sea observado por la oficina técnica, el Profesional deberá corregir el plano municipal, agregar documentación técnica (en el caso que se solicite) y cargarlo al sistema web para luego reenviarlo a dicha oficina.
3. La oficina técnica tendrá 5 días hábiles para revisar y nuevamente darle curso al trámite.
  - a. En el caso que no se hayan realizado las correcciones solicitadas por Catastro Técnico, las mismas serán reiteradas y enviadas desde el sistema web al Profesional para proseguir el trámite.
  - b. Si el plano es visado, el área técnica cargará al sistema web copia de plano firmado y sellado por el área en tamaño oficio, formato PDF y además, le dará aviso que el trámite sigue su curso de forma interna en la Dirección de Planeamiento y la Dirección Técnica y contralor de Obras Particulares, con el fin de darle continuidad a la segunda instancia del trámite.
4. La Dirección de Catastro Técnico, enviará el legajo de obra visado, de forma interna a la Dirección de Planeamiento y Dirección Técnica y Contralor de Obras Particulares, para darle tratamiento al legajo.
5. Ambas áreas técnicas (Dirección de Planeamiento y Dirección Técnica y Contralor de Obras Particulares) tendrán 15 días hábiles para corregir, observar y/o visar el plano municipal.

La Dirección Técnica y Contralor de Obras Particulares hará la devolución al Profesional interviniente a través del sistema web, de una planilla complementaria donde se detallarán los ítems y elementos observados.
6. El Profesional deberá corregir las observaciones efectuadas en el plano y luego volver a cargar el archivo original del plano objetado, la planilla complementaria y el nuevo plano corregido en formato (AutoCAD versión 2000) al sistema web, la Dirección técnica y Contralor de Obras Particulares tendrá 5 días hábiles para visar el plano y seguir el trámite.



Intendencia Municipal  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas fueron, son y serán Argentinas"

- a. Una vez obtenido el visado del plano la Dirección técnica y Contralor de Obras Particulares, procederá a la liquidación de los derechos de construcción y agua (en el caso que corresponda).
- b. La Dirección Técnica cargará al sistema web, la liquidación de derechos de construcción y plano visado por las oficinas, dándole aviso al Profesional.

Asimismo, deberá presentarse en la Dirección de Tasas Generales, a fin de obtener el libre de deuda de tasas Municipales.

Acreditados los pagos correspondientes El Profesional y/o Propietario deberán retirar la Carpeta de Expediente de obra.

7. El Profesional deberá preceder al armado del Expediente de obra, para ser presentado ante la Dirección Técnica y Contralor de Obras Particulares, de acuerdo a los requisitos estipulados en el ARTICULO 5º Y ANEXO 4º DEL DECRETO 932-21.
8. La Dirección Técnica y Contralor de Obras Particulares tendrá 7 días hábiles para controlar la documentación adjuntada. Si el expediente está en condiciones, se otorgará el plano conforme al "VISADO PROVISORIO Y AUTORIZACION PARA LA CONSTRUCCION", caso contrario la oficina Técnica podrá rechazar y dar aviso al Profesional de la documentación faltante.

**ARTÍCULO 3º:** EL VISADO PROVISORIO Y AUTORIZACION PARA LA CONSTRUCCION", será otorgado exclusivamente para el inicio de la obra, no aprueba el proyecto definitivo ni habilita el edificio. El plano tendrá validez 1 año a partir de la fecha del visado, caso contrario deberá volver a tramitarlo. El/los propietarios de la obra, tienen la obligación de mantener vigentes los informes de prefactibilidad de los servicios otorgados por las empresas.

**ARTÍCULO 4º:** ESTABLECER los requisitos para el ingreso del trámite y circuito administrativo 2º Etapa "FINAL DE OBRA Y APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO":

\*Una vez concluida una obra nueva o una modificación/ampliación, se deberá presentar declaración jurada de finalización de obra y solicitud de inspección final. Adjuntando además las certificaciones expedidas por las prestatarias de los servicios públicos referente a las instalaciones de sus servicios. Todo conforme a lo detallado en el art. 4.1.



Intendencia Municipal  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas fueron, son y serán Argentinas"

\*Realizada la inspección correspondiente y verificado que las obras realizadas se condicen con los planos presentados ante la Dirección General de Obras Particulares, se emitirá el certificado final de obra.

#### 4.1) DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA PARA EL INGRESO DEL TRÁMITE EN 2º ETAPA:

- Anexo 14 del Decreto N° 932-21 "Solicitud final de Obra".
- 2 copias de plano según obra (indicando obra terminada), uno para realizar la inspección correspondiente y otro para revisarlo.
- Certificado de empadronamiento y/ registración de el/los medios Electromecánicos de Elevación (ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, guardas mecanizadas de vehículos y rampas móviles.) Regulado por Ordenanza N° 5873-20, en el caso que corresponda.
- Revalúo definitivo visado por ARBA.
- Certificado de final de aportes del colegio profesional y previsional.
- Timbrado correspondiente a la inspección de obra que se solicite.
- Certificado conforme a obra de la infraestructura eléctrica emitido por la empresa prestataria EDESUR S.A., previa inspección de la misma. La Municipalidad de Berazategui podrá inspeccionar el edificio, pudiendo certificar que se encuentre realizado el local y/o espacio preparado para alojar el centro de Transformación (CT)., siempre quedando sujeto a la aprobación definitiva de la empresa prestataria.
- Certificado final de obra de la instalación de red contra incendio emitido por la Dirección de Bomberos de la Policía de Buenos Aires o por quien corresponda.
- Libre de deuda municipal donde conste que el inmueble no posee multas y que no debe impuestos.
- Cabe aclarar que tanto para la instalación del servicio de agua y cloaca, deberán cumplir con los estándares mínimos regulado en el Decreto N° 932-21 anexo 13.

#### 4.2) CIRCUITO DE TRÁMITE ETAPA 2º ETAPA:

1. El ingreso de la documentación será presentado en la Dirección Técnica y Contralor de obras Particulares de acuerdo a la estipulado en el presente Decreto.
2. La Dirección Técnica y Contralor de Obras Particulares coordinará con el Profesional responsable de la obra, la inspección final y le dará aviso del día y horario de la visita.



Intendencia Municipal  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas fueron, son y serán Argentinas"

3. Una vez realizada la inspección y visado de la documentación se pedirán las copias finales y documentación correspondiente necesaria para concluir el trámite, 3 (tres) copias de plano municipal papel obra y 1 (un) plano original en vegetal, además deberá acompañar copia digital formato DWF de el/los planos municipales.
4. El Final de Obra se terminará con la obtención de los planos definitivos, más el Certificado Final firmado por Inspector y Profesional.

**ARTÍCULO 5°:** El presente Decreto será refrendado por los Señores Secretarios de Gobierno, de Economía, de Servicios Públicos y de Obras Públicas.

**ARTÍCULO 6°:** Regístrese, comuníquese, dese al Boletín Municipal y cumplido archívese.

nm

**DECRETO N° 2017**

**ES COPIA FIEL**

FIRMADO  
DR. JUAN JOSÉ MUSSI INTENDENTE MUNICIPAL  
SR. ANTONIO OSVALDO AMARILLA SECRETARIO DE GOBIERNO  
CDOR. SANTIAGO CASTAGNO SECRETARIO DE ECONOMÍA  
ING. SERGIO FACCENDA SECRETARIO DE SERVICIOS PÚBLICOS  
SR. CARLOS BALOR SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS