



Dirección de Planeamiento
y Desarrollo Urbano

CONCEPTOS

/ Certificado de Factibilidad de Uso de Funcionamiento (F)

Es un Certificado que emite la DPDU autorizando o no, el funcionamiento de determinado uso/función/destino, en un inmueble establecido por el solicitante, certificado elaborado en función de la zonificación y ordenamiento territorial planificada en la Provincia de San Juan. Dicho certificado establece, complementariamente, a la normativa establecida en el Código de Edificación, lo que debe cumplir la actividad descripta para poder desarrollarla en dicho inmueble.

El profesional tramita en GOP, el 03 - FACTIBILIDAD DE FUNCIONAMIENTO y sube a la plataforma DPDU el Contrato de Alquiler o Comodato vigente; Acta de Constitución de la Empresa, Estatutos Sociales; Inscripción en el RPC y/o IGP, Fotocopia del DNI del locatario o comodatante. El personal Técnico de la DPDU verifica la documentación y otorga: Certificado de Factibilidad de Uso de Funcionamiento

Vigencia: la misma se establece en función de la actividad a desarrollar, siendo la máxima vigencia 3 años

/ Informe de Habitabilidad:

Es un informe provisorio mientras se tramita el Certificado Final de Obra. Este informe lo emite la DPDU a **solicitud y responsabilidad del profesional actuante**, con un plazo que, vencido el mismo, se debe proceder a la inhabilitación de la construcción, ya que este informe no lleva inspección ni verificación de la obra por parte de la DPDU.

El Profesional designado debe tramitar en GOP, en 19 - Otras gestiones, el Informe de Habitabilidad. Se debe subir un archivo obligatorio llamado "Compromiso de obtener el Certificado de Final de Obra dentro del plazo otorgado por la DPDU".



Dirección de Planeamiento
y Desarrollo Urbano

En el Dpto. Planeamiento los asesores revisan la documentación e informe del profesional designado por el interesado y se emite el Informe de Habitabilidad con

plazo de vigencia (hoy y por única vez el plazo es de 3 años NO RENOVABLE, plazo que DEBE ser utilizado para tramitar el CERTIFICADO FINAL DE OBRA).

Una vez finalizado el Certificado de Factibilidad y el Informe de Habitabilidad los mismos se descargan de la plataforma GOP.

Vigencia de Informe de Habitabilidad: según Resolución N° 48 del año 2020 establece por única vez emitir Informe de Habitabilidad con vencimiento a tres años, plazo final para obtener el Certificado Final de Obra

Renovación de Informe de Habitabilidad: no es posible su renovación bajo ningún concepto ni consideración a partir de la mencionada Resolución N°48/DPDU/2020

Vigencia de Certificado de Final de Obra: tiene vigencia mientras la obra no presente modificaciones estructurales y/o arquitectónicas, cambio de destino, cambio de propietario, cambio de NC.

/ Licencia de Uso = Habilitación

Es la Certificación necesaria para desarrollar una actividad en un inmueble y la DPDU la otorga luego o simultáneamente con el Certificado de Final de Obra.

El profesional debe hacer referencia al Certificado de Factibilidad de Uso del Suelo para Funcionamiento (cuando existe obra ejecutada y se necesita para habilitar su uso), Certificado de Bomberos actualizado, Declaración de Impacto Ambiental actualizado (en los casos que corresponda según Factibilidad de Funcionamiento), Certificado de ANAC actualizado (Antenas, Torres), Pago por Profesional Actuante.

El personal Técnico de la DPDU verifica la documentación y otorga el **Certificado de Licencia de Uso**.



Dirección de Planeamiento
y Desarrollo Urbano

/ Informes Jurídicos o Dictámenes Técnicos de Estado de Obra:

En caso de conflicto o cuestiones controversiales. Se solicita por Nota en Mesa de Entradas. Se realiza una Inspección de Estado de Obra y con el Informe del Inspector, la DPDU emite **Informes Jurídicos - Administrativos, Dictámenes Técnicos de Estado de Obra.**

/ Personas legitimadas para solicitar algún trámite en la DPDU:

Profesionales de la Construcción:

- Arquitectos, para cualquier tipo de obra
- Ingenieros Civiles para cualquier tipo de obra,
- Maestros Mayor de Obra y/o Técnicos Constructores están habilitados para obras civiles de Planta Baja hasta primer piso.
- Ingenieros Agrimensores, para obras urbanas.

Leyes aplicables

- Ley de creación de la DPDU N° 133-A expediente DPDU 504-1366-J-2016: en dicha ley queda establecido la competencia de la DPDU cual es hacer cumplir el Código de Edificación y Zonificación de San Juan
- Ley Nacional N° 24.314 y Decreto Reglamentario N° 914/94
- Ley N° 504-L D.I.A de Declaración de Impacto Ambiental
- Ley Nacional N° 19.587 de Higiene y Seguridad
- Ley N° 941 - R del Código de Faltas
- Ley General de Ambiente N° 513-L