



ORDENANZA Nº 61/2018.-

POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN E INSPECCIÓN DE OBRAS EN EJECUCIÓN.-

Visto: Los Artículos 167º, 168º y concordantes de la Constitución Nacional; los Artículos 5º, 12º y 235º de la Ley Nº 3966/10 “Orgánica Municipal”; la Resolución Municipal Nº 05/2007 “Por la que se aprueba la vigencia temporal de normas municipales vigentes en el Municipio de Asunción, referente a reglamentaciones generales de la Construcción” y el Mensaje de la Intendencia Municipal Nº 122/2017.-

Considerando: Que, corresponde a las Municipalidades la reglamentación y fiscalización del régimen de construcciones para los organismos de carácter público y privado. Asimismo, establecer las sanciones administrativas correspondientes, en caso de que se incumpla o inobserve las reglamentaciones establecidas.-

Que, la Municipalidad de Filadelfia no cuenta con reglamentaciones que permitan cumplir con sus funciones de contralor de las construcciones y las gestiones o documentaciones relacionadas a la misma.-

Que, por Resolución Municipal Nº 05/2007 se aprobó la vigencia de la Ordenanza Nº 26.104/90 del Municipio de Asunción, “Que establece el Reglamento General de la Construcción”.-

Que, existen prácticas constructivas locales, relacionadas a situaciones socioeconómicas, que no son contempladas en el mencionado Reglamento general de construcción y por ello obligan a un gasto elevado en la elaboración de planos que no están en proporción al impuesto y costo de la construcción.-

Que, es necesario modernizar tecnológicamente el procedimiento y profesionalizar la presentación de los planos de construcción de modo a facilitar los procesos de verificación y archivo de los expedientes.-

Por tanto;

**La Junta Municipal del Distrito de Filadelfia, Capital del Departamento de Boquerón
reunida en Concejo**

ORDENA:

[Handwritten signature]



CAPÍTULO I – DE LOS TRÁMITES PARA INICIAR UNA OBRA, DEL PERMISO DE OBRA.

Art. 1º.- Permiso de construcción.

Se deberá solicitar permiso para:

- la construcción de las edificaciones que dan albergue al hombre en todas sus actividades y todas las obras complementarias de estas edificaciones;
- ampliación y transformación de lo ya construido;
- modificación, apertura o cierre de vanos de fachada principal;
- cercos de frente, elevación de muros (muralla) exteriores y medianeros;
- excavaciones y desmontes de terrenos;
- construcción de muros de contención;
- demolición de edificios y de todo tipo de construcción;
- instalaciones mecánicas, construcción, ampliación, refacción y transformación de las mismas;
- ejecución y refacción de aceras y modificaciones del cordón del pavimento;
- instalación de vidrieras y toldos sobre la fachada de vía pública;
- trabajos cuya ejecución necesiten una valla provisoria para ocupar la acera con materiales; ejecución, modificación y refacción de fachadas.-

Art. 2º.- Refacciones de poca cuantía.

Las refacciones interiores de poca cuantía, como ser: remiando de revoque, pintura exterior o interior, cielorraso, cambio de piso y abertura interiores que no afecten la estructura de la construcción, no requerirán para su realización un permiso previo, toda vez que la obra no esté regida por una disposición especial.-

Art. 3º.-

No se otorgará permiso para la construcción de obras nuevas, ampliación o refacción de aquellas que no cumplan o estén en contravención a los reglamentos, restricciones, delineamientos, programas y planes fijados por la Municipalidad a través de ordenanzas o las leyes nacionales vigentes.-

Art. 4º.- Requisitos para la tramitación de permisos: Solicitud.

Toda persona, entidad u organismo de derecho público o privado, que desee ejecutar construcciones civiles, deberá presentar una solicitud con la mesa de entrada pertinente, dirigida al Intendente Municipal.

En dicha solicitud se especificará la clase de obra que se propone realizar, la ubicación, el nombre y domicilio del propietario, del profesional o empresa que intervengan y el número de cuenta corriente catastral del predio. Los profesionales o empresas, deberán consignar junto con sus firmas, el número de la patente municipal y el domicilio legal.-



Art. 5º.- Documentos necesarios para tramitar los permisos.

La **solicitud del permiso de construcción** será acompañada de los siguientes documentos:

- Solicitud de permiso de uso en caso de cambio de uso.
- Carpeta de planos, planillas y cálculos de proyecto.
- CD con documentos en digital.
- Permiso de demolición, en caso de que la obra así lo requiera.
- Fotocopia de la cédula del solicitante autorizado. En caso de ser un organismo o empresa, se requiere adicionalmente el poder o documento que avale al solicitante tener la autorización de representarla para el trámite.
- Fotocopia del título de propiedad del inmueble, que acredite dominio del interesado. También se aceptará documentación en el cual el propietario otorgue el derecho de uso, con la documentación que acredite su dominio o posesión del terreno, en idioma oficial.
- Fotocopia de la patente profesional al día del profesional que firma los planos.
- Fotocopia de impuestos y tasas al día del inmueble.

Art. 6º.- Procedimiento de ingreso de expediente.

El solicitante presentará el expediente al Dpto. correspondiente antes del ingreso por mesa de entrada para su verificación. En caso de contar con todos los requisitos, se hará la liquidación del adelanto al impuesto correspondiente y se pasará a realizar la mesa de entrada.

No se dará mesa de entrada a los expedientes que no hayan sido revisados por el Dpto. correspondiente, estén incompletos o no hayan hecho la liquidación del adelanto del impuesto correspondiente.-

Art. 7º.- Obligaciones de poseer Permiso de Uso.

Para habilitar o cambiar de uso un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes es obligatorio solicitar "permiso de uso".

La solicitud de permiso de uso deberá hacerse en los formularios especiales habilitados para el efecto, puestos a disposición en la Municipalidad. Se detallará propietario, Cta. Cte., uso actual, uso solicitado, zona de uso, tipo de edificación y tamaño de la misma.

Registro de Permiso de Uso.

La Municipalidad llevará un registro con los detalles y condiciones impuestas correspondiente a cada permiso de uso que expida. La infracción de las condicionantes y uso otorgado se considerará falta gravísima y llevará a la suspensión inmediata de la actividad.-

Art. 8º.- Carpeta de Planos, Planillas y Cálculo del Proyecto.

8.1. La carpeta contendrá los planos del proyecto que serán presentados en 2 (dos) copias en papel en observancia a las disposiciones relativas al formato, según Art. 10. El proyecto deberá cumplir en todas las áreas con los requerimientos del reglamento de la construcción vigente.-



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



- a. **Planta de ubicación del edificio dentro del predio**, y de los árboles existentes consignándose en el mismo las medidas del lote, los ejes de calles, el retiro respectivo, orientación y las calles circundantes.-
- b. **Planta arquitectónica y acotada de cada piso**, sótano y azotea del edificio, con expresión de las dimensiones de los locales, patios de aire y luz, pasajes y escaleras con la cantidad de escalones, ancho y alto de las aberturas, espesor de los muros y paredes, destino de cada uno de los locales y sus cotas y niveles correspondientes; con el equipamiento y mobiliario de cada local. Deben tener las medidas generales de la construcción y hacia el límite del terreno.-
- c. **Una sección longitudinal y una sección transversal como mínimo** que den una idea exacta de las características de la obra a construirse y la ubicación de sus elementos en altura, señalando el nivel del piso bajo, con relación a la acera de la calle; también los niveles en descansos de escalera y todos los niveles de piso existentes; detallando los materiales con llamadas. Se podrá pedir más secciones si la complejidad del proyecto lo amerita. Deberán figurar las medidas entre piso terminado y cielorraso en los casos que los hubiere.-
- d. **Proyección de las fachadas que den a las calles**, señalando la línea de la vereda. El dibujo será lineal y deberá representar la materialidad de la construcción y tener llamadas especificándolas.-
- e. **Planta de instalaciones sanitarias** de cada piso que cuente con estas instalaciones. Se incluirá las instalaciones de desagüe cloacal y pluvial. Deben cumplir con la NP 17 001 70 que reemplaza la NP 44. Especificar medidas de registros, cámara séptica, pozo negro, cañerías con diámetros y pendientes, cañerías de ventilación, rejillas de piso, aljibes, registros pluviales y bajadas.-
- f. **Planta de instalación eléctrica** de cada piso que cuente con estas instalaciones. Debe ubicarse tomas y bocas de luz, circuitos especiales, bombas, motores, evaporadores de aire acondicionado, tableros, instalación de señales débiles si los hubiere. Debe tener la leyenda correspondiente.-
- j. **Planos y especificaciones de previsiones contra incendio**, en los casos que lo requiera la Municipalidad. Pueden ser presentados conjuntamente con la planta de instalación eléctrica en casos de poca envergadura. Debe tener la leyenda correspondiente.-
- e. **Estructuras**: planos de encofrado y memoria de cálculo correspondiente, si la obra requiere, con la firma del profesional responsable; a la misma escala que la planta.-
- f. **Plantas y cortes de fundación**, cuando ésta sea de importancia, o de gran envergadura o lo requiera la Municipalidad. En tales casos, se acompañarán los cálculos respectivos de la investigación geotécnica con indicación de la resistencia supuesta en base a los sondeos realizados o determinados por ensayos sobre el terreno y programa de excavaciones para obras que lo justifiquen.-
- g. **Detalles de la obra**, tales como: escaleras, parte de estructuras u otros, si la obra así lo requiera.-



h. Detalle de ascensores y características técnicas, toda vez que la envergadura de la obra lo requiera.-

i. Planos de instalación de acondicionamiento técnico mecánico de la edificación específica que así lo requieran;

8.2 Planilla de costo de la obra, en dos ejemplares, señalando los cómputos métricos de los diferentes rubros con los costos unitarios respectivos y globales de los mismos, vigentes a la fecha de la tramitación. Contendrá en su encabezado todos los datos solicitados en el Art. 8. 2. Rótulos.-

Art. 9º.- Casos de Excepciones.

9.1 Los casos que por su poca envergadura quedan exentos de presentar todos los planos, reduciéndose lo solicitado a los puntos a), b), una sección transversal y un alzado a la calle si lo hubiere, del Art. 8.1:

a. Techos abiertos sea su estructura metálica o de madera sin ninguna mampostería.

b. Galerías abiertas y ampliaciones de viviendas con galerías abiertas.

9.2 Los casos de construcciones previas a la formación de la Municipalidad y que requieran de la regularización para alguna otra entidad pública, quedan exentos de presentar todos los planos, reduciéndose lo solicitado a los puntos a), b), j), una sección transversal y un alzado a la calle si lo hubiere, del Art. 8.1.

9.3 Los casos de construcciones consideradas temporales como casetas, container adaptados y otros, quedan exentos de presentar todos los planos, reduciéndose lo solicitado al punto a del Art. 8.1.

Todos los casos deberán independientemente de esto cumplir con los Art. 8.2 y 11.-

Art. 10º.- Formato de los planos.

La presentación de planos de las obras mencionadas deberá ajustarse a las escalas, rótulos, colores, leyendas y medidas que se detallan seguidamente.-

10.1. Escalas:

Para la edificación y las instalaciones:

- planta de ubicación 1:500
- plantas arquitectónicas acotada 1:50. 1:100 solo para casos de gran envergadura.
- fachadas y cortes 1:50, caso de obras de gran magnitud se aceptará escala 1:100
- desarrollo de escaleras, planta y corte 1:20
- planta de instalaciones sanitarias e instalación eléctrica, igual que las arquitectónicas acotadas.
- planta de estructura, igual que las arquitectónicas acotadas.
- detalles de estructuras 1:50
- instalaciones electromecánicas 1:50 a 1:20.-

10.2. Rótulos.

El rótulo de los planos contendrá los siguientes datos:



- Objeto y destino del Proyecto: construcción, ampliación, refacción, vivienda, comercio, industria y otro;
- Nombre del propietario, domicilio, firma y número de cédula de identidad;
- Nombre del o de los profesionales responsables del proyecto y de la construcción, domicilios, firmas y números de patentes;
- Cuenta corriente catastral y superficie del terreno;
- Superficie a construir, superficie construida, superficie techada.-

10.3. Colores Convencionales.

Los colores a usarse serán firmes, nítidos y frescos. En ningún caso deberán dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán fáciles de interpretar. Se aplicará a las plantas arquitectónicas y acotadas y secciones. Se utilizarán los siguientes colores:

- Rojo para las partes nuevas a construir o ejecutar;
- Negro para las partes a regularizar, existentes y las que se conservarán;
- Amarillo las partes a demoler;
- Azul aquellas que representen hierro o acero;
- Marrón aquellas que representen madera;
- Verde aquellas que representen hormigón;

10.4. Colores de instalaciones sanitarias.

Los colores a usarse serán:

- Rojo para cañerías primarias de desagüe;
- Marrón para cañerías secundarias de desagüe;
- Verde para cañerías de ventilación;
- Amarillo para cañerías de desagüe pluvial.

10.5.- Leyenda.

Las leyendas, cuadros y acotación de medidas se colocarán en la lámina en forma que no interfieran la visibilidad de los dibujos; la escritura deberá ser legible.

10.6.- Sistema de medición:

Será obligatorio el sistema métrico decimal.

10.7- De la forma de presentación de los planos:

Los planos integrantes del proyecto deberán ser presentados con los siguientes detalles de formato:

- En papeles, según las medidas indicadas.
- El dibujo de los planos originales deberán ser claros y legibles.
- En el extremo inferior izquierdo de la lámina, se dejará una pestaña de 3 cm. x 33 cm. para encarpetar en el expediente
- El rótulo se ubicará en el ángulo inferior derecho de la lámina, con el formato 9 x 18 cm. En la parte superior del rótulo se dejará un espacio de 8 x 18 cm., reservado a sellos y conformes municipales.
- La orientación del plano. El norte de estar ubicado preferentemente en el lado superior de la lámina.-



10.8- Plegado de los planos.

El plegado de los planos deberá hacerse de acuerdo al detalle, indicando en el Anexo 1, de tal manera que la parte inferior derecha quede formando la faz superior del conjunto ya doblado.

El plano así condicionado deberá medir 19 x 33 cm.-

Art. 11º.- CD con planos en digital.

El CD contendrá archivos en diferentes formatos digitales, según como se detalla a continuación:

- a. Archivo en formato CAD extensión .dwg o dxf, mínimo de la versión 2007 hasta el año a ser especificado por la Municipalidad. Este archivo contendrá:
 - La planta de ubicación con los mismos requerimientos que los planos impresos. Se dibujará como polígono el terreno, el límite de piso en planta baja, el límite de la superficie cerrada, el límite del área techada.
 - Las plantas de cada piso con los mismos requerimientos que los planos impresos.
 - Fachadas y secciones solicitadas con los mismos requerimientos que los planos impresos.
- b. Archivos en formato .pdf serán los mismos que las láminas impresas solicitadas y la planilla de costo de la obra.-

Art. 12º.- Formato de los archivos digitales.

12.1. Formato .dwg .dxf.

Contendrá el diseño en pantalla modo modelo, de las láminas de plantas, fachadas y secciones y sin escalar. Aparte estará el dibujo de la planta de ubicación sin escalar y sin el diseño de lámina. Todos los textos serán con fuente Arial y con el tamaño adecuado que facilite su lectura en la versión impresa.-

12.1.1 Capas.

Las capas a ser utilizadas obligatoriamente son las siguientes:

1. Nombre: LOTE, para el polígono del terreno. Debe usarse como elemento un polígono de línea continua que conforma el perímetro.
2. Nombre: LOTE TEXT, para la Cta. Cte. Ctral del lote. Tipografía Arial.
3. Nombre: CONSTRUCCIÓN, para el área construida cerrada. Por debe usarse como elemento un polígono de línea continua que cierre el perímetro construido.
4. Nombre: AREA TECHADA, para el área techada. Debe usarse como elemento un polígono de línea intermitente que cierre el perímetro del techo.
5. Nombre: AREA OCUPADA, para el área ocupada de terreno. Debe usarse como elemento un polígono de línea continua que cierre el perímetro del piso.
6. Nombre: TEXTO, para leyendas, nomenclaturas, títulos y llamadas. Tipografía Arial.
7. Nombre: COTAS, para las cotas y niveles. Tipografía Arial.



8. Nombre: LAMINA, para el diseño de la hoja de la lámina, incluyendo el rótulo.

Las otras capas pueden ser individualizadas a criterio del profesional.

12.2 Formato .pdf.

Serán en el tamaño de las láminas impresas, con el mismo contenido y con los colores establecidos en el Art. 8.-

Art. 13º.- Del manejo de los archivos digitales y su contenido.

La Municipalidad creará un banco de datos para almacenar los archivos digitales como respaldo a los CD entregados. El contenido de los archivos solo será usado para el uso municipal interno y no podrá ser entregado a terceros. Los proyectos están protegidos por los derechos de autor establecidos en las leyes nacionales y no podrán ser usados para otros fines sin autorización escrita del autor.-

Art. 14º.- Permiso de demolición.

Para tramitar permisos de demolición total o parcial de construcciones, se deberá formular una solicitud con los siguientes datos. Nombre de propietario, cuenta corriente catastral, dirección, uso actual del edificio, plano general en el cual se especifique que se demolerá, con sus medidas generales.-

Art. 15º.- Documentaciones necesarias para tramitar permisos de modificaciones y/o ampliaciones de obras en ejecución.

Toda modificación a introducirse en una obra ya en ejecución, deberá ser previamente autorizada por la Municipalidad y se requerirán los siguientes documentos:

- solicitud de permiso de la modificación o ampliación prevista, firmada por el propietario y el profesional responsable;
- Planos y planillas de las modificaciones o ampliaciones propuestas, tanto en la parte estructural, si la hubiere, como en la parte arquitectónica;
- Planillas de costos.-

Art. 16º.-

Al finalizar la obra, todas las modificaciones parciales efectuadas y aprobadas, deberán ser consignadas en un plano definitivo a ser enviado a la Municipalidad, con la solicitud de inspección final.

También se agregará el costo de las ampliaciones o modificaciones introducidas, a fin de proceder al reajuste de los impuestos respectivos.-

Art. 17º.- Documentos necesarios para realizar obras gubernamentales y de entes autárquicos.

Para la realización de obras gubernamentales y de entes autárquicos se requieren las mismas documentaciones que las exigidas para obras particulares.-



Art. 18º.- Casos de documentación incompleta y de inexactitudes.

Los documentos exigidos que no están completos, presenten inexactitudes o fueren observados, serán devueltos para que los aclaren.

Las correcciones podrán hacerse siempre que no afecten su claridad y conservación debiendo en todos los casos ser autenticadas por el profesional y ratificada por el propietario y/o usuario. No se aceptarán rótulos borrados, enmendados o superpuestos.-

Art. 19º.- Plazos para el estudio o aprobación de documentos.

Cuando los documentos del proyecto satisfagan las disposiciones en vigencia, la Municipalidad los aprobará dentro de los siguientes plazos, siempre que la imagen del proyecto no requiera un lapso mayor y liquidará los impuestos que correspondan.

- 15 (quince) días hábiles a contar de la fecha de iniciación de cualquier expediente. El plazo establecido en este artículo se interrumpe desde la fecha de cualquier notificación u observación realizada por escrito y comunicada por medio digital o impreso al profesional o propietario, hasta la comparecencia del interesado en el expediente.

- Cuando para el estudio de los documentos deban intervenir varias Direcciones, los plazos se prolongarán a razón de 5 días hábiles por cada una de estas intervenciones.-

Art. 20º.- Del cálculo de área imponible para el impuesto a la construcción.

La categorización de las diferentes obras se hará según la ley correspondiente. El valor mínimo por m² de construcción para los diferentes niveles de calidad en las categorías se fijará por ordenanza. Las construcciones no pueden tener un valor por m² menor al valor mínimo de la categoría más baja de su categoría.

Para el cálculo se tomará el área a construir, definiendo esta como el área cerrada a construir. A esta área se le sumará el área resultante de la resta del área a construir del área techada.

El área resultante se computará como 0,5m² por cada m². Esta área incluye galerías abiertas y cerradas, pérgolas y aleros.-

Art. 21º.- Excepciones del costo mínimo de obra.

Los casos que están exceptos de cumplir con los valores mínimos son las ampliaciones que sean:

- Prolongaciones de techo.
- Ampliaciones con galerías abiertas.-

Art. 22º.- Concesión del permiso y autorización para comenzar obras de construcción:

Si dentro de los plazos establecidos, los documentos estuvieran en orden, la Municipalidad extenderá el permiso y entregará los documentos aprobados. Sin embargo aún antes de aprobados los documentos se podrán iniciar los trabajos de limpieza del terreno, construcción de vallado y caseta de materiales.-



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



Art. 23º.- Desistimiento de obra:

El propietario, durante el transcurso de la tramitación del permiso, tiene derecho a manifestar por escrito en el expediente respectivo, que desiste del propósito ejecutar la obra proyectada.-

Art. 24º.- Será considerado así mismo como desistimiento:

- a. La falta de comparecencia a una citación de la Municipalidad.
- b. La no devolución de documentos observados por la Municipalidad dentro de los plazos reglamentarios.
- c. El no retirar la documentación aprobada, en el término de 6 meses.-

Art. 25º.- Plazos.

Cuando no se haya establecido algún plazo, éste será de 20 días hábiles a contar de la recepción de la notificación correspondiente.-

Art. 26º.- Vencimiento de permisos concedidos.

El propietario tiene derecho a manifestar por escrito en el expediente de obra su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene permiso concedido.

Se considera asimismo con «permiso vencido», toda obra que no se hubiere iniciado dentro del plazo de 1 (un) año, contado desde la fecha de otorgamiento del permiso respectivo.-

Art. 27º.- Obras paralizadas:

Cuando la Municipalidad comprueba que una obra quedó paralizada más de 1 año, dejará constancia del estado en que se encuentra y la declarará «paralizada» después de verificar que lo realizado está conforme a las disposiciones en vigencia y no comprometen la higiene y la seguridad pública.-

Art. 28º.- Reanudación de trámite de un expediente de obra:

El propietario de una obra podrá solicitar, dentro de los plazos que más adelante se fijan, la reanudación de un expediente de permiso.

Los plazos son los siguientes:

- a. Caso de permisos que ha vencido, dos años a contar de la fecha de su concesión.
- b. Caso de una obra declarada «paralizada» o «no concluida», un año a contar de la fecha de haber sido registrada como tal;

En caso de que la reanudación se realice fuera de estos plazos, se formulará un nuevo expediente.-

Art. 29º.-

Aún encuadrada la gestión dentro de los plazos previstos, la reanudación del trámite se acordará siempre que a la fecha de la solicitud:



- No hayan variado las normas vigentes al momento de la iniciación del expediente
- No se haya dispuesto la afectación del predio, por apertura, ensanche, rectificación o supresión de vía pública;
- No se haya declarado el predio incorporado a zonas a ser urbanizadas a reservas para espacios verdes y parques, o sujeto a restricciones de dominio por nuevas normas urbanísticas, ambientales o determinaciones de Zonas de Uso, Plan de Ordenamiento Territorial.-

CAPÍTULO II – DE LA INSPECCIÓN DE OBRAS.

Art. 30º.- El control y conformidad de obras se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en este reglamento.-

Art. 31º.- Objeto de la Inspección.

Las disposiciones contenidas en este capítulo tienden a conjugar la iniciativa particular y la acción del poder público para la correcta realización de toda obra de acuerdo con la reglamentación en vigencia.-

Art. 32.- Del control de Obras.

El profesional a cargo de la construcción es el único responsable de deficiencias de éstas y con juntamente con el propietario de las alteraciones que se introduzcan a la misma con relación a planos aprobados por la Municipalidad.-

Art. 33º.- La Municipalidad tiene la obligación de efectuar inspecciones periódicas de las obras mediante personal técnico especializado, con el objeto de verificar que la construcción se lleve a cabo conforme a los planos aprobados. La Municipalidad podrá efectuar inspecciones mediante personal no necesariamente técnico para detectar y sancionar los casos de construcciones clandestinas y las que afecten indebidamente la vía pública.-

Art. 34º.- Al efecto del control, el constructor conservará necesariamente en la obra lo siguiente:

Cartel de permiso de construcción, que se exhibirá en lugar visible; juego completo de planos aprobados; detalles de instalaciones, de estructuras y sus cálculos correspondientes.

Art. 35º.- Acceso de Inspectores a los predios.

En un predio donde se realicen obras, el propietario, profesional, empresa u ocupante, deberá permitir el acceso al inspector municipal que en el ejercicio de su función justifique su carácter mediante la credencial respectiva.-



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



En su defecto el Inspector, hará constar la negativa en un acta que labrará de inmediato con el testimonio de un testigo. Luego iniciará el trámite que corresponda para asegurar el acceso a la propiedad.-

Art. 36º.- Presencia del Profesional o del Inspector Municipal en la Obra.

Cada vez que la Municipalidad lo considere necesario, podrá citar en obra al profesional mediante notificación con una anticipación no menor de tres días hábiles.-

Art. 37º.- Si el profesional lo considerare necesario, podrá solicitar por escrito presencia del inspector municipal en la obra a su cargo, conviniendo el día y la hora, mencionando la causa del pedido.-

Art. 38º.- Horas hábiles para efectuar la inspección en las obras.

La inspección de una obra, se practicará en horas laborales. De 7 a 12hs y de 14 a 17hs.-

Art. 39º.- Solicitud de inspección de Obra.

El propietario podrá solicitar inspección de obra en los siguientes casos:

- a. Demarcación para la fijación de la línea municipal o línea de retiro;
- b. Inspección para la verificación de haber concluido los trabajos de construcción conforme con los planos aprobados.-

Art. 40º.- Plazos para la Realización de la Inspección de Obra.

Toda inspección deberá realizarse dentro del plazo de los próximos 5 días hábiles, excluyendo el día del pedido.

Inspección final de 15 a 20 días hábiles.-

Art. 41º.-

La falta de cumplimiento de una inspección en el plazo establecido dará derecho al solicitante a formular el reclamo pertinente ante la Municipalidad, la que arbitrará los medios para que aquella se verifique dentro de los 48 hs (cuarenta y ocho horas).-

Art. 42º.- De la Inspección final.

Una vez terminada la obra, dentro del plazo máximo de (treinta) 30 días, el constructor o el propietario deberá solicitar la inspección final correspondiente.-

Art. 43º.-

Se considerará finalizada la obra, previa inspección final, cuando se constate:

- a. Cumplimiento estricto de los planos aprobados y modificaciones autorizadas;
- b. Subsanación de observaciones que se hubiera hecho;
- c. Limpieza de toda el área del lote;



- d. Retiro del desmonte y material existente;
- e. Los acabados en exteriores;
- f. La reparación de veredas y cualquier otro deterioro atribuible al constructor.-

Art. 44º.- Certificado de Inspección Final de Obra.

Documentos necesarios para Tramite Inspección Final de Obra.

Para la expedición del certificado de inspección final de obras se adjuntarán los siguientes documentos:

- Solicitud de inspección final de obra.
- Carpeta de planos, planillas y presupuesto con todas las modificaciones realizadas en obras y aprobadas por la Municipalidad en el formato impreso y digital establecido en los Art. 8 y 11 de la presente ordenanza.-

Art. 45º.- Concepto.

El conforme de inspección no releva al profesional o a la empresa de sus responsabilidades en la ejecución de la obra a su cargo. Una vez acordado el conforme una inspección, ésta no podrá reverse, excepto en los casos que haya modificaciones e planos aprobados.-

Art. 46º.- Conformidad de la Inspección de Obra.

Si la Inspección solicitada resultare satisfactoria y si se comprueba que los trabajos se han llevado a cabo de acuerdo con las disposiciones en vigencia, se extenderá conforme correspondiente.-

Art. 47º.-

Si una inspección no fuera satisfactoria, se harán las observaciones del caso con carácter de notificación al profesional, empresa o propietario.

La notificación deberá cumplirse bajo apercibimiento de aplicación de la pena que corresponda. El profesional, empresa o propietario, podrá dentro de los cinco días hábiles exponer sus reparos a la notificación, de lo contrario, ella quedará consentida.-

Art. 48º.- Conforme a la Inspección Final.

Si con motivo de la inspección final solicitada se comprueba que la obra ha sido ejecutada de acuerdo con los documentos aprobados y a las disposiciones en vigencia, pudiendo faltar la realización de la pintura interior o los revestimientos decorativos, se extenderá el Certificado de Inspección Final.

Si la obra mereciera observaciones o se comprobaran nuevas variantes y el profesional o empresa manifestase no haber intervenido en ellas, la Municipalidad intimará al propietario al ajuste de la obra a las disposiciones en vigencia. A solicitud del profesional o empresa y siempre que no hubiere infracciones imputables a ellos se extenderá el «Certificado de Terminación de Trabajos» a efectos de desligarlos de la obra.-



Art. 49º.- Obras en Contravención.

La Municipalidad suspenderá toda obra o parte de ella, que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no se realice de acuerdo con los documentos aprobados y las disposiciones en vigencia.

Cuando no se acatare la orden de suspensión se requerirá la cooperación de la fuerza pública.-

Art. 50º.- Demolición de Obras en Contravención.

La Municipalidad intimará al profesional, empresa o al propietario responsable dentro de los plazos previstos para la demolición de una obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes.-

Art. 51º.- Trabajos de emergencia.

La Municipalidad intimará al profesional, empresa o propietario a la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios que puedan ocasionar a consecuencia de las demoliciones y trabajos en infracción.

Si a los quince días hábiles a partir de la notificación no se cumpliera lo ordenado, la Municipalidad podrá llevar a cabo estos trabajos a cargo del responsable de los mismos.-

CAPITULO III – DE LAS PENALIDADES.

Art. 52º.- Concepto.

Las sanciones establecidas en el presente capítulo se refieren exclusivamente a la aplicación de este reglamento y no tienen relación con otras de carácter municipal.-

Art. 53º.-

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Las faltas no especificadas en esta Ordenanza, se graduarán según la más parecida mencionada.-

Art. 54º.-

La imposición de penalidades no releva al infractor de la obligatoriedad del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, es decir de la corrección de las irregularidades que la motivaren.-

Art. 55º.- Clases de Penalidades:

- Multa
- Inhabilitación en el uso de la firma
- Suspensión y clausura de obra



Art. 56º.-

Una vez aplicada una de las mismas no podrá ser convertida en otra. La inhabilitación en el uso de la firma, se aplicarán solo a profesionales y empresas.-

Art. 57º.- Graduación de penalidades por determinadas faltas.

Corresponderá la aplicación de multa en caso de constatarse alguna de las siguientes faltas de incumplimiento de los planos aprobados.

57.1. Faltas leves serán:

- a- No tener en la obra los planos aprobados;
- b- No concurrir el contratista o su representante a una citación en obra;
- c- No tener el cartel de obra habilitada en obra en lugar visible;
- d- No tener los registros cloacales especificados en planos;
- e- No respetar la ubicación de las aberturas externas;

57.2. Faltas graves:

- a. En caso de reincidencia en la comisión de una falta leve en la misma obra.
- b. No contar con cámara séptica o pozo negro.
- c. Abrir aberturas externas que no figuran en los planos.
- d. Anular aberturas externas que es la única ventilación natural de un ambiente.
- e. Cerrar áreas abiertas techadas.
- f. No respetar los linderos vecinos con elementos constructivos.
- g. Cambio de materiales especificados.
- h. No cumplir con las instalaciones de ventilación.
- i. No respetar la ubicación en el terreno aprobada.

57.3. Faltas gravísimas:

- a. Construir sin permiso.
- b. Incumplimiento de la ochava.
- c. No respetar la distancia fijada hacia los linderos y línea municipal.
- d. No respetar la ubicación en el terreno aprobada.
- e. Incumplir con la disposición del terreno en cuanto a circulaciones y estacionamiento.
- f. No cumplir con las distancias mínimas a linderos y entre sí de pozos negros y aljibes.
- g. No cumplir, clausurar u obstruir alguna salida de emergencia.
- h. Incumplir los planos de prevención contra incendio o de combate contra incendio.
- i. Incumplir con los planos estructurales.
- j. Incumplir las condicionantes de uso y el uso otorgado.
- k. Reincidencia en una falta grave en la misma obra.-

Art. 58º.- Aplicación de inhabilitación en el uso de la firma.

La inhabilitación de la firma significará al profesional, a la empresa, la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas o demoler en tanto la pena sea cumplida.-



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



Sin embargo, podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permisos concedidos antes de la aplicación de la pena.-

Art. 59º.- Corresponderá la inhabilitación en el uso de la firma:

- a.- Por efectuar obras sin tener el correspondiente permiso municipal: 1 a 6 meses.
- b.- Por reincidir en la construcción de obras sin tener el correspondiente permiso municipal: 3 meses a 1 año.
- c.- Por efectuar obras que no se ajustan en su ejecución a los planos aprobado y contravengan ordenanzas municipales: 3 meses a 1 año.
- d.- Por no acatar una orden de suspensión de obra: 3 meses a 1 año.
- g.- Cuando se compruebe la falsificación de firma en la presentación de planos instrucción, previo sumario, sin perjuicio a la responsabilidad penal que pudiera sobrevenir: 2 años a 5 años.
- i.- Cuando un mismo profesional sea suspendido por quinta vez dentro del término de 10 años, en cuyo caso la suspensión se determinará por un tiempo igual a la suma total de las anteriores suspensiones. El término de 10 años comienza con la fecha de aplicación de la primera suspensión.-

Art. 60º.- Aplicación de suspensión o clausura de obra cuando:

- a.- Cuando la obra ha sido realizada sin permiso.
- b.- Cuando la obra ha sido realizada en contravención a las disposiciones municipales vigentes.
- c.- Cuando se haya constatado incumplimiento de los planos aprobados.-

Art. 61º.- Registro de penalidades aplicadas a profesionales y empresas.

La Municipalidad llevará un registro donde anotará toda penalidad a cada profesional y/o cada empresa.-

Art. 62º.-

Se comunicará a las respectivas nucleaciones de profesionales y ministerios para su conocimiento y a fines de su competencia, los nombres y las faltas cometidas por aquellos profesionales o empresas que se hubieran hecho pasibles de las penalidades estipuladas en los artículos precedentes.-

Art. 63º.- Derogación.

Esta Ordenanza sustituye los Art. 4º a 57º Del Reglamento General de Construcción Ordenanza 21.104/1990 de Asunción, vigente en el Distrito de Filadelfia y homologado mediante Resolución Municipal Nº 05/2007.-



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



Disposiciones transitorias.

Art. 64º.- De la implementación.

Se otorgará luego de aprobada la ordenanza por la Junta Municipal, un plazo de 60 días para los profesionales para adecuarse a los requerimientos. Los 60 días se contabilizarán de corrido a partir de una comunicación oficial y escrita digital o impresa realizada a los profesionales, adjuntando la Ordenanza, desde el Dpto. de Planificación física y urbanística. En estos 60 días todavía se aceptarán expedientes con el anterior formato.-

Art. 65º.- COMUNICAR la Intendencia Municipal, para los fines consiguientes.-

Dada en la sala de sesiones de la Honorable Junta Municipal de la ciudad de Filadelfia, a trece días del mes de febrero del año dos mil dieciocho.-




Gilberto Ferreira Cristaldo
Secretario Junta Municipal




Berthold Schmidt Kroker
Presidente Junta Municipal

Filadelfia, 23 de febrero del 2018.-

TÉNGASE por Resolución Municipal, Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Archívese.-




Claudelino Rodas Núñez
Secretario General




Holger Bergen Hoots
Intendente Municipal