



INSTRUCTIVO PARA LA CONFECCIÓN DEL CERTIFICADO DE ESTABILIDAD Y HABITABILIDAD

El Certificado de Estabilidad y Habitabilidad (C.E.H.) es un recurso que contempla la Ordenanza 12056/13 para aquellos casos en que no sea factible obtener el Certificado Final de Obras (1) o que éste tenga una antigüedad mayor a 30 años (2).

La situación (1) permite que el local obtenga una **Habilitación Especial** (Ord. 12056/13, art. 7º) y que el inmueble sea incluido en un Registro de Habilitaciones Especiales, debiendo el propietario abonar mensualmente un tributo adicional (Ord. 12056/13, art. 26º).

La situación (2) por el contrario se requiere a los fines de actualizar el C.F.O. y no genera tributo adicional.

El informe debe ser lo más claro y preciso y contar con un pormenorizado detalle de las condiciones técnicas de los componentes que forman parte del local / establecimiento.

Información que debe consignar el C.E.H.

Identificación del lote en la manzana, denominación de calles. (Croquis)

Nomenclatura catastral, Consignar si el local está afectado al régimen de Propiedad Horizontal. Se recuerda que aquellos inmuebles que se encuentren en P.H. no se permite la Habilitación Especial (Art. 10º Ord. 12056/13) En esta situación solamente se permitirá el C.E.H. cuando posean C.F.O. mayores a 30 años (Art. 5º, Ord. 12056/13).

Partida Inmobiliaria.

Titular del Inmueble

Zona (Ord. 11748/11). Consignar si la actividad que se pretende desarrollar se encuentra permitida en la zona

Superficie cubierta total dentro del predio. Debe coincidir con la superficie consignada en el último permiso o plano registrado.

Nº de plano municipal con el que se realiza la verificación técnica. El plano se debe corresponder a la realidad construida, **de no ser así no se considerará válido.**

Certificado Final de Obras (Número y fecha de emisión). Se recuerda su obligatoriedad en inmuebles que superen los 200 m² (Ord. 12056/13, Art. 4º b) y aquellos sujetos al régimen de propiedad horizontal que superen los 200 m².

En caso de tratarse de un informe parcial, aclarar y agregar un croquis del sector comprendido.

Queda a juicio de la Dirección determinar si por las características de la actividad a desarrollar se debe solicitar un informe del resto del predio.

En referencia al local:

Tipología (Planta baja, Planta baja y Alta, Más de dos plantas, galpón/ tinglado, otros)

Ubicación (local al frente, galería comercial, local en vivienda, edificio de oficinas, otros)

De las condiciones técnicas:

Accesos: Consignar cantidad, ancho, alto y superficies. Diferenciar entre ingreso peatonal y vehicular. Detallar si están debidamente señalizados y cómo (carteles indicadores, carteles luminosos, timbre de aviso de ingreso y salida de vehículos). Rampas, escaleras, si cuenta con barandas y pasamanos, desniveles pronunciados, etc. Material, estado de conservación y mantenimiento.

Fachada: material de frente, si posee elementos salientes, Si cuenta con superficies vidriadas, material, estado de conservación y mantenimiento. Carteles, tipo, características, estado de conservación y mantenimiento.

Local: Estructura resistente, (a la vista, oculta) Material, estado de conservación y mantenimiento. Análisis ocular y conclusión de estabilidad. Si el informe es **negativo** en la faz estructural se rechaza el C.E.H. Es obligación del profesional solicitar al propietario las mejoras en caso de ser necesarias.

Paredes: material, revoques, pinturas, revestimientos, estado de conservación y mantenimiento.

Pisos: material, estado de conservación y mantenimiento.

Entrepisos: (En caso de poseer) material, estado de conservación y mantenimiento. Si no está consignado en la planimetría presentar croquis con detalle de plantas, cortes, estructura resistente, materiales y una estimación de carga admisible.

Cubierta: material, estado de conservación y mantenimiento. En caso de detectar filtraciones o fisuras las mismas deben ser salvadas previas a la verificación técnica de la Dirección de Habilitaciones.

Medianeras: material, estado de conservación y mantenimiento.

Servicios sanitarios:

Si por la actividad debe contar con baños para el público detallar:

Baño damas: cantidad de inodoros, lavamanos, bidet, ducha. Superficie destinada. Revestimiento, altura y material, estado de conservación y mantenimiento.

Baño caballeros: cantidad de mingitorios, inodoros, lavamanos, bidet, ducha. Superficie destinada. Revestimiento, altura y material, estado de conservación y mantenimiento.

Baño discapacitados: artefactos y equipamiento, revestimiento, altura y material, estado de conservación y mantenimiento.

Baño personal: artefactos, revestimiento, altura y material, estado de conservación y mantenimiento.

Vestuario para personal: piso, paredes, cielo raso. Materiales, estado de conservación y mantenimiento.

Circulación vertical:



- Escalera Uso público
- Escalera uso privado
- Rampas uso público

Consignar: material, ancho, barandas y/o pasamanos

- Ascensor uso público
- Montacargas
- Otros

Consignar: Características técnicas, capacidad, estado de conservación y mantenimiento.

Sistema de prevención de incendios

- Extintores: tipo, peso, cantidad.
- Sistema hidrante (indicar si cuenta con prueba hidráulica actualizada).
- Detectores de humo y/o llama. Características
- Otros

Sistemas de emergencia

- Salidas de emergencia
- Escaleras de emergencia

Consignar: cantidad, tipo, ancho, hacia donde evacuan y si están debidamente señalizadas.

Documentación complementaria

- Fotos
- Antecedentes planimétricos

El C.E.H. debe establecer si cumple con las Ordenanzas 7279/76 (Reglamento de Edificaciones) 11748/11 (Reglamento de ordenamiento Urbano), 12056/13 (Reglamento de Habilitación de Negocios) y con las ordenanzas específicas de la actividad que se pretende habilitar.

Algunas de las normativas se pueden consultar en:

http://www.santafeciudad.gov.ar/servicios/atencion_empresas/normativas.html

El C.E.H. debe concluirse con una evaluación de los medios técnicos y si reúne condiciones de estabilidad y habitabilidad.

El presente documento tiene carácter de Declaración Jurada y debe presentarse rubricado por un profesional de la construcción matriculado y visado por el Colegio Profesional correspondiente (Decreto D.M.M. 02474 Cap. II, art. 5º).