

PROCESO PARA EL PERMISO DE OBRA



ÍNDICE

01

AVISO DE OBRA

02

PERMISO DE
DEMOLICIÓN

03

REGISTRO EN
ETAPA PROYECTO

04

MODIFICACIÓN BAJO
RESP. PROFESIONAL

05

PERMISO DE EJECUCIÓN
DE OBRA CIVIL

06

PERMISO TEMPRANO DE
EJECUCIÓN DE OBRA
CIVIL

07

PERMISO DE EJECUCIÓN
DE MICRO OBRA BAJO
RESPONSABILIDAD PROF.

08

SUBDIVISIÓN EN PH

09

REGISTRO DE DOCUMENTA-
CIÓN CONFORME A OBRA
Y CERTIFICADO FINAL DE
OBRA CIVIL

10

OBRAS EN
CONTRAVENCIÓN

11

CONSTITUCIÓN DE
ESTADO PARCELARIO

12

TRÁMITES DE
INSTALACIONES

13

PLAZOS DE VIGENCIA

14

DERECHOS DE OBRA

15

+ INFORMACIÓN

16

BOTI

IDEA

> ANTEPROYECTO

Antes de iniciar tu proyecto es importante que tengas en cuenta la normativa vigente y las herramientas que tenés a disposición para el desarrollo de la idea.



CIUDAD 3D



CÓDIGO URBANÍSTICO



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN



REGLAMENTOS TÉCNICOS
CODIGO DE EDIFICACIÓN



INFORMACIÓN PARA
TU PROYECTO



MANUAL DEL USUARIO TAD

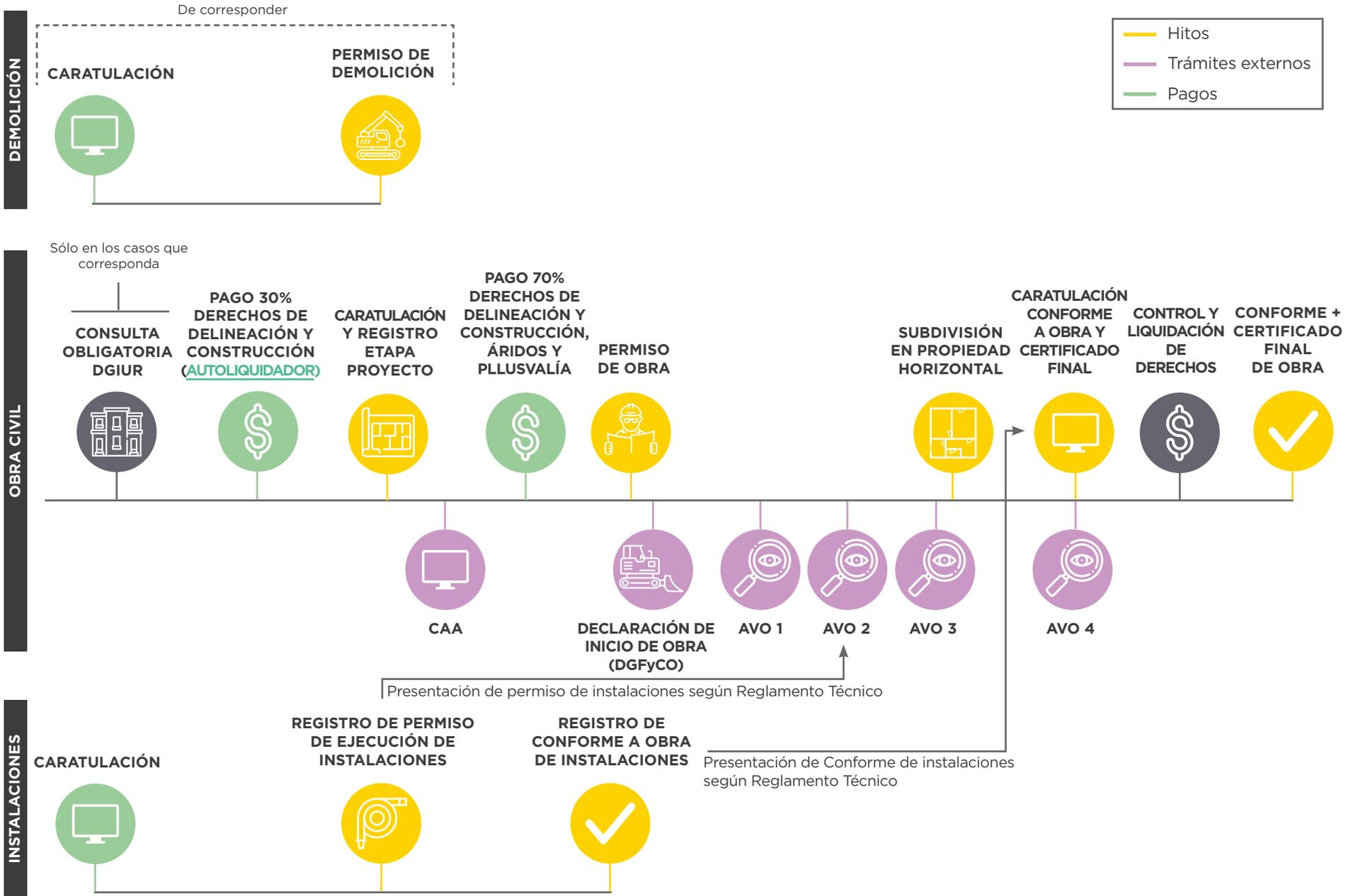


LEY DE CATASTRO



REGLAMENTOS TECNICOS
DE LEY DE CATASTRO

PROCESO DE UNA OBRA NUEVA



01

**AVISO DE
OBRA**

/ AVISO DE OBRA

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Este trámite te permitirá obtener el aviso de obra que autoriza la ejecución de las tareas detalladas en el “Art 2.1.1 Aviso de Obra” del Código de edificación.



¿Cuáles son los requisitos?

- Formularios: se generan al iniciar el trámite en la plataforma TAD (Datos del trámite);
- Informe de Dominio vigente (90 días hábiles de vigencia desde su fecha de emisión)

Si el inmueble está catalogado o en distrito APH el expediente se enviara a DGIUR para su estudio particularizado. Se solicitará mayor información (Ej: memoria descriptiva de las tareas, fotos, etc).

IMPORTANTE: En estos casos el expediente se caratula también desde DGROC. El trámite siempre es **GRATUITO**.



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

| Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite **“Solicitud de Aviso de Obra”**



[Conocé sobre la Documentación Adicional y más información aquí](#)

/ AVISO DE OBRA

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)



¿Qué tareas puedo hacer con un Aviso de Obra?

- Reparar, limpiar, pintar o cambiar texturas de fachadas;
.....
- Ejecutar solados;
.....
- Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques o trabajos similares;
.....
- Agregar o reemplazar equipamientos o instalaciones fijas en cielorrasos y paredes;
.....
- Ejecutar trabajos que no requieran permiso o cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la vereda con materiales;
.....
- Ejecutar modificaciones de menor envergadura, con respecto a los alcances de los Permisos de Obra, en instalaciones mecánicas, electromecánicas, eléctricas, térmicas, de condiciones contra incendio y sanitarias;
.....
- Instalar vidrieras y toldos sobre la fachada en vía pública;

Si tenés que colocar un andamio deberás solicitar permiso para colocarlo, más información [aquí](#)

02

PERMISO DE DEMOLICIÓN

PERMISO DE DEMOLICIÓN

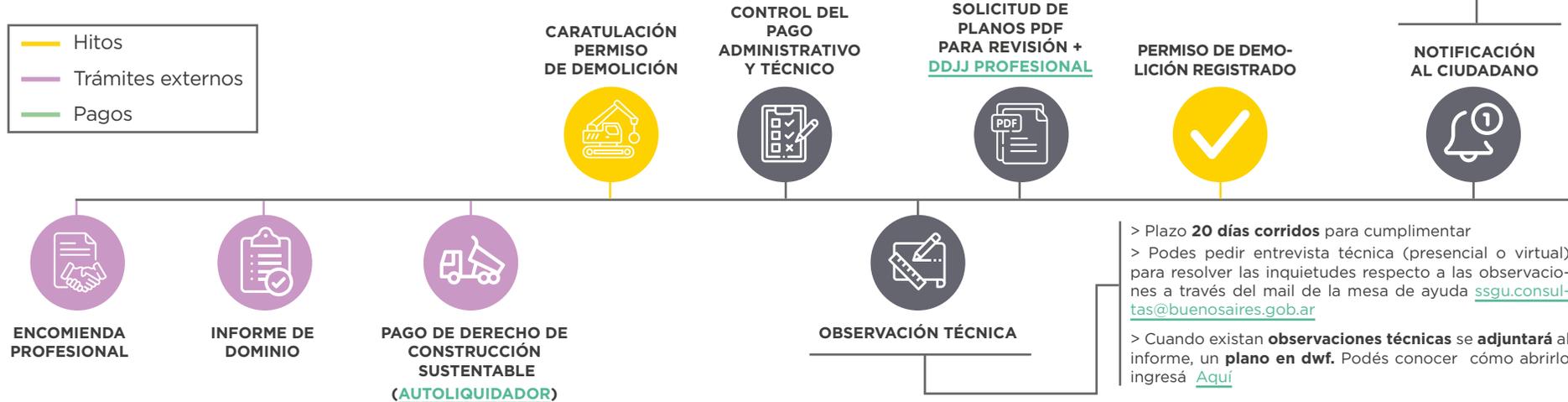
> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Este trámite te permitirá registrar demoliciones totales o parciales y obtener el permiso para ejecutar las tareas solicitadas.

Podés iniciar este trámite independientemente de tener o no iniciado un registro de plano de obra civil o permiso de obra.

¿Cuales son los requisitos obligatorios del trámite?

- Formularios: se generan al iniciar el trámite en la plataforma TAD
- Plano de demolición a estudiar con carátula reglamentaria (.dwf)
- Encomienda profesional de responsable de demolición
- [Informe de Dominio](#) vigente (90 días hábiles de vigencia desde su fecha de emisión)
- Declaración jurada de Impacto Ambiental
- Pago 100% de Derecho de Construcción Sustentable por Demolición ([Autoliquidador](#))



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresa en la plataforma TAD y desde la pestaña "Iniciar Trámite" seleccioná el trámite **"Trámites DGROC/DGIUR"**

[Conocé sobre la Documentación Adicional y más información Aquí](#)

03

**REGISTRO EN
ETAPA PROYECTO**

/ REGISTRO EN ETAPA PROYECTO

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Este trámite consiste en la verificación técnica y administrativa del cumplimiento de la normativa del proyecto a registrar. Una vez registrado el proyecto podrás continuar el trámite y obtener el **Permiso de Obra**.



¿Cuales son los requisitos obligatorios del trámite?

- Formularios: se generan al iniciar el trámite en la plataforma TAD;
- Planos a estudiar (formato .dwf);
- Encomienda Profesional:
 - > Para obra nueva y/o modificación: Encomienda del Proyectista, Estructuralista/Calculista
 - > Para las actuaciones que tramitan por Plano Único: Encomienda del Proyectista, Estructuralista/Calculista, Instaladores Responsable del proyecto de cada instalación s/c;
- Proyecto Estructural (Planos y Planillas del cálculo de estructura);
- Informe de Dominio vigente (que tendrá vigencia de noventa (90) días hábiles desde su fecha de emisión). En caso de no coincidir el titular con el solicitante del proyecto, se podrá acreditar titularidad acompañando dicho informe con una Escritura, Boleto de Compraventa o Declaratoria de Herederos
- Comprobante de pago del % de Derechos de Construcción Sustentable ([monto fijo a abonar según el tamaño de la obra](#) - definido en RESOLUCIÓN N.º 218/SSGU/22) ([Autoliquidador](#))
- Estudio de Suelos

Una vez obtenido el Registro en etapa Proyecto te abriremos una nueva subsanación para incorporar en el mismo expediente la documentación faltante para obtener el Permiso de Obra en el mismo trámite. Para incorporar estos documentos tendrás un plazo de 7 días corridos.



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

| Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite “Trámites DGIUR/DGROC”

TIPOS DE REGISTRO DE PLANO

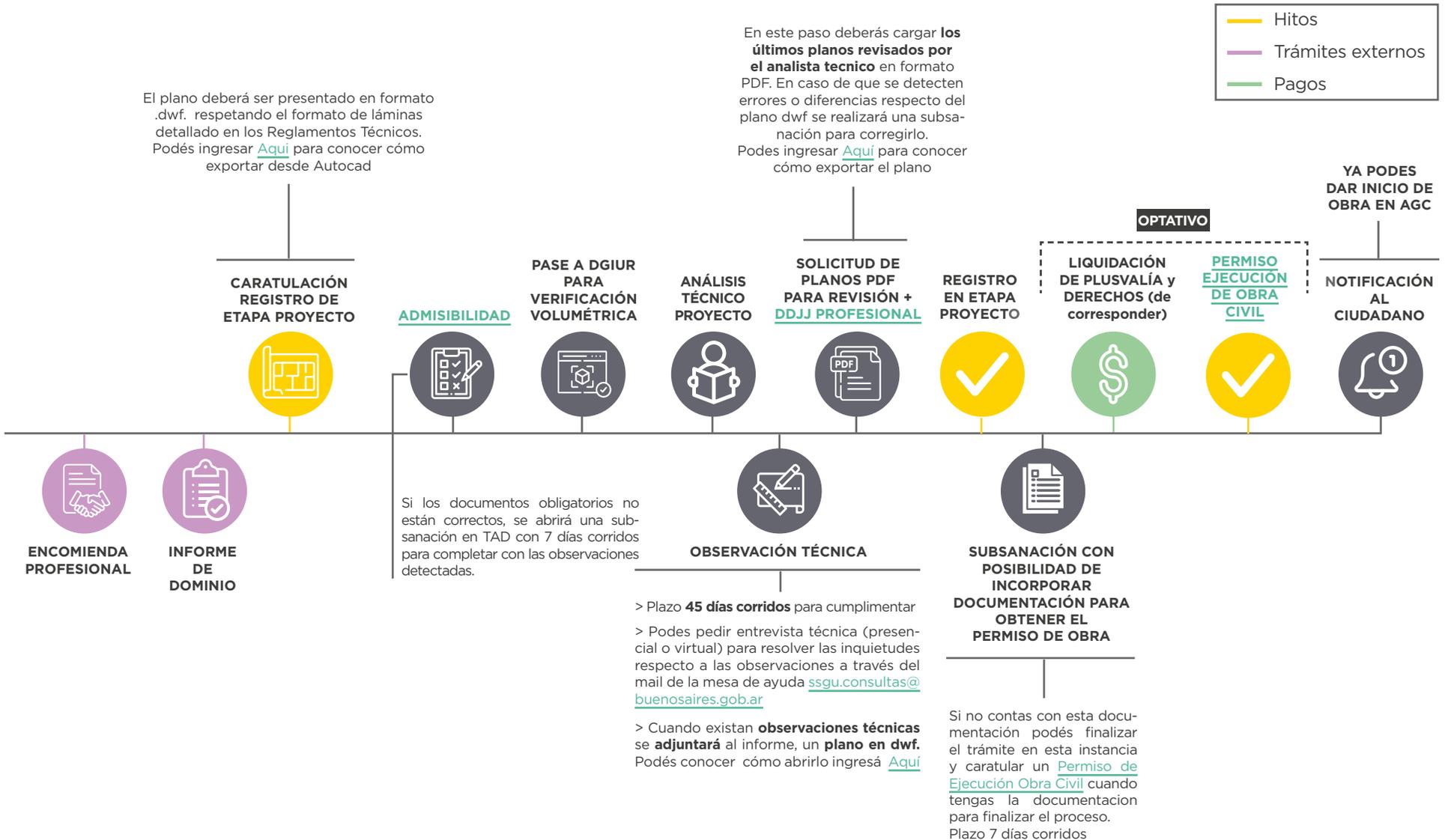
- | Obra Nueva
- | Ampliación
- | Modificación
- | Modificación de Obra en curso bajo responsabilidad profesional
- | Modificación con demolición parcial
- | Ampliación con demolición parcial
- | Modificación y Ampliación
- | Modificación y Ampliación con demolición parcial
- | Modificación con Regularización de Obra en contravención reglamentaria / antirreglamentaria
- | Modificación con Regularización de Obra en contravención reglamentaria con demolición parcial
- | Modificación y Ampliación con Regularización de Obra en contravención reglamentaria / antirreglamentaria
- | Modificación y Ampliación con Regularización de Obra en contravención reglamentaria con demolición parcial
- | Ampliación con Regularización de Obra en contravención reglamentaria / antirreglamentaria
- | Ampliación con Regularización de Obra en contravención reglamentaria / antirreglamentaria con demolición parcial



[Conoce la Documentación Adicional sobre cada presentación en particular y más información aquí](#)

REGISTRO EN ETAPA PROYECTO

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)



/ REGISTRO EN ETAPA PROYECTO

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)



¿Cuales son los tipos de presentación de plano admitidos?

- **Plano Único:** contiene el proyecto de **obra civil** + Instalaciones complementarias: **prevención contra incendio, sanitarias y eléctricas.**

.....

- **Plano mixto:** contiene el proyecto de **obra civil** + instalaciones complementarias: **sanitaria y eléctrica, excluyendo la instalación contra incendio** que debe presentarse por cuerda separada.

.....

- **Plano de arquitectura:** contiene el proyecto de **obra civil.**



¿Cuales son los requisitos que se verificarán en el análisis técnico del proyecto?

Se verificarán todos los items detallados en las siguientes planillas :

- [Requisitos mínimos a cumplimentar en planos de obras](#)

.....

- [Requisitos mínimos a cumplimentar en plano obras plano único](#)

REGISTRO EN ETAPA PROYECTO

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)



¿Cómo son los formatos de presentación?

Tipo de obra	Usos	<u>Plano único</u>	<u>Plano mixto</u>	<u>Plano arquitectura</u>
Micro obra	Educación, industrias, galería comercial, centro de compras, espectáculos (cine y teatro), locales bailables clase C, transporte.	No se permite	Se permite	Se permite
	Usos restantes	Se permite	Se permite	Se permite
Obra menor	Educación, industrias, galería comercial, centro de compras, espectáculos (cine y teatro), locales bailables clase C, transporte.	No se permite	Se permite	Se permite
	Usos restantes	Se permite	Se permite	Se permite
Obra media	Vivienda con hasta 1 subsuelo	Obligatorio	No se permite	No se permite
	Usos restantes	No se permite	No se permite	Obligatorio (Instalaciones por cuerda separada)
Obra mayor	Todos los usos	No se permite	No se permite	Obligatorio (Instalaciones por cuerda separada)

/ ENTREVISTA TÉCNICA

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Si tenés dudas o no entendés observaciones técnicas realizadas por tu aprobador podés solicitar una entrevista técnica. Tenemos **2 modalidades**: virtual o presencial.

Para solicitar esta entrevista tenes que mandarnos un mail a:

ssgu.consultas@buenosaires.gob.ar

indicando el **número de tu expediente** y brevemente el **motivo de la consulta**.

Es importante que siempre **asista el profesional responsable que firma el plano**.

En casos que tengamos la misma observación reiteradas veces te solicitaremos la entrevista desde la DGROC para aclararte ese punto y que puedas avanzar con tu registro.

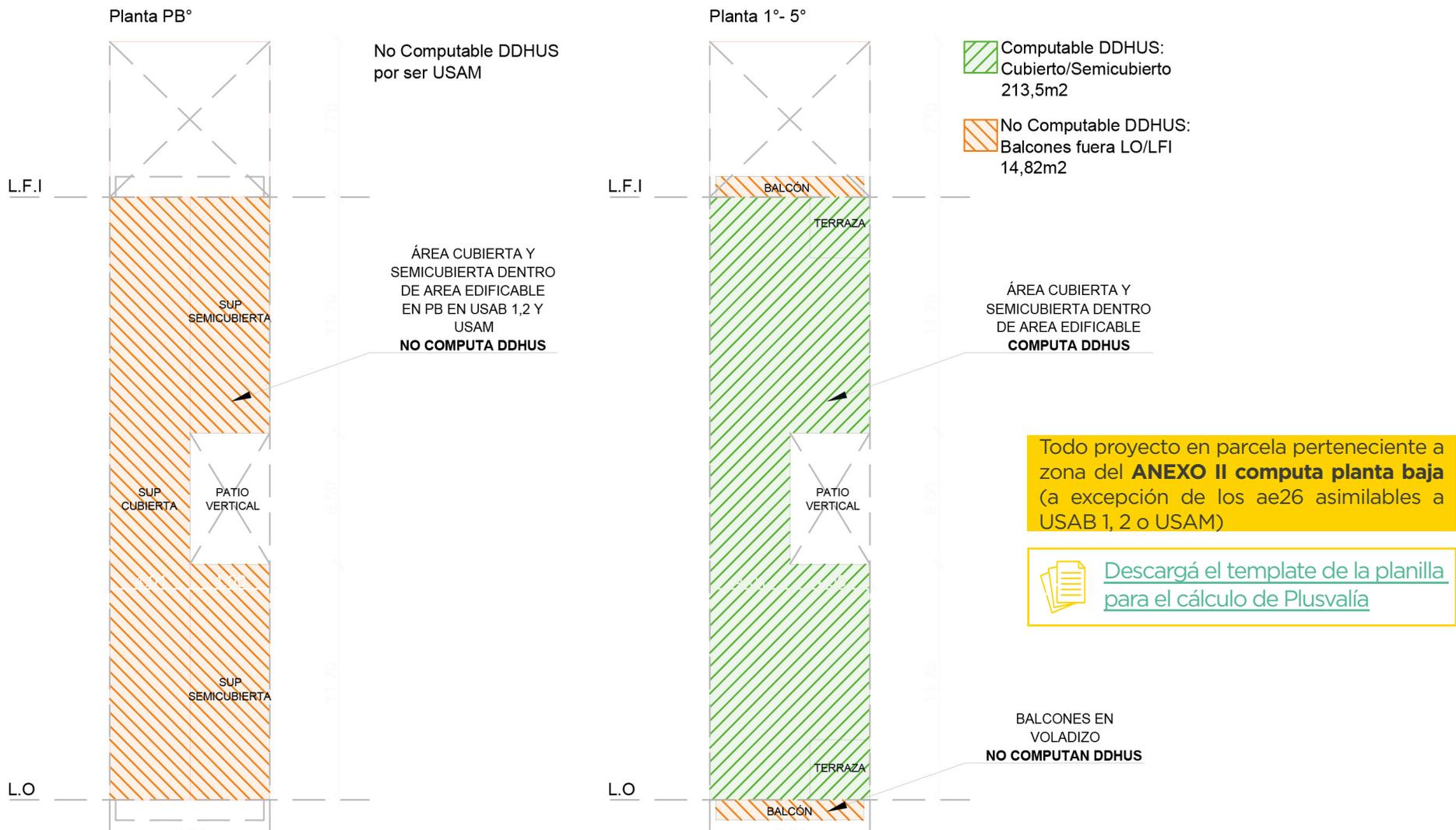
Por esto es **muy importante que, al momento de caratular, en los datos del profesional incorpores una dirección de mail que uses habitualmente** por que será nuestro dato de contacto.

BALANCE DE SUPERFICIES PARA EL CÁMPUTO DE PLUSVALÍA

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

En todos los trámites de registro de **obras nuevas, ampliaciones y/o regularización de obras en contravención** deberás incorporar dentro de la documentación gráfica una planilla y su correspondiente gráfico de balance de superficies para el cálculo Plusvalía. A continuación te dejamos un ejemplo tipo del balance a presentar.

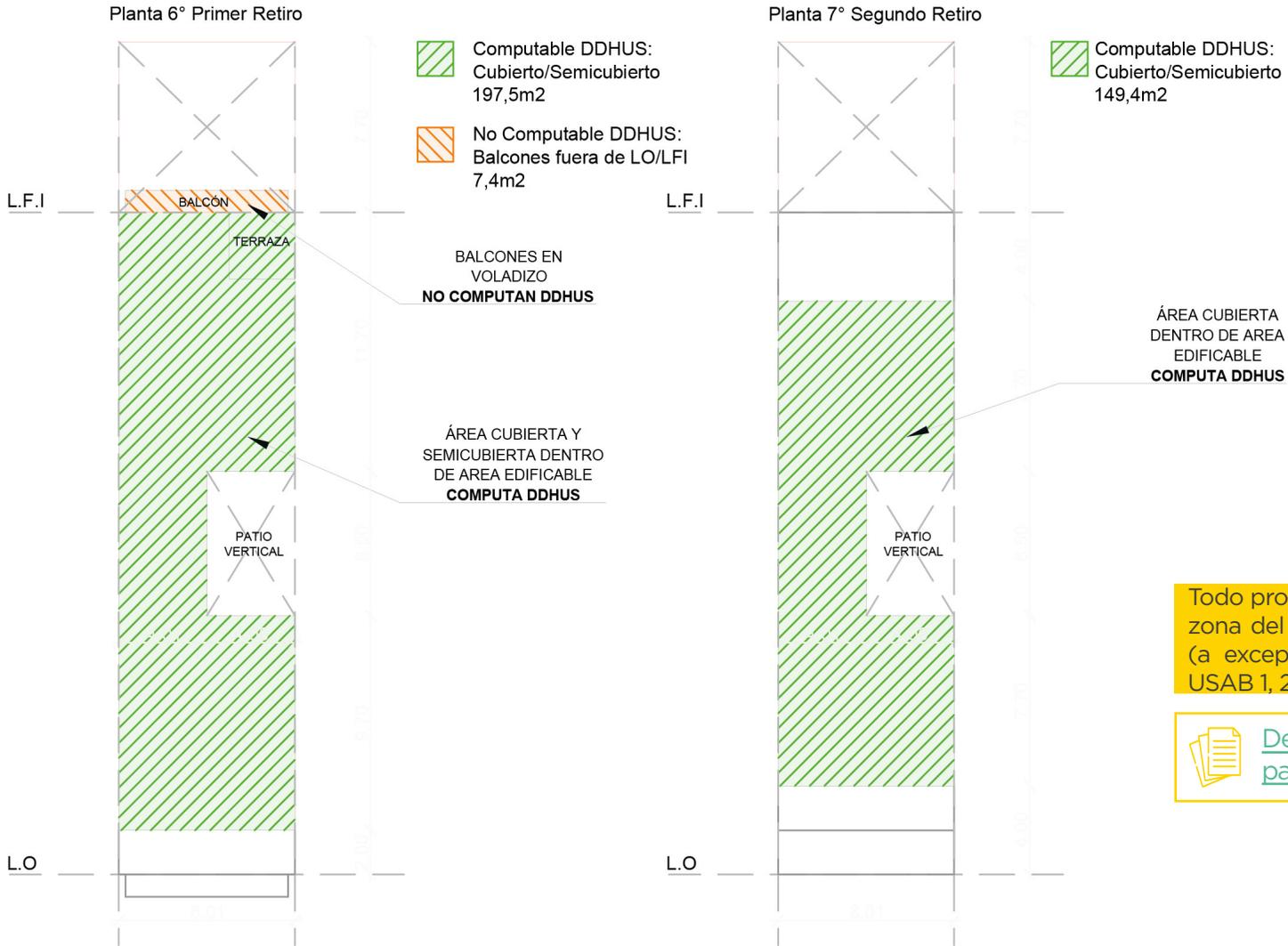
Ejemplo gráfico de cómputo de superficies en USAB 1 - USAB 2 - USAM



BALANCE DE SUPERFICIES PARA EL CÁMPUTO DE PLUSVALÍA

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Ejemplo gráfico de cómputo de superficies en USAB 1 - USAB 2 - USAM



PLANILLA PARA EL COMPUTO DE PLUSVALÍA

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Planilla USAB 1 y 2 - USAM

S-M-P		000-000-000					
UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD		USAB 1 /USAB 2/ USAM					
	NIVEL	M2 CUBIERTOS (1)	M2 SEMICUBIERTOS (2)	M2 BALCONES (3)	SUPERFICIE DESCUBIERTA	SUPERFICIE SOBRE RASANTE DENTRO DEL AREA EDIFICABLE (1 + 2)	OBSERVACIONES
SUBSUELOS	3° SUBSUELO	0,00 m ²				NO COMPLETAR	
	2° SUBSUELO	0,00 m ²				NO COMPLETAR	
	1° SUBSUELO	0,00 m ²				NO COMPLETAR	
SOBRE RASANTE	PB	114,18 m ²	100,00 m ²		110,00 m ²	NO COMPLETAR	NO COMPUTAN DDHUS USAM Y USAB
	1°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	2°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	3°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	4°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	5°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	6°	188,50 m ²	9,00 m ²	7,41 m ²	16,02 m ²	197,50 m ²	PRIMER RETIRO
	7°	149,40 m ²			48,00 m ²	149,40 m ²	SEGUNDO RETIRO
	8°	40,80 m ²			108,60 m ²	40,80 m ²	AZOTEA
SUBTOTAL		1470,38 m ²	199,00 m ²	81,51 m ²	282,62 m ²	1455,20 m ²	
TOTAL SUPERFICIE A CONSTRUIR (1+2+3)				1750,89			



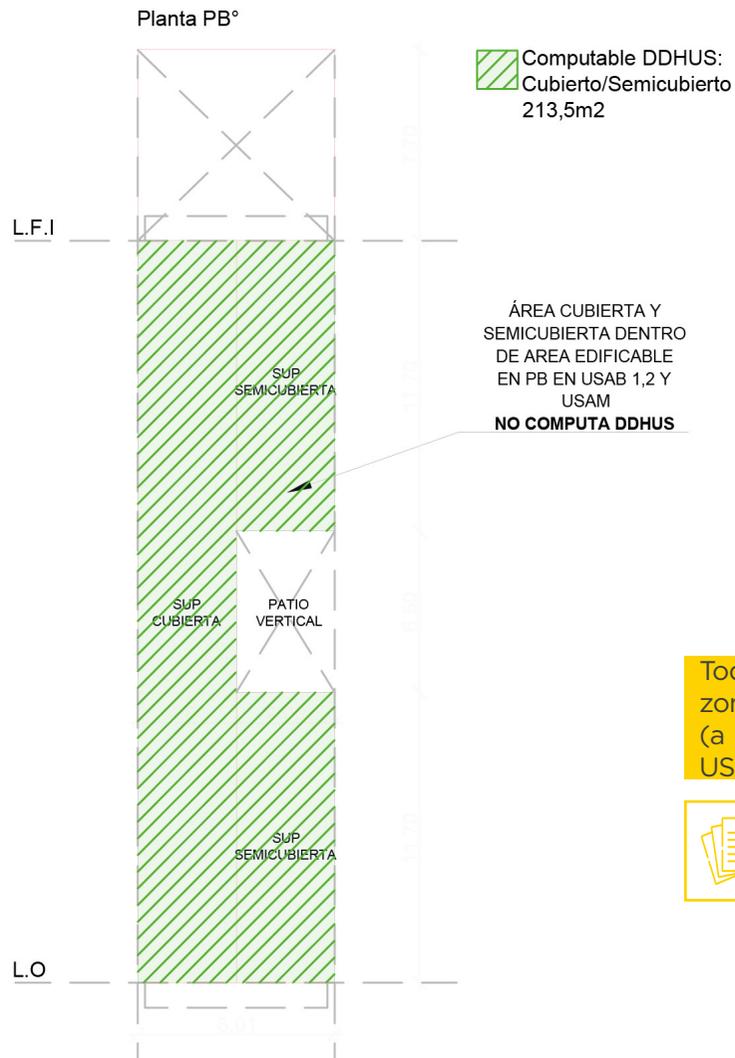
[Descargá el template de la planilla para el cálculo de Plusvalía](#)

■	Computa plusvalía
■	No Computa plusvalía

BALANCE DE SUPERFICIES PARA EL CÁMPUTO DE PLUSVALÍA

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Ejemplo gráfico de cómputo de superficies en USAA - CM - CA



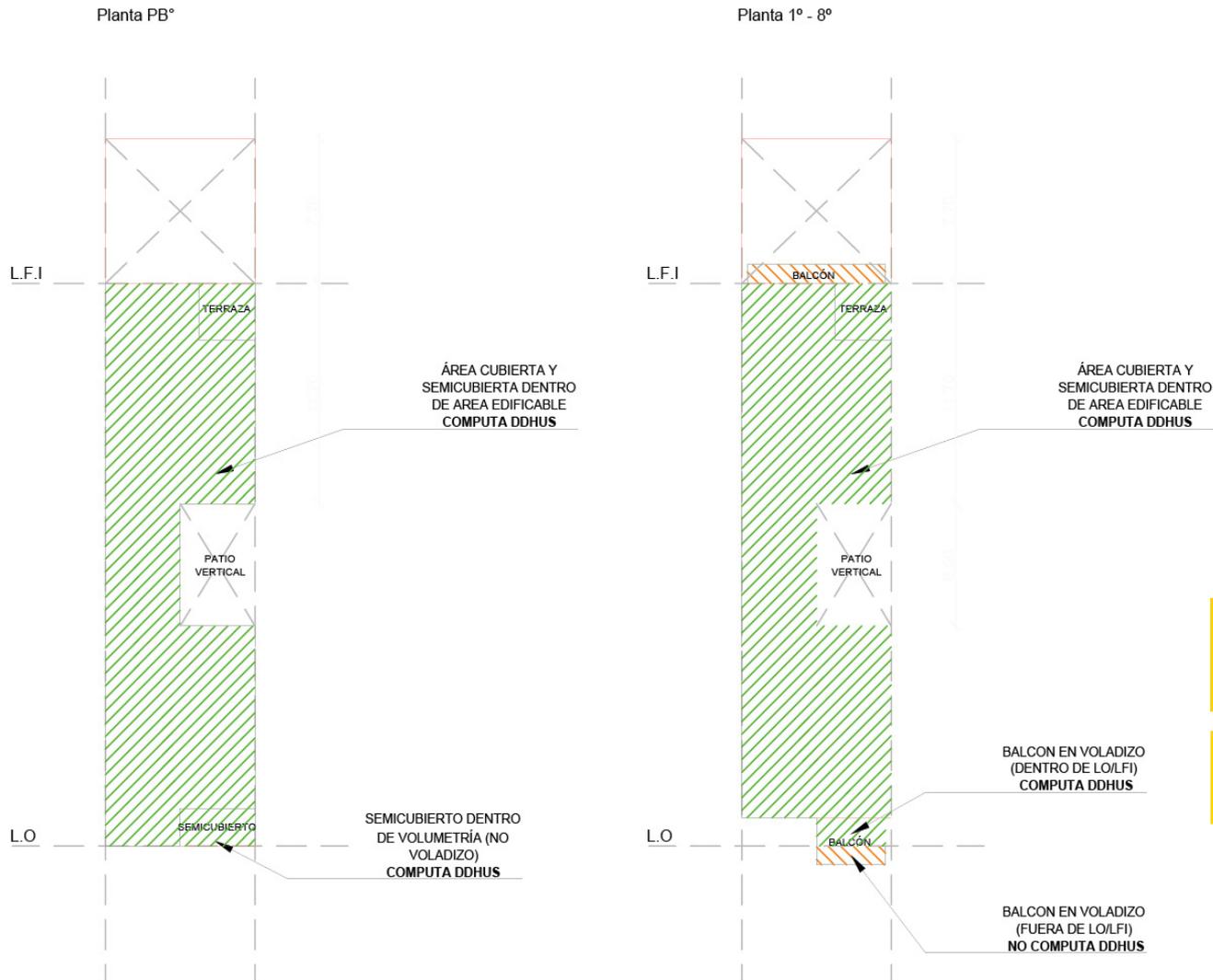
Todo proyecto en parcela perteneciente a zona del **ANEXO II computa planta baja** (a excepción de los ae26 asimilables a USAB 1, 2 o USAM)

 [Descargá el template de la planilla para el cálculo de Plusvalía](#)

BALANCE DE SUPERFICIES PARA EL CÁMPUTO DE PLUSVALÍA

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Ejemplo gráfico de cómputo de superficies en USAA - CM - CA



Todo proyecto en parcela perteneciente a zona del **ANEXO II computa planta baja** (a excepción de los ae26 asimilables a USAB 1, 2 o USAM)

 [Descargá el template de la planilla para el cálculo de Plusvalía](#)

PLANILLA PARA EL COMPUTO DE PLUSVALÍA

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Planilla USAA - CM - CA

S-M-P		000-000-000					
UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD		USAA / CM / CA					
NIVEL		M2 CUBIERTOS (1)	M2 SEMICUBIERTOS (2)	M2 BALCONES (3)	SUPERFICIE DESCUBIERTA	SUPERFICIE SOBRE RASANTE DENTRO DEL AREA EDIFICABLE (1 + 2)	OBSERVACIONES
SUBSUELOS	3° SUBSUELO	0,00 m ²				NO COMPLETAR	
	2° SUBSUELO	0,00 m ²				NO COMPLETAR	
	1° SUBSUELO	0,00 m ²				NO COMPLETAR	
SOBRE RASANTE	PB	119,70 m ²	93,60 m ²		110,00 m ²	213,30 m ²	
	1°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	2°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	3°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	4°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	5°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	6°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	7°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	8°	195,50 m ²	18,00 m ²	14,82 m ²		213,50 m ²	
	9°	188,50 m ²	9,00 m ²	7,41 m ²	16,02 m ²	197,50 m ²	PRIMER RETIRO
	10°	149,40 m ²			48,00 m ²	149,40 m ²	SEGUNDO RETIRO
11°	40,80 m ²			108,60 m ²	40,80 m ²	AZOTEA	
SUBTOTAL		2062,40 m ²	246,60 m ²	125,97 m ²	282,62 m ²	2309,00 m ²	
TOTAL SUPERFICIE A CONSTRUIR (1+2+3)		2434,97					



[Descargá el template de la planilla para el cálculo de Plusvalía](#)

■ Computa plusvalía
■ No Computa plusvalía

04

**MODIFICACIÓN BAJO
RESPONSABILIDAD
PROFESIONAL**

MODIFICACIÓN BAJO RESP. PROFESIONAL

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Este trámite permite dar curso a modificaciones de obras en curso bajo responsabilidad profesional.

Una vez superada la instancia de admisibilidad emitiremos una **“Autorización de obra bajo responsabilidad profesional”**, con la misma, profesional podrá ejecutar la modificación presentada bajo su exclusiva responsabilidad.



¿Que usos pueden realizar este trámite?

- Local comercial,
- Oficina
- Agencia comercial
- Estudio profesional
- Vivienda

No podrán iniciar bajo responsabilidad profesional los proyectos que contengan las siguientes tareas: excavaciones con submuración, Cambios de uso con límite de superficie según CUR o parcelas con zonificación Área Especial Individualizada (Anexo II CUR). En los casos de Modificación de Obras en curso, además de los anteriores, quedan excluidas las ampliaciones de volumetría.

Si se presentan planos incluyendo alguno de los casos anteriormente mencionados, se dará automáticamente aviso a la AGC para proceder a la clausura de la obra. (El expediente será enviado a guarda)

Si en el proceso de aprobación del proyecto presentado se detec-



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite **“Registro de Plano de Obra Civil”** y como tipo de Tarea de plano proyecto: **“Modificación de Obra en curso bajo responsabilidad profesional”**.



[Los requisitos del trámite son los mismos que un Registro de plano de Obra civil \(Modificación y sus variantes\)](#)

tan errores de habitabilidad, salubridad, grafismos o representación se realizará una única subsanación en el expediente con las observaciones correspondientes.

En el caso de que al subsanar dichas correcciones no hayan sido subsanadas en su totalidad no se avanzará con el registro del proyecto y se dará aviso a la AGC y se enviará el expediente a guarda

05

**PERMISO DE EJECUCIÓN
DE OBRA CIVIL**

PERMISO DE EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Este trámite te permitirá obtener el permiso de obra que autoriza la ejecución de las tareas registradas en el Registro en Etapa Proyecto.



¿Cuáles son los requisitos obligatorios?

- Formularios: se generan al iniciar el trámite en la plataforma TAD;
- Permiso de Obra en Etapa Proyecto registrado (vigente)
- [Informe de Dominio](#) vigente (90 días hábiles de vigencia desde su fecha de emisión)
- Certificado de Aptitud Ambiental
- DDJJ de provisión de servicios (solo obras medias y mayores)

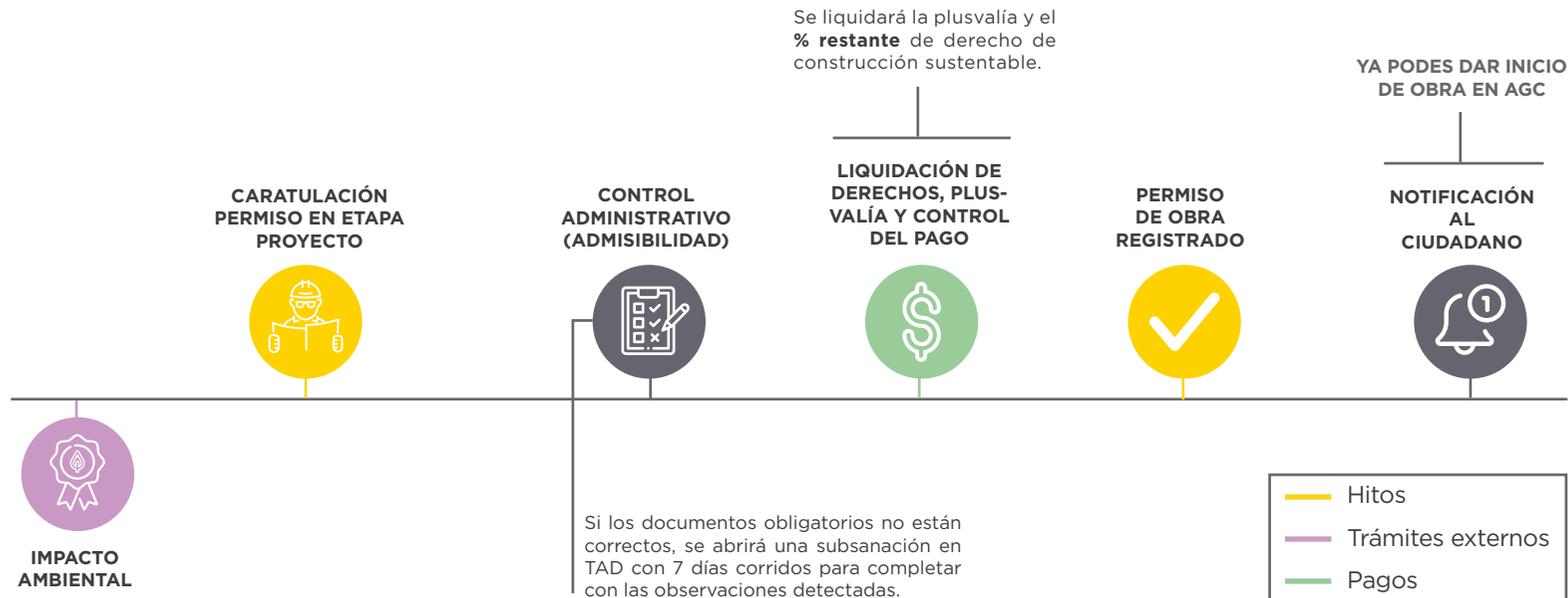


¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña "Iniciar Trámite" seleccioná el trámite "**Tramites DGROC/DGIUR**".



[Conocé sobre la Documentación Adicional y más información aquí](#)



06

**PERMISO TEMPRANO
DE EJECUCIÓN DE
OBRA CIVIL**

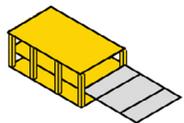
PERMISO TEMPRANO DE EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)



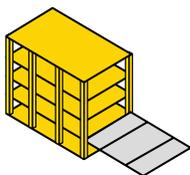
¿En qué consiste este trámite?

Este trámite es un Permiso de Obra particular dado que permite iniciar las obras con mayor agilidad hasta cierto grado de avance.



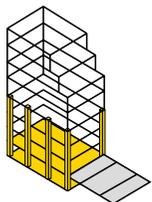
> OBRAS ENTRE 50 Y 500 m²

Realizar la totalidad de la obra hasta el momento de solicitar “Conforme a obra”



> OBRAS ENTRE 500 y 2.500 m²

Ejecutar hasta la última losa, hasta el momento de solicitar Verificación de Obra N° 2 (AVO 2)



> OBRAS MAYORES A 2.500 m²

Ejecutar hasta la losa sobre planta baja momento de solicitar Verificación de Obra N° 1 (AVO 1)

Se deberán presentar únicamente planos de obra civil con la información detallada en los Reglamentos Técnicos.



¿Quién puede presentar un permiso temprano?

Obras NUEVAS: menores, medias y mayores de todos los usos. (micro obra puede tramitar: [micro obra bajo responsabilidad profesional](#))



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite “**TRAMITES DGROC/DGIUR**” y en el tipo de trámite seleccioná “**Quiero realizar el Permiso Temprano de Obra Civil**”

En caso de tener que realizar una **Consulta Obligatoria General o una Interpretación Urbanística** también puedes continuar dicho trámite para obtener este permiso.

Una vez obtenido el Permiso Temprano de Obra Civil, **durante los próximos 60 días el profesional deberá**

1- Declarar el Inicio de Obra ante la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras

2- Incorporar los planos con la información restante y las encomiendas profesionales en caso de incorporar las instalaciones para registrar Plano Único o Mixto

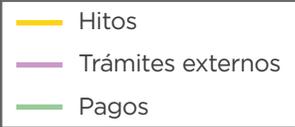


En ese **mismo expediente** la Gerencia de Obras continuará el estudio de los planos incorporados y otorgará el **Registro de Plano de Obra Civil y el Permiso de Obra**

Recordá que para solicitar el AVO 1 o 2 (s/corresp) necesitás el Permiso de Obra (total)

PERMISO TEMPRANO DE EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

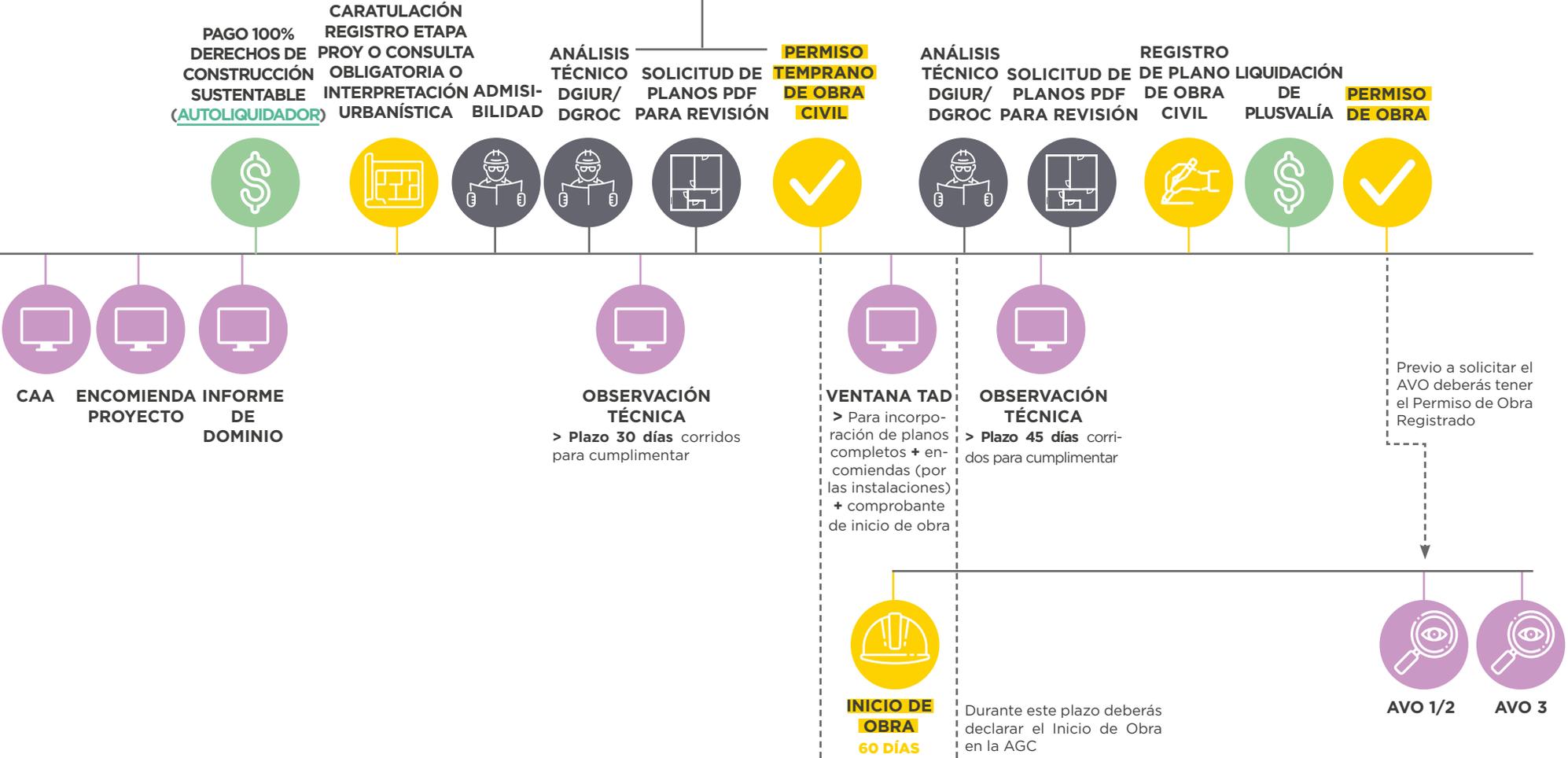


✓ Selección: **Quiero realizar el Permiso Temprano de Obra Civil** en TAD cuando caratules

En este paso deberás cargar los últimos planos revisados por el analista técnico en formato PDF. En caso de que se detecten errores o diferencias respecto del plano dwf se realizará una subsanación para corregirlo.

TRÁMITES DGROC

EJECUCIÓN DE OBRA



07

**PERMISO DE EJECUCIÓN
DE MICRO OBRA BAJO
RESP. PROFESIONAL**

/ PERMISO DE EJECUCIÓN DE MICRO OBRA BAJO RESP. PROFESIONAL

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Este trámite permite iniciar micro obras bajo responsabilidad profesional.

Una vez obtenida la “Autorización de obra bajo responsabilidad profesional” el profesional podrá dar inicio de obra ante la Autoridad Competente bajo su exclusiva responsabilidad.



Todos los usos pueden realizar éste trámite

No podrán iniciar bajo responsabilidad profesional los proyectos que contengan las siguientes tareas: excavaciones con submuración, Cambios de uso con límite de superficie según CUR o parcelas con zonificación Área Especial Individualizada (Anexo II CUR).

Si se presentan planos incluyendo alguno de los casos anteriormente mencionados, se dará automáticamente aviso a la AGC para proceder a la clausura de la obra. (El expediente será enviado a guarda)

En el caso de que al subsanar dichas correcciones no hayan sido subsanadas en su totalidad no se avanzará con el registro del proyecto y se dará aviso a la AGC y se enviará el expediente a guarda

A diferencia de los otros tramites, **deberás abonar el 100%** de Derechos de Construcción sustentable para poder caratular.



[Conocé sobre la Documentación Adicional y más información aquí](#)



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

| Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite **“Permiso de Micro Obra bajo responsabilidad Profesional”**

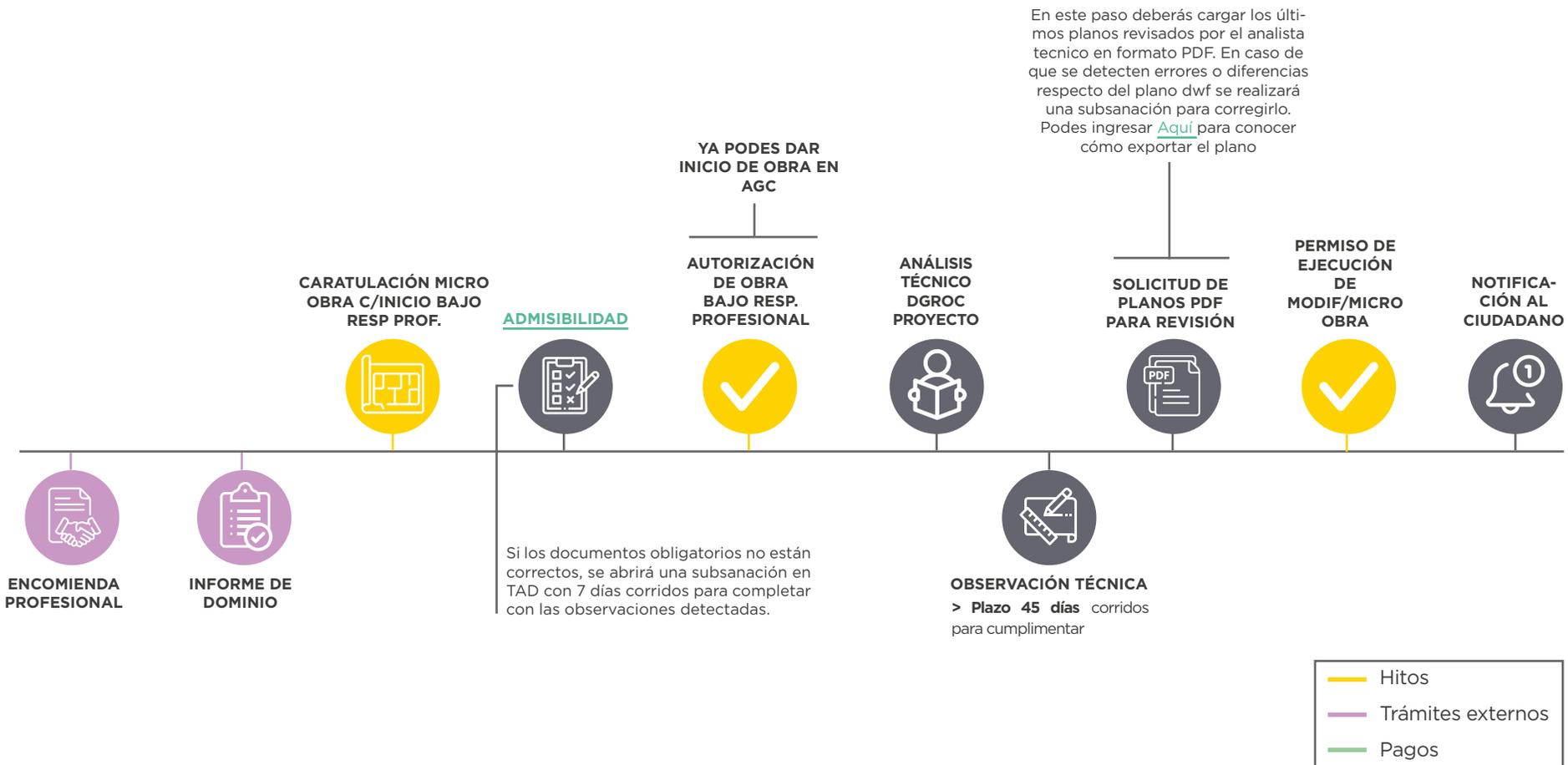
CONFORMIDAD DE COPROPIETARIOS

| Si tu obra afecta espacios de uso común o modifica el porcentaje de superficie propia ya sea cubierta o semicubierta (Ej: ampliaciones) deberás presentar la conformidad por escrito ante y escribano público. (S/ artículos 2051,2052,5053 del Código Civil y comercial)

Si tu obra se encuentra clausurada no podrás realizar el levantamiento de la clausura con la autorización de inicio bajo responsabilidad profesional. Será necesario que presentes un **Permiso de Ejecución de Obra Civil registrado.**

/ PERMISO DE EJECUCIÓN DE MICRO OBRA BAJO RESP. PROFESIONAL

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)



08

**SUBDIVISIÓN
EN PH**

DIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Este trámite sirve para registrar la división en propiedad horizontal de una parcela construida, en construcción o a construir, lo que permitirá dar de alta las unidades funcionales, complementarias y determinar superficies de dominio común.



¿Cuáles son los requisitos Obligatorios?

- Nota de presentación con firmas certificadas
- Planos a estudiar (en formato .dwf).
- Encomienda profesional
- Libre de deuda de ABL.
- Memoria técnica
- Informe de dominio, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble (con firma digital).
- Declaración jurada de liquidación de derechos
- Comprobante de pago de liquidación de derechos.
- Permiso de Obra + Informe de AVO3 (favorable) o Conforme a Obra + AVO4 (favorable)



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

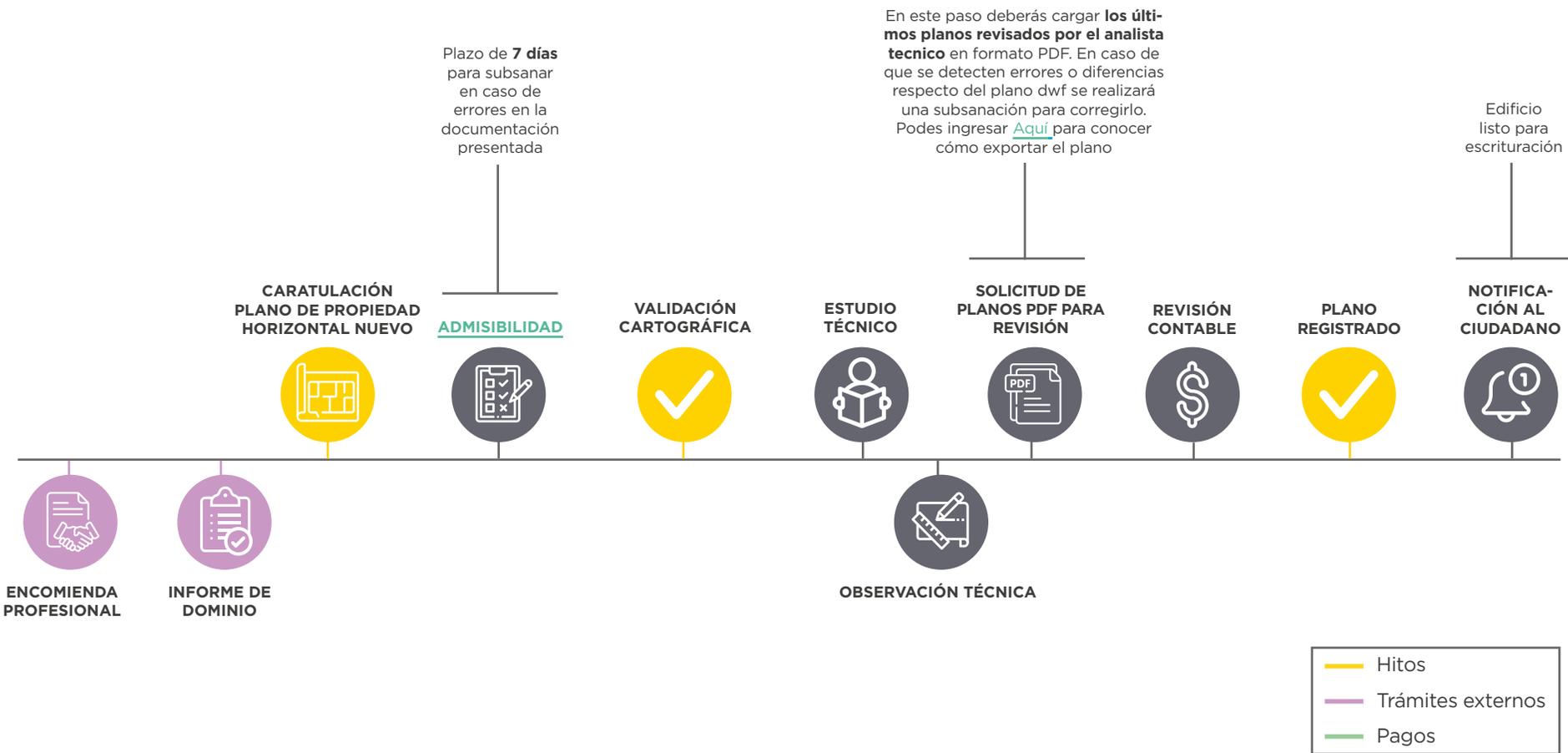
Ingresa en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” selecciona el trámite **“Plano de propiedad horizontal nuevo”**



[Conocé sobre la Documentación Adicional y más información aquí](#)

DIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)



09

**REGISTRO DE DOCUMENTA-
CIÓN CONFORME A OBRA
Y CERTIFICADO FINAL
DE OBRA CIVIL**

REGISTRO DE DOCUMENTACIÓN CONFORME A OBRA Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA CIVIL

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Este trámite sirve para solicitar el registro del plano de lo efectivamente construido una vez finalizada la obra, debe verificarse que fue ejecutado de acuerdo al permiso oportunamente concedido.



¿Cuáles son los requisitos Obligatorios?

- Formularios solicitados por la plataforma TAD
- [Informe de Dominio](#) o DDJJ de titularidad
- Plano a estudiar (en formato .dwf);
- Plano Registrado de Instalación según corresponda
- Documentación Adicional según Reglamentos Técnicos



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña "Iniciar Trámite" seleccioná el trámite "Trámites DGROC/DGIUR"

- Hitos
- Trámites externos
- Pagos

En este paso deberás cargar los **últimos planos revisados por el analista técnico** en formato PDF. En caso de que se detecten errores o diferencias respecto del plano dwf se realizará una subsanación para corregirlo.

Podés ingresar [Aquí](#) para conocer cómo exportar el plano



REGISTRO DE DOCUMENTACIÓN CONFORME A OBRA Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA CIVIL

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)



Al momento de iniciar el conforme a obra deberás tener registrados iniciados los conformes de las siguientes instalaciones (según el uso)



VIVIENDA MULTIFAMILIAR

- Plano Conforme Incendio: Cuando no es plano único y tenga altura mayor a 10,00 m
- Plano Conforme de Ventilación Mecánica: Cuando posea estudios profesionales y la obra haya sido registrada con Ventilación Mecánica o cuando tenga locales comerciales o cocheras que no verifican por medio de ventilación natural



COMERCIOS O GARAJES

- Plano Conforme de Incendio: Siempre, excepto para locales comerciales en planta baja hasta 100 m².
- Plano Conforme de Ventilación Mecánica: Cuando no verifique con ventilación natural y ventile por medios mecánicos.



INDUSTRIAS

- Plano Conforme Incendio: En todos los casos.
- Plano Conforme Ventilación Mecánica: Cuando no verifique con ventilación natural y ventile por medios mecánicos.



SANATORIOS

- Plano Conforme de Incendio: En todos los casos
- Plano Conforme de Ventilación Mecánica: Cuando tengan locales que no iluminan ni ventilen naturalmente.



ESCUELA

- Plano Conforme de Incendio: En todos los casos
- Plano Conforme de Ventilación Mecánica: Cuando tengan locales que no iluminan ni ventilen naturalmente

REGISTRO DE DOCUMENTACIÓN CONFORME A OBRA Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA CIVIL

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)



¿Que se verifica en el AVO4?

- Se verificará la coincidencia de la totalidad de la obra respecto al plano presentado para el conforme a obra.

Esta Verificación Especial es previa al registro del Plano Conforme a Obra. Dichos planos serán remitidos a la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras para la verificación.

Si la inspección no resulta favorable y DGFyCO informa que es necesario continuar con inspecciones el expediente quedará a la espera de el resultado favorable.

En el caso que luego de una inspección sean necesarios realizar ajustes en el plano se abrirá una subsanación para que el profesional realice los ajustes.

10

**OBRAS EN
CONTRAVENCIÓN**

REGULARIZACIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Este trámite te permitirá registrar las obras ejecutadas en contravención que se encuentren comprendidas en el “Art 2.1.6 Código de edificación”



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresa en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” selecciona el trámite **“Registro de Plano de Obra Civil”**



¿Que se entiende por obra en contravención?

- Obras que han tramitado un Aviso o Permiso de Obra de menor alcance a lo efectivamente construido o modificado;
- Obras ejecutadas alterando las condiciones en que fuera otorgado el correspondiente Permiso de Obra, cualquiera sea su categoría;
- Obras nuevas, modificaciones, demoliciones, edificaciones, estructuras y/o instalaciones ejecutadas sin tramitar el debido Aviso o Permiso de obra, conforme la normativa del Código de Edificación.
- Obras nuevas, modificaciones o demoliciones, edificaciones y/o estructuras o instalaciones que se hayan ejecutado vulnerando normas de aplicación vigentes a la época de su ejecución, afectándose la seguridad, la salubridad o la estética edilicia.



¿Cuáles son las obras en contravención que se pueden regularizar?

- Construcciones antirreglamentarias a Código de Edificación que no superen los 100m²
- Construcciones que no hayan sido oportunamente registradas pero cumplan con la normativa vigente al momento de su regularización; (Reglamentarias a Código de Edificación, sin límite de superficie)
- Obras que se realicen en áreas comunes de viviendas multifamiliares, apto profesional y en edificios públicos, con el fin de dar cumplimiento a condiciones de accesibilidad;
- Obras que se efectúen en predios en proceso de reurbanización por ser barrios originados de modo informal;

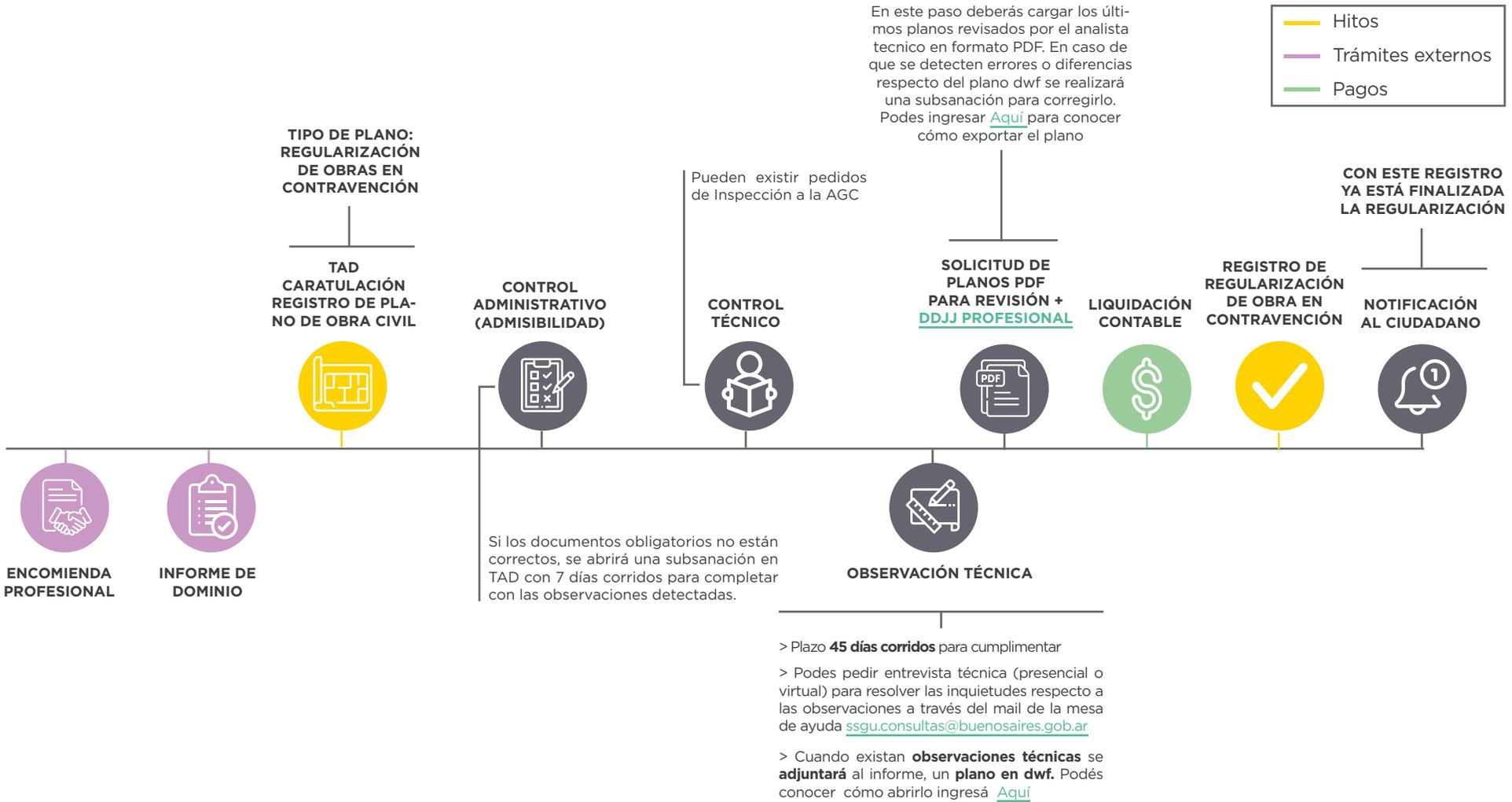
No se pueden regularizar obras en contravención antirreglamentarias a Código Urbanístico.

No se pueden regularizar instalaciones antirreglamentarias a Código de Edificación

REGULARIZACIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Obras en contravención reglamentarias o antirreglamentarias hasta 100m²



REGULARIZACIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Obra en contravención reglamentaria + modificación / ampliación / modificación + ampliación



| Si la presentación contiene obras antirreglamentarias se indicará que es necesario tramitar su regularización previamente por cuerda separada. [Ver Aquí.](#)

11

CONSTITUCIÓN DE ESTADO PARCELARIO

CONSTITUCIÓN DE ESTADO PARCELARIO

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Este trámite permite obtener un **certificado de constitución del estado parcelario**. En el mismo obtendrás información real respecto a la situación de la parcela: alerta irregularidades o construcciones existentes no regularizadas.

El mismo contiene un registro de todos los elementos de la parcela:

- Ubicación georreferenciada;
- Límites, medidas y superficie del inmueble;
- Restricciones y afectaciones que le correspondan;
- Partida Inmobiliaria.



¿Quiénes tienen que realizar este trámite?

- Para realizara operaciones de compra venta de parcelas no divididas en propiedad Horizontal.
- Ante cualquier cambio de dominio previo a presentaciones en el Registro de la Propiedad del Inmueble.
- Cuando las dimensiones de la parcela en la que te encuentras realizando un proyecto no condicen con las de la realidad.

Documentacion obligatoria:

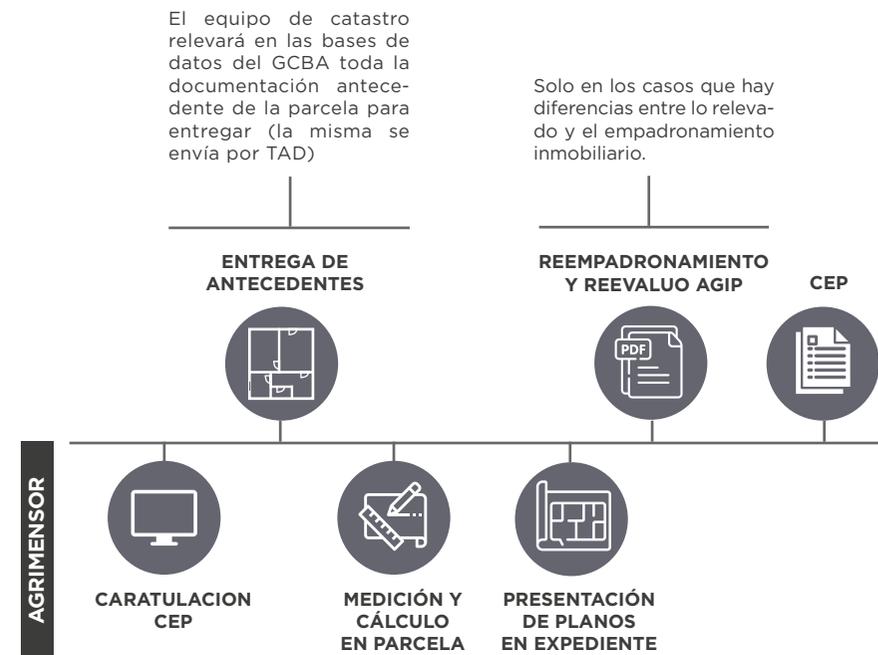
- Datos del Trámite
- Datos del Dominio
- Informe de dominio. PDF (con o sin firma)
- Encomienda Profesional. PDF (con o sin firma)
- Certificado de Empadronamiento. PDF (con o sin firma)

> PLAZOS DE VIGENCIA

El cep tendrá una vigencia de:

- **2 años** para parcelas baldías
- **6 años** para parcelas construidas

Los inmuebles que se adquieran con el fin de realizar una **DEMOLICIÓN TOTAL** en un plazo menor a 1 año, podrán exceptuarse de realizar el relevamiento de las construcciones existentes en la parcela. (en ese caso deberás presentar firmada la **Declaración Jurada de Compromiso de Demolición** por el propietario certificada por escribano público)



12

TRÁMITES DE INSTALACIONES

TRÁMITES DE INSTALACIONES

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Este trámite consiste en la verificación técnica y administrativa del cumplimiento de la normativa del proyecto, conforme o regularización de instalación en contravención que se pretenda registrar. Se presenta ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC).

En el caso de planos de instalaciones contra incendio o sala de máquinas que se encuentren asociados a una Obra Civil serán solicitado por la DGFyCO en la instancia de AVO2.



¿Cuáles son los requisitos Obligatorios?

- Formularios: se generan al iniciar el trámite en la plataforma TAD;
- Planos a estudiar formato .dwf (según corresponda);
- Encomienda Profesional;
- Informe de Dominio vigente (90 días hábiles de vigencia desde su fecha de emisión)



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

| Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite **“Registro de proyecto de Instalación”**

TIPOS DE REGISTRO DE INSTALACIÓN

- | [Prevención de incendios](#)
- | [Sanitarias](#)
- | [Térmicas](#)
- | [Ventilación mecánica](#)
- | [Eléctricas](#)
- | [Electromecánica](#)
- | [Elementos guiados de transporte](#)
- | [Sala de máquina \(elevadores\)](#)
- | [Inflamables](#)

/ PERMISO DE EJECUCIÓN DE INSTALACIÓN DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIO

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Existen **2 tipos de presentaciones:**



Permiso de Ejecución de Instalación de Prevención contra Incendio sin plano

Aplica para:

- Instalaciones **hasta 500m²** de superficie total (cubierta y/o semicubierta), desarrollado en planta baja y hasta un piso alto y/o un subsuelo.

Quedan excluidos:

> Locales de Baile clase C, I y II (como actividad principal o complementaria)

> Usos que deban cumplir la condición A1 de acuerdo a los cuadros 1.1, 2.2 a, 2.2b y 2.3 del RT-030909-020202-01

- Instalaciones hasta **1000m²** de sup total (cubierta y semicubierta) desarrollado en planta baja y/o un piso alto. Solo los siguientes usos: Comercios, Actividades deportivas y clubes, Restaurante, Bar, Local de expendio de comidas elaboradas, Actividades administrativas y Consultorios médicos, desarrollado en planta baja y hasta un piso alto y/o un subsuelo.



Permiso de Ejecución de Instalación de Prevención contra Incendio con plano

Aplica a todos los proyectos que no estén incluidos en la modalidad anterior.

Las solicitudes de Permiso de Ejecución de Instalación de Prevención contra Incendio para uso vivienda, deberán tramitar de acuerdo a la modalidad establecida en RT-020100-010200-00.



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

| Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite **“Registro de Prevención Contra Incendios”**

/ REGISTRO DE CONFORME A OBRA DE INCENDIO

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Existen **2 tipos de presentaciones:**



Registro de Documentación Conforme a Obra de Instalación de Prevención contra Incendio sin modificaciones

Aplica para:

- Aquellos casos en los que **no existen diferencias** entre al registro otorgado y lo ejecutado.

En estos casos **no es necesario presentar plano.**



Registro de Documentación Conforme a Obra de Instalación de Prevención contra Incendio con modificaciones

Aplica para:

- Aquellos casos en los que **existen diferencias** entre al registro otorgado y lo ejecutado.

En estos casos es necesario **presentar el plano con las diferencias graficadas.**



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

| Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite “**Registro de Prevención contra Incendio**”

13

PLAZOS DE VIGENCIA

PLAZOS DE VIGENCIA

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Tipo de Aviso/Permiso	Para iniciar Obra	Para Finalizar Obra
Aviso de Obra	-	1 año
Permiso de Demolición	-	1 año
Permiso de Ejecución de Micro Obra	1 año	2 años
Permiso de Ejecución de Obra Menor	1 año	3 años
Permiso de Ejecución de Obra Media	1 año	4 años
Permiso de Ejecución de Obra Mayor	1 año	6 años
Permiso de Ejecución de Instalaciones	-	2 años
Registro en Etapa Proyecto	2 años (para iniciar el Permiso de Obra)	-

2.1.18.1 Ampliación de Vigencia del Permiso

En caso de que las obras o instalaciones en ejecución no hubieran finalizado dentro del plazo de vigencia del permiso, puedes pedir la ampliación de vigencia del permiso, hasta un máximo de dos (2).

En este caso, se volverán a liquidar los derechos correspondientes al plazo de ampliación solicitado.

Este trámite lo tenés que solicitar 60 días antes de caducar el plazo.



¿Cómo solicitar la ampliación de vigencia?

A través la Mesa de Ayuda de la SSGU enviando un mail a ssgu.consultas@buenosaires.gob.ar, dentro del plazo mencionado, Incorporando la siguiente documentación obligatoria:

- Informe de dominio (en caso de cambio de titularidad, deberá presentar cesión de derechos por Escribano público);
- Número de expediente bajo el cual se otorgó el Permiso originalmente;
- Nota de solicitud indicando el plazo solicitado de prórroga de acuerdo a la Ley Tarifaria vigente;

14

**DERECHOS
DE OBRA**

DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Según el tamaño de la obra deberás abonar un porcentaje de este derecho antes de caratular el Registro en Etapa Proyecto

Para obras nuevas y ampliaciones:

- Micro Obras (0 a 50 m²): 40 UT
 - Obras Menores “tipo 1” (51 a 300 m²): 200 UT,
 - Obras Menores “tipo 2” (301 a 1.000 m²): 1.000 UT,
 - Obras Medias “tipo 1” (1.001 a 2.500 m²): 4.000 UT,
 - Obras Medias “tipo 2” (2.501 a 5.000 m²): 10.000 UT,
 - Obras Mayores “tipo 1” (5.001 a 10.000 m²): 25.000 UT,
 - Obras Mayores “tipo 2” (mayores a 10.001 m²): 40.000 UT
- (UT: Unidad Tarifaria)

Para Modificaciones: deberás abonar el 15% de de la totalidad del derecho de la superficie a modificar

Esta boleta la tenés que generar a través del Sistema de Autogestión de Derechos. El saldo restante lo liquidaremos previo a registrar el Permiso de Obra. Incorporaremos una Boleta BUI dentro del expediente en curso.

Las BUI tienen un plazo de **45 días para su pago**. Superado ese plazo el expediente en curso será archivado.



¿CÓMO AUTOLOQUIDAR EL DERECHO?

Se liquida mediante el **Sistema de Autogestión de Liquidación de Derechos de Obras**.



Links importantes



[LEY TARIFARIA VIGENTE](#)



[AUTOLIQUIDADOR](#)



[INSTRUCTIVO AUTOLIQUIDADOR](#)



[CÓDIGO FISCAL \(AFIP\)](#)

/ DERECHO PARA EL DESARROLLO URBANO Y HABITAT SUSTENTABLE (PLUSVALÍA)

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Una vez registrado el Registro en Etapa proyecto, tienes **dos alternativas: continuar el trámite y obtener el Permiso de obra** en ese mismo expediente **o caratular un nuevo expediente de Permiso de Obra**. En ambos casos, una vez superada la instancia de admisibilidad (verificación de documentación obligatoria administrativa), incorporaremos una boleta con el monto a abonar de DDUHS. En algunos casos el derecho se puede financiar:

NORMATIVA

[Resolución N° 218/SSGU/22](#)

- [Anexo de procedimiento](#)



Formas de pago

- **Micro Obras:** se abona la totalidad del derecho
- **Obras Menores:** 20% previo a registrar el Permiso de Obra / 80% previo a solicitar AVO 4 o previo al inicio del trámite del plano de mensura particular (lo que ocurra primero)
- **Obras Medias y Obras Mayores:** 20% previo a registrar el Permiso de Obra / 40% previo al AVO2 / 40% previo al AVO3
- **Permiso temprano de Obra civil:** no abona el DDUHS. Se abona al momento de obtener el Permiso de Ejecución de Obra Civil

15

+ INFORMACIÓN

/ ADMISIBILIDAD

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Previo al estudio técnico del proyecto se realiza una verificación administrativa de la documentación presentada. Una vez caratulado en TAD, se verificarán los requisitos de admisibilidad especificados en el Reglamento Técnico.



¿Cuales son los requisitos que se verifican en el paso de admisibilidad?

- Que el contenido de los documentos y/o formularios sea correcto , que no se encuentren en blanco y sean legibles y que corresponda a la parcela declarada en el formulario y verídicos.
.....
 - Que se adjunte la documentación obligatoria detallada en cada tipo de actuación
.....
 - Informe de dominio vigente (90 días hábiles de vigencia desde su emisión)
.....
 - Comprobante de pago (segùn corresponda)
.....
 - Que no exista dualidad de las actuaciones para una misma trata, parcela, y/o unidad funcional
- La carátula del plano sea la reglamentaria según reglamento técnico. (No se deberá explotar el bloque con atributos [descargar aquí](#))
.....
 - Que el caratulador del trámite se corresponda con el interesado (propietario o apoderado) y en caso de no ser dicho sujeto (profesional, gestor,etc) figure una autorización certificada por escribano.



¿Qué sucede si no se cumplieron todos los requisitos de admisibilidad?

- En caso de no haber superado los requisitos de admisibilidad, se abrirá una subsanación en TAD con 7 días corridos para completar con las observaciones detectadas.
- Si se cumplen con todos los requisitos solicitados se le dará curso al expediente según el flujo correspondiente de cada trámite.

/ MEDIOS DE PAGO AUTORIZADOS

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)



Medios de pago autorizados para Derecho de Construcción sustentable y Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable

¿DÓNDE PAGAR?

- ATM'S en sedes comunales/ Pago Electrónico
<https://sir.buenosaires.gob.ar>
- Pago Fácil
- Rapipago
- Provincia Net Pagos

- Banco Ciudad

Excepto sucursales:

- > 111 (Casa Matriz - Florida 302)
- > 46 (25 de Mayo 294)
- > 52 (Av. Roque Sáenz Peña 541)
- > 53 (Av. Córdoba 675)
- > 68 (Av. Julio A. Roca 538)



**INTER
BANKING**

16

BOTI

/ BOTI

> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

Desde Boti, **solo con el numero de expediente** podés consultar el estado tus expedientes en curso, pedir información de normativa, requisitos y conocer el paso a paso de los trámites.

BOTI te ayuda con tus trámites para construir

> Facilita la consulta por un **trámite ya iniciado**: te va a pedir el número de expediente para conocer el estado de la gestión.

N° de expediente

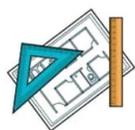
01234



[Chateá con Boti](#)

 11-5050-0147

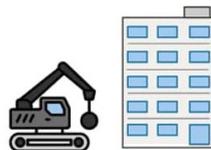
> Podés pedirle información de los **siguientes trámites**:



REGISTRO DE PLANO
DE OBRA CIVIL



PERMISO DE
EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL



PERMISO DE
DEMOLICIÓN

.....

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA

.....

Canales de contacto

| Mesa de Ayuda:

ssgu.consultas@buenosaires.gob.ar