

TRÁMITES para PERMISOS DE OBRA

Consideraciones generales

*Todos los profesionales deben estar matriculados en el consejo profesional correspondiente para poder ser validados por el sistema.

Antes de realizar el trámite, tené en cuenta qué:

El pago de derechos de construcción, establecidos en la ley tributaria, se realiza antes de comenzar el trámite desde el Sistema de Autogestión de Liquidación de Derechos. Desde este sistema también podrás generar tu boleta para realizar el pago correspondiente a la Ley para el desarrollo urbano y hábitat sustentable (PLUSVALÍA), si corresponde a tu proyecto.

Organismo Responsable

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro
Dirección General de Registro de Obras y Catastro
Dirección: [Av. Martín García 364](#)

Horario de Atención al Público: Lunes a viernes de 9.30 a 15.30 hs.

Por dudas y consultas, podés comunicarte con nosotros:

- **Llamando al 147**
- Escribiendo a: ba147@buenosaires.gob.ar

Aviso de Obra

Este trámite se presenta para hacer reformas de pequeña magnitud en una propiedad, que no agreguen superficie, no impliquen demoliciones o cambien la distribución de los ambientes.

Según el Código de Edificación, necesitás el aviso para:

- 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

Requisitos

¿??

Participantes y Profesionales Responsables

Obligatorios

- Propietario

Opcionales

- Gerenciador (puede ser interviniente)
- Profesional responsable

<http://tad.buenosaires.gov.ar/tramitesadistancia/famFCRequisitos.htm?idTramite=135>

Permiso de obra en etapa proyecto

Este trámite permite obtener una verificación de un anteproyecto, aunque no resulta apto para construir. El permiso de obra en etapa de proyecto puede aplicarse sobre futuros permisos de micro obra, obra menor, obra media y obra mayor.

Requisitos

Documentación requerida

- Certificado catastral
- Declaración jurada de liquidación de derechos
- Comprobante de pago de liquidación de derechos (con el pago correspondiente a la Ley para el desarrollo urbano y hábitat sustentable, de corresponder)
- Plano de obra nueva o de ampliación o modificación (para proyectos de micro obra u obra menor se deberá presentar en formato único)
- Declaración de número de disposición y/o dictámenes de parcela (si corresponde a manzana atípica, englobamiento parcelario, etc)

Participantes y profesionales

Obligatorios

- Propietario
- Responsable del proyecto

Opcionales

- Gerenciador (puede ser interviniente)

<http://tad.buenosaires.gov.ar/tramitesadistancia/famFCRequisitos.htm?idTramite=513>

Permiso de micro obra

Este trámite permite ejecutar demoliciones no estructurales, modificaciones e instalaciones sin límite de superficie, y demoliciones estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta 30 m².

Requisitos

Documentación requerida

- Certificado catastral
- Declaración jurada de liquidación de derechos
- Comprobante de pago de liquidación de derechos (con el pago correspondiente a la Ley para el desarrollo urbano y hábitat sustentable, de corresponder)
- Comprobante de pago de residuos áridos
- Encomiendas profesionales
- Plano de obra nueva o de ampliación o modificación (formato único)
- Declaración de número de disposición y/o dictámenes de parcela (si corresponde a manzana atípica, englobamiento parcelario, etc)

- Autorización de copropietarios o reglamento de copropiedad actualizado (para ampliaciones o modificaciones, en caso de aplicar el régimen de propiedad horizontal)

Roles y profesionales responsables

- Obligatorios
- Propietario
- Proyectista*
- Director de Obra (puede ser interviniente)*
- Responsable de la Construcción de la Obra*
- Responsable de Seguridad e Higiene

*Estos roles pueden ser ejercidos por la misma persona.

Opcionales

- Gerenciador (puede ser interviniente)
- Instalador

<http://tad.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia/famFCRequisitos.htm?idTramite=512>

Permiso de obra menor

Este trámite permite ejecutar demoliciones no estructurales y modificaciones de obras e instalaciones sin límite de superficie y demoliciones estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta 500 m² y/o subsuelos de hasta 4 metros de altura. El plano límite de la obra nueva o la ampliación no podrá superar los 10,50 metros.

Requisitos

Documentación requerida

- Certificado catastral
- Declaración jurada de liquidación de derechos
- Comprobante de pago de liquidación de derechos (con el pago correspondiente a la Ley para el desarrollo urbano y hábitat sustentable, de corresponder)
- Comprobante de pago de residuos áridos
- Encomiendas profesionales
- Plano de obra nueva o de ampliación o modificación
- Proyecto estructural - planos y planillas del cálculo de estructura (si el proyecto supera los 100 m²)
- Plano de demolición (si se van a realizar demoliciones)
- Declaración de número de disposición y/o dictámenes de parcela (si corresponde a manzana atípica, englobamiento parcelario, etc)
- Autorización de copropietarios o reglamento de copropiedad actualizado (para ampliaciones o modificaciones, en caso de aplicar el régimen de propiedad horizontal)

Participantes y profesionales

Obligatorios

- Propietario
- Proyectista*
- Director de Obra (puede ser interviniente)*
- Responsable de la construcción de la obra*
- Responsable de Seguridad e Higiene

*Estos roles pueden ser ejercidos por la misma persona.

Opcionales

- Gerenciador (puede ser interviniente)
- Instalador

- Responsable de la excavación
- Responsable de la demolición

<http://tad.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia/famFCRequisitos.htm?idTramite=511>

Permiso de obra media

Este trámite permite ejecutar demoliciones no estructurales y modificaciones de obras e instalaciones sin límite de superficie y demoliciones estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta 2.500 m² y/o subsuelos de hasta 6 metros de profundidad total. El plano límite de la obra nueva o la ampliación no podrá superar los 23,50 metros.

Requisitos

Documentación requerida

- Certificado catastral
- Declaración jurada de liquidación de derechos
- Comprobante de pago de liquidación de derechos (con el pago correspondiente a la Ley para el desarrollo urbano y hábitat sustentable, de corresponder)
- Comprobante de pago de residuos áridos
- Encomiendas profesionales
- Estudio de los suelos
- Factibilidad del suministro de agua
- Factibilidad del suministro eléctrico
- Factibilidad del suministro de gas (en caso de requerir gas)
- Certificado Urbanístico
- Plano de obra nueva o de ampliación o modificación
- Proyecto estructural (planos y planillas del cálculo de estructura)
- Plano de demolición (si se van a realizar demoliciones)
- Declaración de número de disposición y/o dictámenes de parcela (si corresponde a manzana atípica, englobamiento parcelario, etc)
- Autorización de copropietarios o reglamento de copropiedad actualizado (para ampliaciones o modificaciones, en caso de aplicar el régimen de propiedad horizontal)

Participantes y profesionales

Obligatorios

- Propietario
- Proyectista (puede ser interviniente)
- Director de Obra (puede ser interviniente)
- Constructor de Obra o representante técnico
- Responsable de Seguridad e Higiene

Opcionales

- Gerenciador (puede ser interviniente)
- Revisor del proyecto
- Director general de Obra (puede ser interviniente)
- Instalador
- Responsable de la excavación
- Responsable de la demolición
- Ejecutor de estudio de suelos (obligatorio para obra nueva)

<http://tad.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia/famFCRequisitos.htm?idTramite=510>

Permiso de obra mayor

Este trámite permite ejecutar demoliciones parciales o totales, obras nuevas, ampliaciones y modificaciones de obras e instalaciones sin límite de superficie, altura o profundidad

Requisitos

Documentación requerida

- Certificado catastral
- Declaración jurada de liquidación de derechos
- Comprobante de pago de liquidación de derechos (con el pago correspondiente a la Ley para el desarrollo urbano y hábitat sustentable, de corresponder)
- Comprobante de pago de residuos áridos
- Encomiendas profesionales
- Estudio de los suelos
- Factibilidad del suministro de agua
- Factibilidad del suministro eléctrico
- Factibilidad del suministro de gas (en caso de requerir gas)
- Certificado Urbanístico
- Plano de obra nueva o de ampliación o modificación
- Proyecto estructural (planos y planillas del cálculo de estructura)
- Plano de demolición (si se van a realizar demoliciones)
- Declaración de número de disposición y/o dictámenes de parcela (si corresponde a manzana atípica, englobamiento parcelario, etc)
- Autorización de copropietarios o reglamento de copropiedad actualizado (para ampliaciones o modificaciones, en caso de aplicar el régimen de propiedad horizontal)

Participantes y profesionales

Obligatorios

- Propietario
- Proyectista (puede ser interviniente)
- Director de Obra (puede ser interviniente)
- Responsable de la construcción de la obra
- Responsable de Seguridad e Higiene

Opcionales

- Gerenciador (puede ser interviniente)
- Revisor del proyecto
- Director General del Proyecto (puede ser interviniente)
- Director general de Obra (puede ser interviniente)
- Instalador
- Responsable de la excavación
- Responsable de la demolición
- Ejecutor de estudio de suelos (obligatorio para obra nueva)

<http://tad.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia/famFCRequisitos.htm?idTramite=509> Permiso de obra mayor