

PROCESO DEL TRÁMITE PARA UNA OBRA



El **11/11/21** entra en vigencia la **Ley 6.438** que modifica la **Ley 6.100 - Código de Edificación.**

A continuación te explicamos cómo serán las tramitaciones en la SSGU a partir de ese día.

Recordá que todo trámite **iniciado con anterioridad** a esa fecha **se registrá con la normativa y tramitación del momento de su caratulación.**



ÍNDICE

01

> CIUDAD 3D

04

> REGISTRO EN ETAPA
PROYECTO

07

> PERMISO DE EJECUCIÓN
DE INSTALACIONES

10

> OBRAS EN
CONTRAVENCIÓN

13

> + INFORMACIÓN

02

> CONSULTA OBLIGATORIA
GRAL /INTERPR. URBANÍSTICA

05

> PERMISO DE EJECUCIÓN
DE OBRA CIVIL

08

> SUBDIVISIÓN EN PH

11

> AVISO DE OBRA

14

> PREGUNTAS FRECUENTES

03

> PERMISO DE DEMOLICIÓN

06

> PERMISO DE EJECUCIÓN
DE MICRO OBRA BAJO
RESP. PROF.

09

> REGISTRO DE DOCUMEN-
TACIÓN CONFORME A OBRA
Y CERTIFICADO FINAL DE
OBRA CIVIL

12

> PLAZOS DE VIGENCIA

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](#)



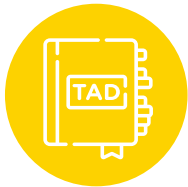
[REGLAMENTOS TÉCNICOS](#)



[INFORMACIÓN PARA
TU PROYECTO](#)



[CANAL DE YOUTUBE CON
TUTORIALES](#)



[MANUAL DEL USUARIO TAD](#)

01 CIUDAD 3D

CIUDAD 3D

> SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA (SSGU)

Es una plataforma digital que permite visualizar en 2D y 3D la información urbanística de cada parcela de la Ciudad de Buenos Aires.



CON LA PLATAFORMA PODÉS....

- Consultar la capacidad constructiva

- Conocer el Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable (Plusvalía Urbana) de tu proyecto

- Consultar las alturas máximas y qué se puede construir en cada parcela.

- Conocer la consolidación de cada barrio

- Conocer las zonas de riesgo hídrico

- Agilizar el proceso de aplicación del Código Urbanístico, (CUr)

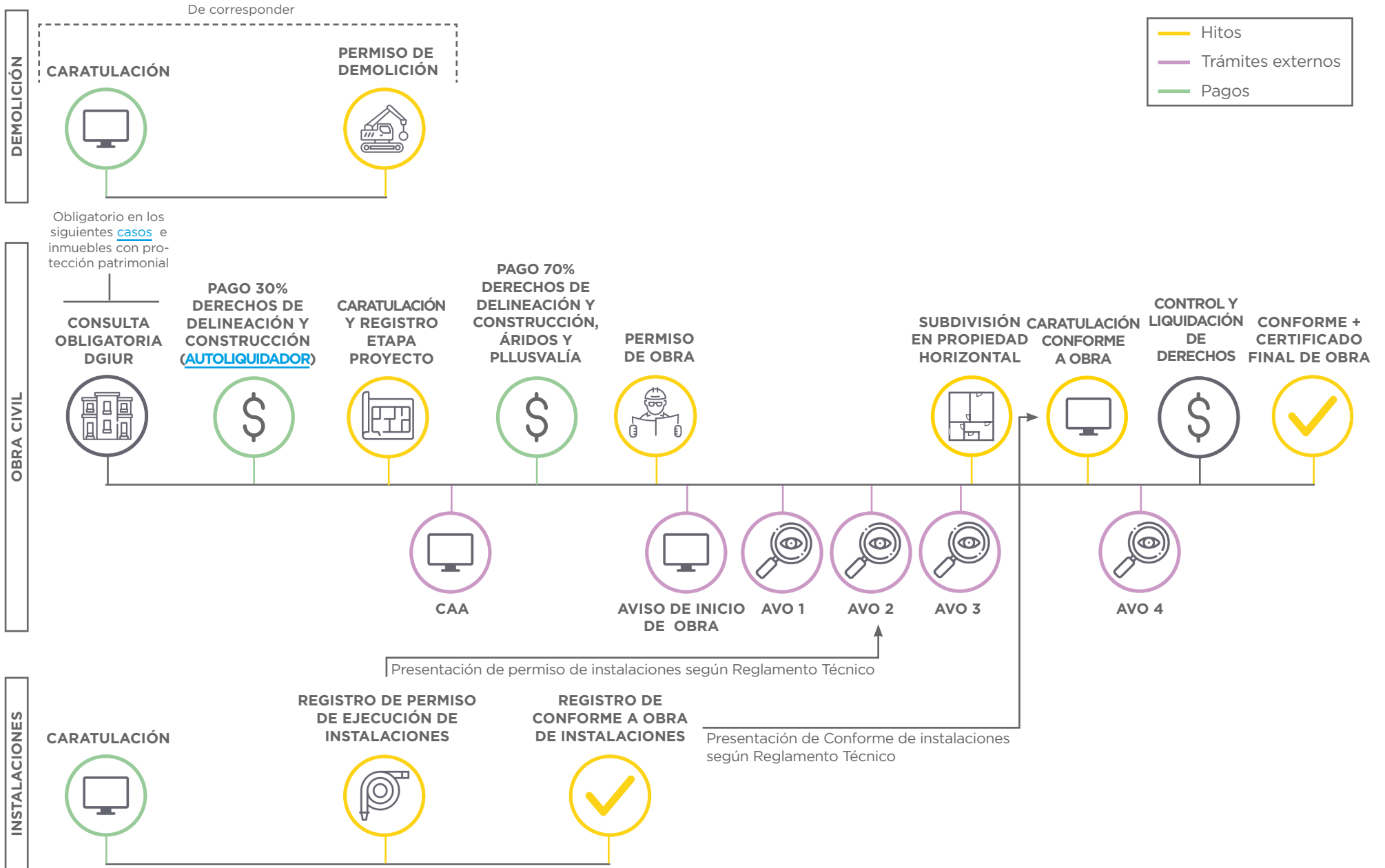
- Obtener la información patrimonial de la Ciudad

- Consultar los usos del suelo permitidos, las afectaciones, los permisos de obra registrados y las inspecciones realizadas

- Descargar un reporte en PDF con los datos de una parcela

- Descargar documentación antecedente de la parcela

PROCESO DE UNA OBRA NUEVA



TRÁMITES ANTERIORES AL REGISTRO DE PLANO DE OBRA CIVIL

¿Cuándo tengo que realizar una consulta obligatoria?

- Anteproyectos en áreas especiales individualizadas Según el siguiente [listado Consulta Obligatoria General](#)

¿Cuándo tengo que realizar una consulta obligatoria para inmuebles en APH o Catalogados?

- Anteproyectos en parcela con edificio catalogado (para conocer su prefactibilidad o factibilidad)
[Consulta Obligatoria para Inmuebles en APH o Catalogados](#)

¿Cuándo tengo que realizar una Interpretación urbanística?

- Anteproyectos con redistribución de superficies por el Artículo 10.4 del CUR o Perforación de Tangente
- Anteproyectos con completamiento de tejido

[Interpretación Urbanística](#)

¿Cuándo tengo que tramitar una Mensura Particular?

- En casos como unificaciones, constituciones de servidumbre, actualización de medidas de la parcela y otros casos particulares deberás tramitar una mensura particular previo a la presentación de los planos de obra civil [Mensura Particular](#)

¿Cuándo tengo que realizar solicitud de fijación de Línea de Frente Interno?

- Anteproyectos en parcela dentro de manzana atípica
[Fijación de Línea de Frente Interno](#)

¿Cuándo tengo que realizar solicitud de fijación de Línea Oficial?

- Anteproyectos en parcela que no tiene determinada la Línea Oficial (Según antecedentes catastrales)
[Solicitud de certificado de fijación de línea](#)

Estos trámites **no son obligatorios**, En el caso de caratular un Registro en Etapa proyecto en DGROC en una parcela que no tiene LFI o LIB, **giraremos el expediente internamente a DGIUR** para realizar dicho trazado. Una vez realizado el expediente seguirá su curso.

¿Cuándo tengo que realizar una Certificado Urbanístico?

- Cuando desees verificar el cumplimiento de la normativa urbanística sobre usos del suelo, tejido y cargas públicas aplicable a la parcela de conformidad al Código Urbanístico.

Este trámite **no es obligatorio**.

[Solicitud de Certificado Urbanístico](#)

TRÁMITES ANTERIORES AL REGISTRO DE PLANO DE OBRA CIVIL

¿Cuándo tengo que tramitar una consulta de Usos?

Consulta de Usos

- SEGÚN EL CUADRO DE USOS

Referencias que indican consulta al Consejo del Plan Urbano Ambiental

- Permiso de localización de usos con referencia C
- Cumplimiento de requerimientos de Estacionamiento Vehicular: Referencia “34”
- Cumplimiento de requerimientos de espacios para guardado de bicicletas: Referencia “d”.
- Cumplimentación de requerimientos de Carga y descarga: Referencia “VII”

- SEGÚN EL ÁREA DE EMPLAZAMIENTO

- Permiso de localización, ampliación y redistribución de usos en Áreas especiales APH, AE, EE, UF, UP, RU, AU, ARE, Espacios verdes, Parques vecinales, Espacios verdes de proximidad
- Permiso de localización, ampliación y redistribución de usos en Áreas U, RUA y Áreas bajo Viaducto cuyo usos permitidos no resulten expresamente consignados en el Cuadro de usos N°3.3
- Permiso de localización, ampliación y redistribución de usos en Areas U55
- Permiso de localización, ampliación, redistribución y asimilación de usos asociados y emplazados en Polos Productivos
- Permiso de localización de usos no portuarios en areas portuarias
- Permiso de ampliación de Club de Barrio en área especiales APH y U
- Los requerimientos de estacionamiento, bici, CyD, AyD pacientes en el área especial U84

- SEGÚN EL INMUEBLE

- Permiso de localización, ampliación y redistribución de usos en Inmuebles sujetos a catalogación especial
- Eximición de requerimiento de Estacionamiento, Carga y Descarga, Ascenso y descenso de pasajeros en inmuebles sujetos a protección especial

- SEGÚN NORMAS ESPECÍFICAS

- Permiso de localización de usos en red
- Permiso de localización, ampliación y redistribución de usos no conforme
- Permiso de localización, ampliación y redistribución de usos en Áreas Urbanización Determinada U sujetas a deslinde con zonas o subzonas de la misma u otras Áreas especiales o áreas de mixturas de usos
- Permiso de localización, ampliación y redistribución de usos afectados a Programas y Convenios Urbanísticos
- Permiso de localización, ampliación y redistribución de Actividades Productivas e Industriales en [Área](#) baja de mixtura de usos (1) y Áreas Especiales
- Permiso de localización de usos Casos especiales: Depósitos
- Permiso de localización y ampliación de usos que requieran localización sobre arteria de tránsito pesado
- Encuadramiento de usos nuevo
- Permiso de localización, ampliación y redistribución de Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial
- Encuadramiento de usos nuevo
- Asimilación de Usos derogados por la Ley N°6361 y aquellos no comprendidos en el Decreto N°87/19 o el que lo reemplace en el futuro al Cuadro de usos de suelo vigente

02 CONSULTA OBLIGATORIA GENERAL/INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA

DGIUR

CONSULTA OBLIGATORIA GENERAL

> DIRECCIÓN GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA (DGIUR)

Este trámite consiste en la consulta de anteproyectos en áreas especiales individualizadas (los casos EE, AE y U del siguiente [listado](#)). Puede ser realizado por el propietario, o persona autorizada para actuar en su nombre, o el profesional actuante.

Como resultado se obtiene la factibilidad respecto a un anteproyecto de arquitectura y/o urbano. La Gerencia Operativa de Morfología Urbana realiza un Informe Técnico y la Dirección General emite una Disposición de Factibilidad (requerida para iniciar el trámite de Registro de Obra)



¿Cuales son los requisitos obligatorios del trámite?

- Formularios: se generan al iniciar el trámite en la plataforma TAD;
- [Informe de Dominio](#) vigente (90 días hábiles de vigencia desde su fecha de emisión)
- Memoria descriptiva aclarando el motivo de la solicitud
- Estado de situación actual (con relevamiento fotográfico)
- Comprobante de pago de consulta
- Encomienda Profesional
- Planos de anteproyecto escala 1:100 en formato .dwf
- Renders



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

| Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite **“Consulta Obligatoria General”**



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

CONSULTA OBLIGATORIA GENERAL

> DIRECCIÓN GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA (DGIUR)

Listado de Áreas con consulta obligatoria

CÓDIGO URBANÍSTICO ÁREAS DE ARQUITECTURA ESPECIAL - AE

- **AE1** - Terraza Agüero
- **AE3** - Av. Pte Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca
- **AE4** - Circuito de interés turístico La Boca
- **AE13** - Aceras cubiertas con pórticos
- **AE14** - Tramo Avenidas Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino
- **AE16** - Entorno Iglesia Santa Catalina de Siena
- **AE18** - Conjunto Ravignani - Ancón

CÓDIGO URBANÍSTICO URBANIZACIONES DETERMINADAS - U

- **U1** - Barrio Comandante Luis Piedrabuena
- **U2** - Barrios: Gral. José de San Martín, John F. Kennedy, Soldati, Los Perales, Pte. Illia
- **U3** - Barrios: Tellier-Liniers, Nazca, Varela-Bonorino, Emilio Mitre
- **U7** -
- **U8** - Villa 20
- **U9** - Barrios Ricchieri A, AB, B, C y E
- **U13** - Catalinas Norte
- **U14** - Distrito Joven - Costanera Norte
- **U16** - Aeroparque
- **U19** - Área Industrial - Comercial Mayorista
- **U23** - Barrio Nuevo Belgrano
- **U26** - Barrio Parque Central
- **U28** - Belgrano R

- **U32** - Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero
- **U33** - Museo "Casa de Yrurtia"
- **U36** - Barrio Cornelio Saavedra
- **U37** - Barrio Comandante Tomás Espora
- **U39** - Parque Chas
- **U40** - Barrio INTA
- **U51** - Barrio Cildañez
- **U52** - Barrios Nuevos
- **U53** - Barrio Agustín Magaldi
- **U54** - Barrio El Pueblito
- **U55** - Parque de la Innovación
- **U56** - Villa Olímpica
- **U57** - Área de Equipamiento Lacarra
- **U60** - Barrio Carlos Mugica
- **U62** - Barrio Rodrigo Bueno
- **U63** - Barrio Playón Chacarita
- **U64** -
- **U65** -
- **U67** - Catalinas Sur 2
- **U73** - Ex Ciudad Deportiva Boca
- **U74** - Barrio Versailles
- **U75** - Manzana 58, Sección 027
- **U87** - Ámbito Gigena

CÓDIGO URBANÍSTICO EQUIPAMIENTOS ESPECIALES ESPECÍFICOS - EE

- Todos los equipamientos especiales requieren consulta obligatoria

CONSULTA OBLIGATORIA EN APH O CATALOGADOS

> DIRECCIÓN GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA (DGIUR)

Este trámite consiste en la consulta de prefactibilidad y factibilidad de intervención en los inmuebles que se encuentran en Áreas de Protección Histórica o inmuebles Catalogados. Puede ser realizado por el propietario, o persona autorizada para actuar en su nombre, o el profesional actuante.

Descargá la Guía de buenas prácticas [Aquí](#)



¿Cuales son los requisitos del trámite?

Documentacion obligatoria

- Formularios: se generan al iniciar el trámite en la plataforma TAD;
- Informe de Dominio vigente (90 días hábiles de vigencia desde su fecha de emisión)
- Encomienda Profesional
- Memoria descriptiva aclarando el motivo de la solicitud
- Axonometría del proyecto con sus linderos inmediatos destacando consolidados
- Plano de Anteproyecto en escala 1:100 en formato .dwf
- Renders del frente y contrafrente con entorno existente inmediato
- Relevamiento fotográfico
- Documentación Adicional
Dependiendo de la documentación presentada se emitirá el Correspondiente acto administrativo: Prefactibilidad o Factibilidad. El costo del trámite es el mismo para ambas tramitaciones.



[Los requisitos particulares y sujetos intervinientes de cada trámite para cada tramitación se encuentran aquí.](#)

La prefactibilidad no requiere la intervención de un profesional matriculado



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite **“Consulta obligatoria general para inmuebles APH o Catalogados”**



¿Qué obtengo como resultado de la consulta y tramitación?

Prefactibilidad Urbanística en Inmuebles con Protección Patrimonial: La Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano realiza un **Informe Técnico** y la Dirección General emite una **Disposición de Prefactibilidad, respecto a la cual se deberá ejecutar el proyecto para su factibilidad definitiva.**

Factibilidad Urbanística en Inmuebles con Protección Patrimonial: La Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano realiza un Informe Técnico y la Dirección General emite **una Disposición de Factibilidad. Podrá tomarse como base la Disposición de Prefactibilidad si la misma ha sido tramitada con anterioridad. La Disposición de Factibilidad es requerida para iniciar el trámite de Registro y Permiso de Obra.**

Consulta obligatoria requerida en Áreas de Patrimonio Histórico:

- **Prefactibilidad por Consulta Obligatoria:** la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano realiza un **Informe Técnico**

- **Factibilidad por Consulta Obligatoria:** la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano realiza un **Informe Técnico** y la Dirección General emite una **Disposición de Factibilidad. La Disposición de Factibilidad es requisito para iniciar el trámite de Registro y Permiso de Obra.**

INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA

> DIRECCIÓN GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA (DGIUR)

Este trámite consiste en la consulta de anteproyectos como redistribución de superficies por el Artículo 10.4 del CUR, casos especiales de enrasas, entre otros. Este trámite puede ser realizado por el propietario o inquilino de la parcela, o alguien autorizado para actuar en su nombre, o el profesional actuante.



¿Cuales son los requisitos del trámite?

Documentacion obligatoria

- Formularios: se generan al iniciar el trámite en la plataforma TAD;
- Informe de Dominio vigente (90 días hábiles de vigencia desde su fecha de emisión)
- Encomienda Profesional
- Memoria descriptiva aclarando el motivo de la solicitud
- Axonometría del proyecto con sus linderos inmediatos destacando consolidados
- Plano de Anteproyecto en escala 1:100
- Renders del frente y contrafrente con entorno existente inmediato
- Comprobante de pago



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

| Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite **“Interpretación Urbanística”**



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

03 PERMISO DE DEMOLICIÓN

DGROC

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)
- Certificado de Aptitud Ambiental
- Pago 100% de Residuos Áridos



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite **“Permiso de Obra/Demolición”**



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

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

YA PODES DAR INICIO DE OBRA EN AGC



PERMISO DE DEMOLICIÓN

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



Que pasa si la parcela es baldía pero cuenta con el registro de dicha demolición?

- La escritura de adquisición diga que se trata de una parcela baldía
- Demostrar con fotos certificadas por escribano que la momento de la adquisición del inmueble la parcela se encontraba baldía

04 REGISTRO EN ETAPA PROYECTO

DGROC

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. Se presenta ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC).



¿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 (90 días hábiles de vigencia desde su fecha de emisión)
- Comprobante de pago del treinta por ciento (30%) de los Derechos de Delineación y Construcción. ([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



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



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

| Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite “Registro de plano de obra civil”

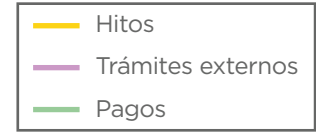
TIPOS DE REGISTRO DE PLANO

- | 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
- | Modificación con Regularización de Obra en contravención reglamentaria con demolición parcial
- | Modificación y Ampliación con Regularización de Obra en contravención reglamentaria.
- | Modificación y Ampliación con Regularización de Obra en contravención reglamentaria con demolición parcial
- | Ampliación con Regularización de Obra en contravención reglamentaria
- | Ampliación con Regularización de Obra en contravención reglamentaria con demolición parcial

REGISTRO EN ETAPA PROYECTO

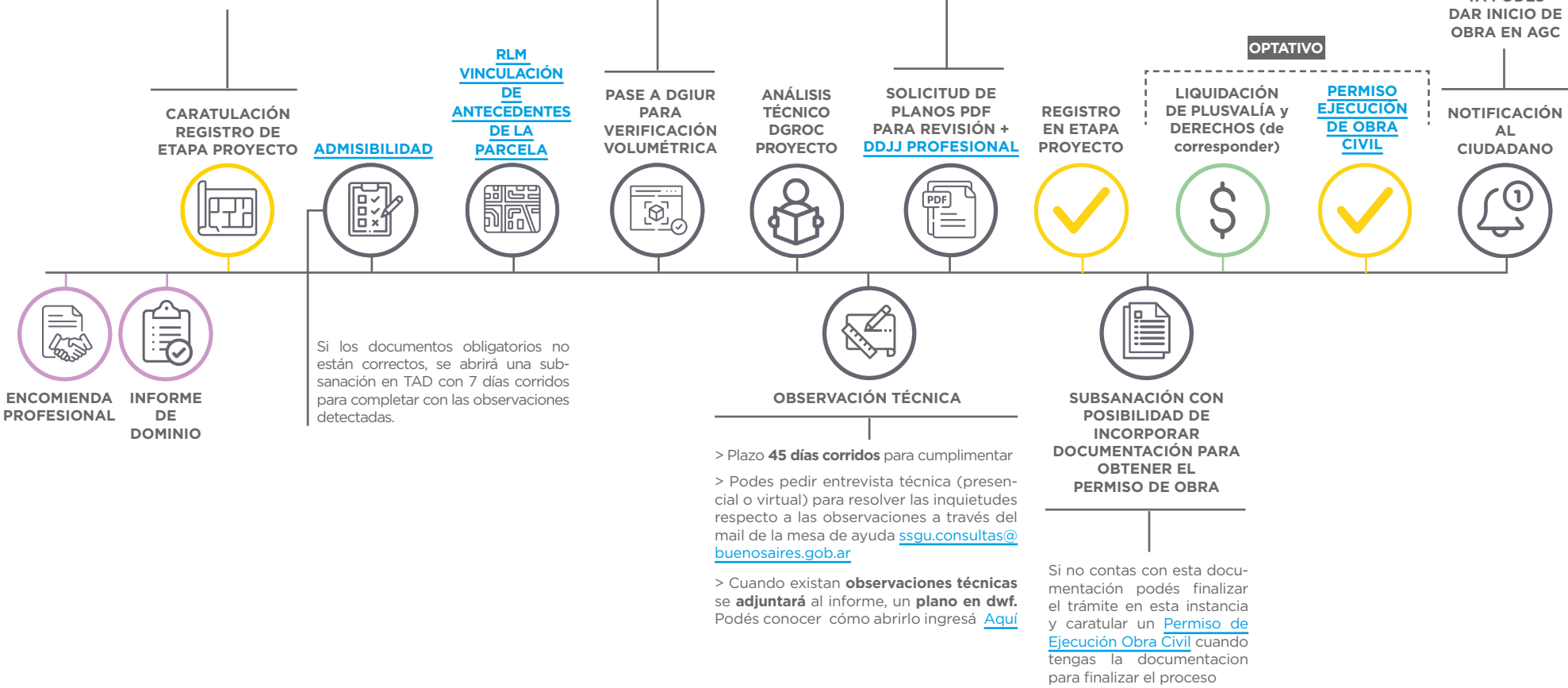
> DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

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



El plano deberá ser presentado en formato .dwf. respetando el formato de láminas detallado en los Reglamentos Técnicos. Podés ingresar [Aquí](#) para conocer cómo exportar desde Autocad

Solo en caso de proyectos mayores o iguales a USAA o si son Areas especiales individualizadas (Según [Listado](#))



REGISTRO EN ETAPA PROYECTO

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



¿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](#)



¿Cuándo se pueden presentar en formato Plano único?

Para las solicitudes de Registro en Etapa Proyecto en:

- Micro Obra
- Obra Menor
- Obra Media (sólo para Uso Vivienda como uso principal)



¿Que contiene el Plano Único?

Contiene los planos de Obra civil y sus instalaciones complementarias: Prevención contra incendio, sanitarias y eléctricas.



¿Cómo es el trámite de una modificación o ampliación si cuento con una obra en contravención reglamentaria en la parcela?

Deberás tramitar un **Registro en Etapa proyecto** graficando las superficies existentes con su correspondiente. grafismo (s/reglamentos técnicos) [Ver Aquí](#)

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 obtenida la “Autorización de obra bajo responsabilidad profesional” el profesional podrá dar inicio de obra ante la Autoridad Competente 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”**.

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

DGROC

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
- Abonar los Derechos de Residuos Áridos, Derechos de Delineación Construcción y Derechos de Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable (Se liquidarán una vez caratulado el expediente)
- DDJJ de provisión de servicios (solo obras medias y mayores)

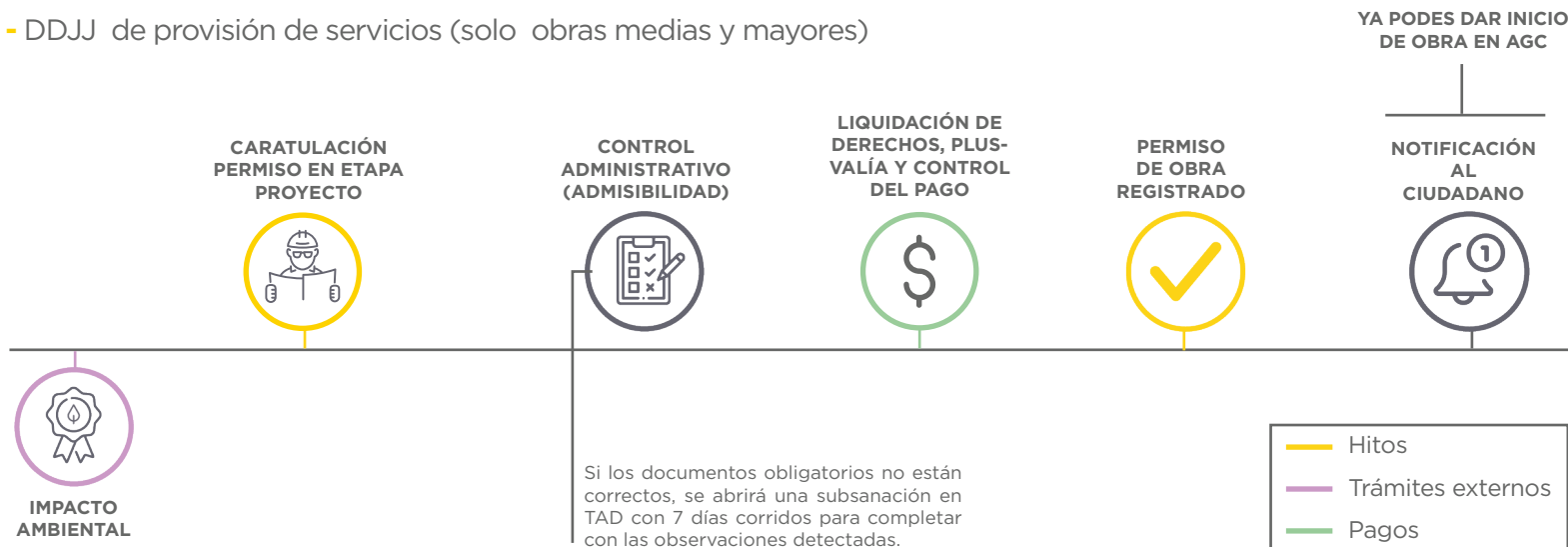


¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite “**Permiso de Ejecución de Obra Civil**”.



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



PERMISO DE EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL

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

La categoría de Permiso de Ejecución de Obra se define por la magnitud de la obra a realizar según lo establecido en el Art. 2.1.4 del CE.

- Permiso de Ejecución de **Micro Obra**

- > Modificaciones internas no estructurales en superficies con registro previo sin límites de superficie
- > Demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obra nueva y ampliaciones de hasta 50m²

- Permiso de Ejecución de **Obra Menor**

- > Demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta 1000 m² y/o subsuelos de hasta 4,00 m de profundidad total y/o para aquellas obras nuevas donde el plano límite no supere los 15,00 m sobre la cota de parcela.

- Permiso de Ejecución de **Obra Media**

- > Demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta 5000, m² y/o subsuelos de hasta 6,00 m de profundidad total y/o para aquellas obras nuevas donde el plano límite no supere los 45,00m sobre la cota de parcela.

- Permiso de Ejecución de **Obra Mayor**

- > Demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obras nuevas y ampliaciones sin límite de superficie, altura o profundidad.

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

DGROC

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.



¿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).

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

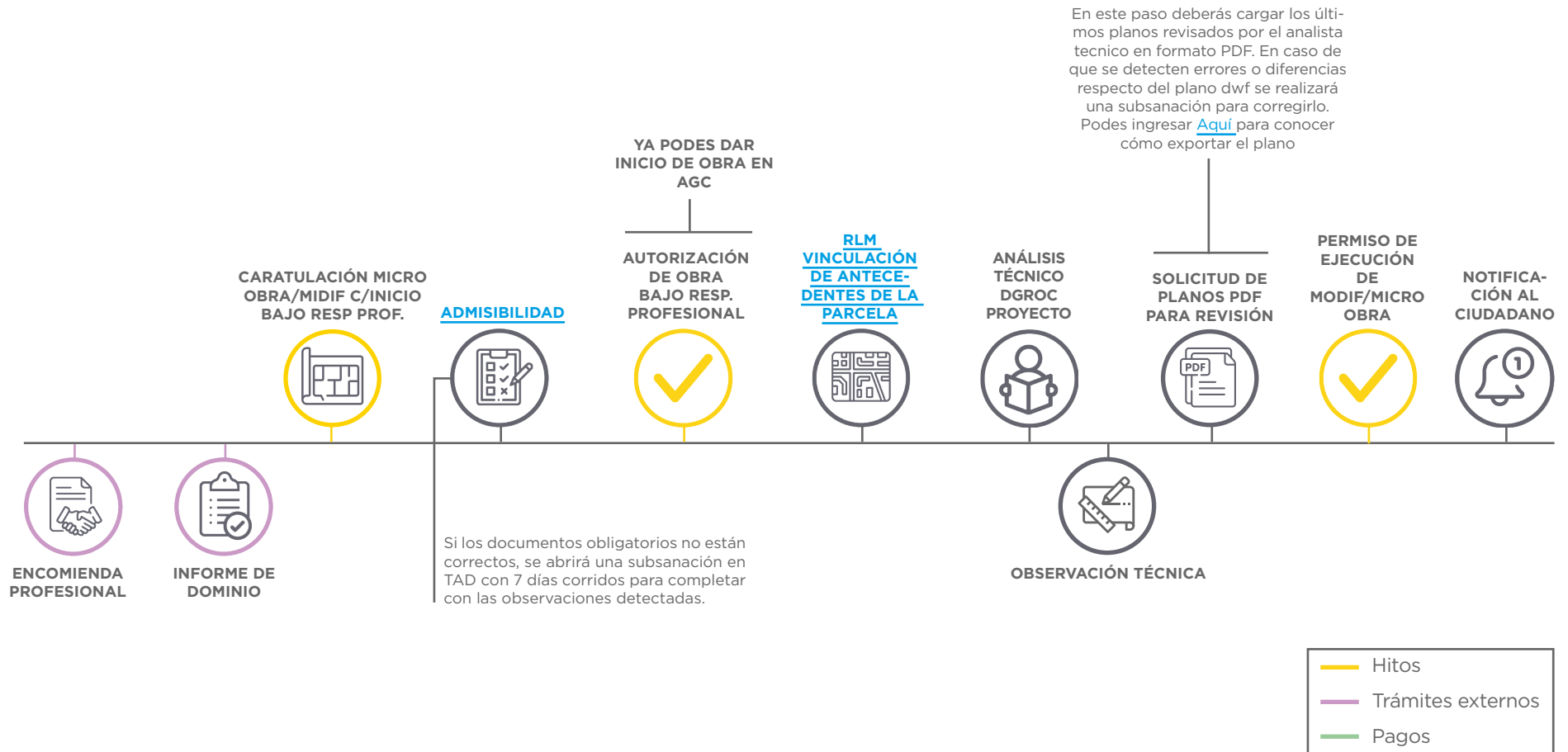


¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

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

PERMISO DE EJECUCIÓN DE MICRO OBRA / MODIFICACIÓN CON INICIO BAJO RESP. PROFESIONAL

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



07 PERMISO DE EJECUCIÓN DE INSTALACIONES

DGROC

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);
- 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](#)

08 **DIVISIÓN EN PH**

DGROC

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?

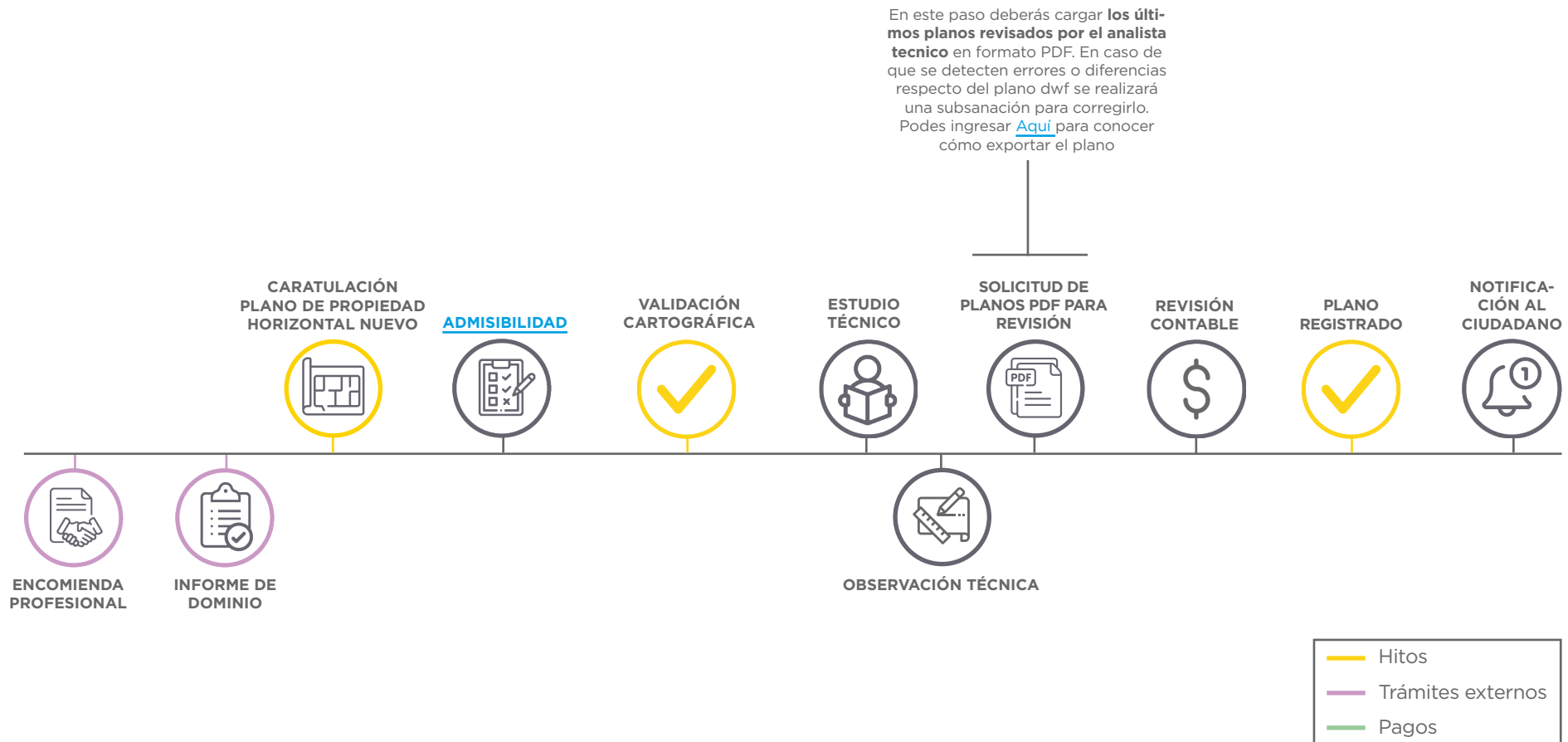
| Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná el trámite **“Plano de propiedad horizontal nuevo”**



[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 DOCUMENTACIÓN CONFORME A OBRA Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA CIVIL

DGROC

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.



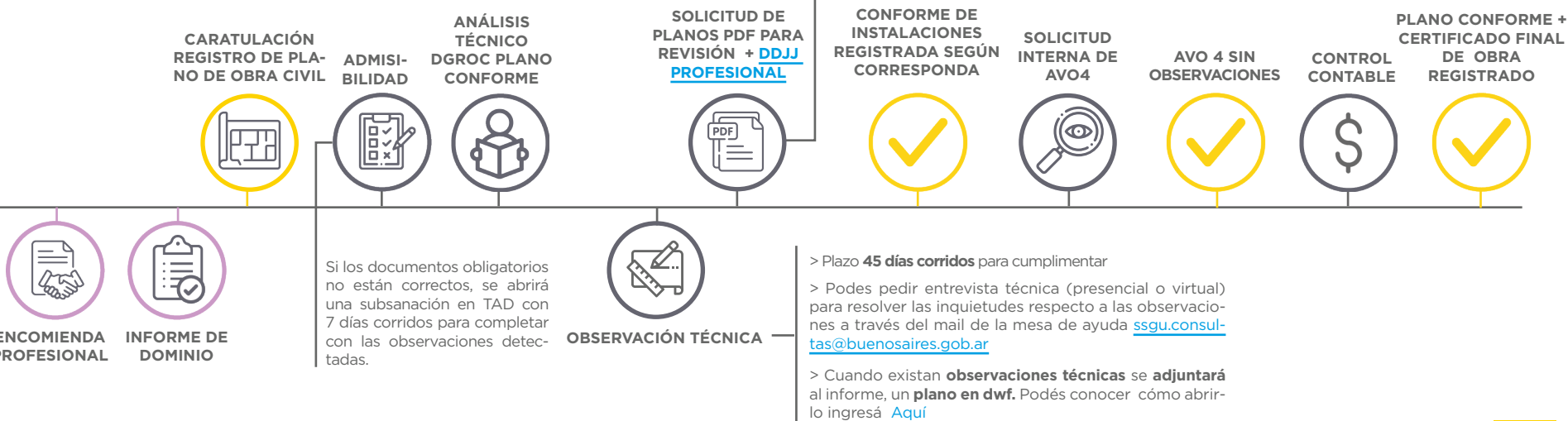
¿Cuáles son los requisitos Obligatorios?

- Formularios solicitados por la plataforma TAD
- [Informe de Dominio](#) o DDJJ de titularidad
- Plano a estudiar (en formato .dwf);
- Inicio de tramites conforme de instalaciones que correspondan
- Documentación Adicional según Reglamentos Técnicos



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

| Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña "Iniciar Trámite" seleccioná el trámite "Registro de plano de Obra Civil"



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 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

Al momento de registrar el plano conforme a obra deberás tener estos planos registrados.

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.

FINAL DE OBRA

Una vez realizado el AVO 4 dando cómo resultado “Sin observaciones” Autoridad de Aplicación efectuará el control de los pagos según la Ley Tarifaria vigente y emitirá el Conforme y Certificado Final de Obra

10 OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

DGROC

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?

| Ingresá en la plataforma TAD y desde la pestaña “Iniciar Trámite” seleccioná 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 re urbanización por ser barrios originados de modo informal;

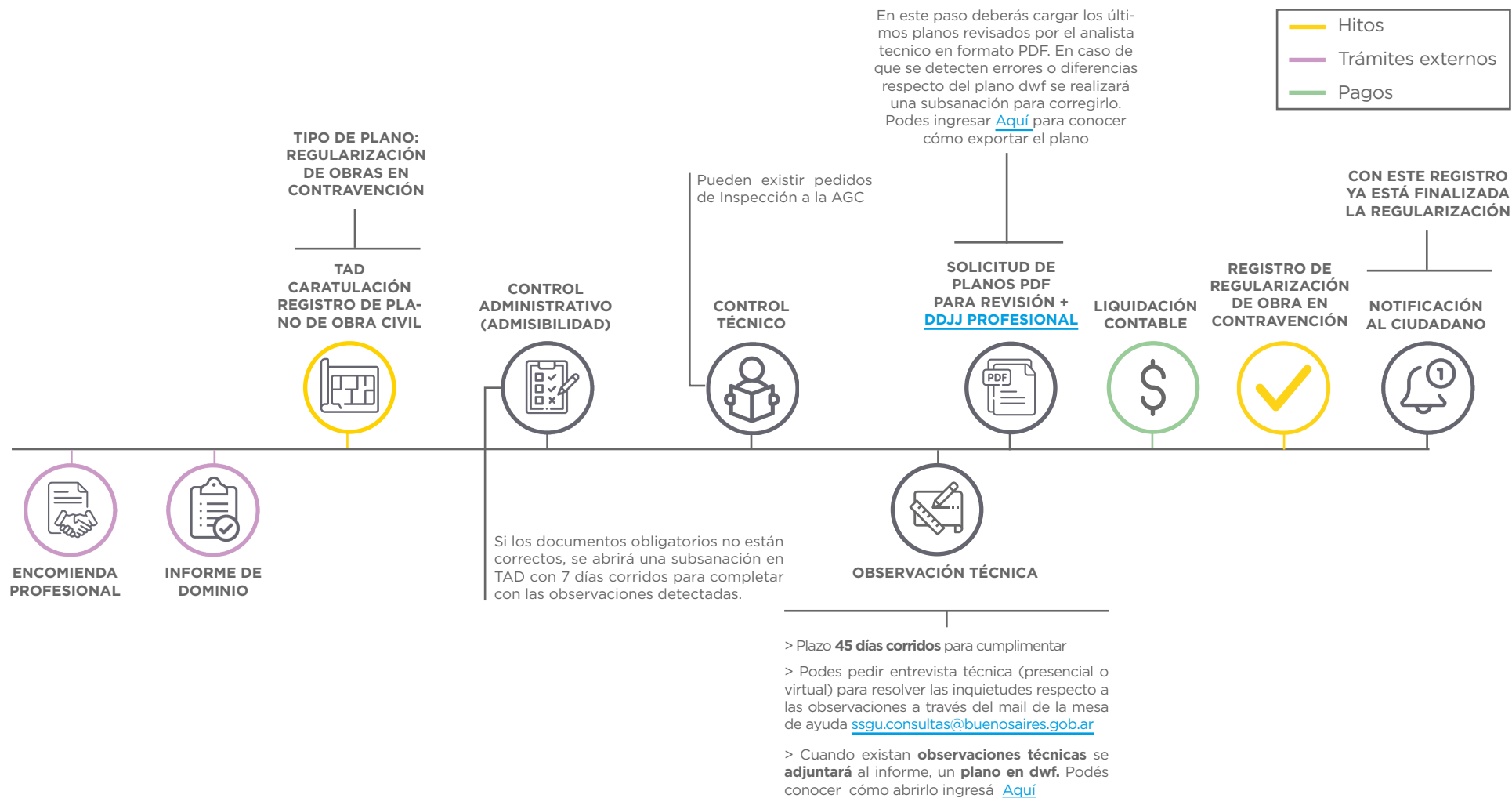
No se pueden regularizar obras en contravención antirreglamentarias a Código Urbanístico.

No se pueden regularizar instalaciones antirreglamentarias a Código de Edificación

REGULARIZACIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

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

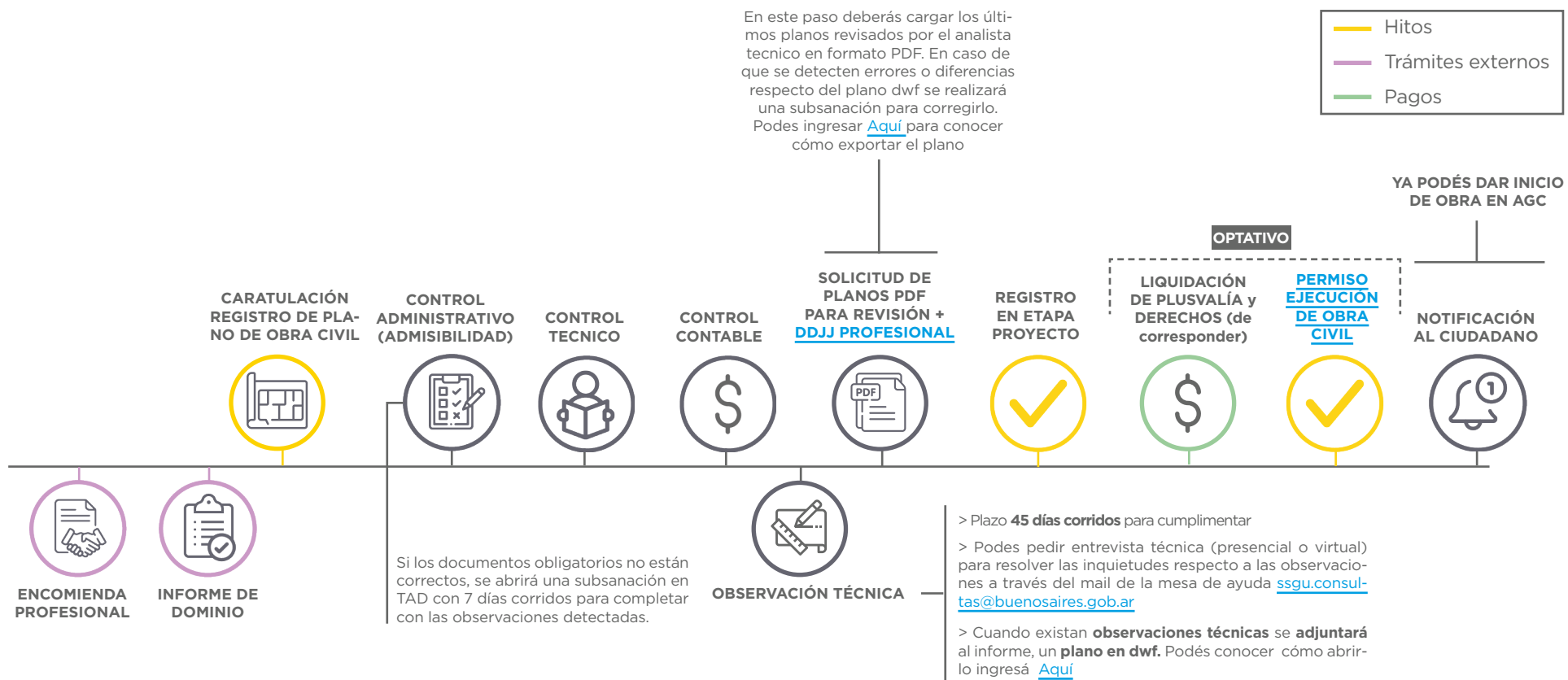
Obras en contravención reglamentarias o antirreglamentarias hasta 100m²



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 AVISO DE OBRA

DGROC

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 y el trámite 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](#)

12 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.

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

13 + 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 (60 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 única 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.

REGISTRO LEGAJO MULTIPROPÓSITO (RLM)

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

Cuando tu trámite se encuentre en estado “ESPERA RLM” significa que estamos incorporando en nuestra base de datos toda la información de tu parcela para que el analista técnico que reciba el expediente cuente con todos los antecedentes y evitemos solicitártelo. Esta base se actualiza constantemente.



¿Cuáles son los documentos que se cargan en RLM?

- Planos de obra e instalaciones registrados
- Planos de mensura, división en propiedad horizontal, planos de catastro (línea, fraccionamiento, mensuras, relevamientos, etc)
- Certificado de Información Catastral (con perímetros, plano índice, ficha parcelaria)
- Ficha Poligonal
- Fichas de Ménsulas
- Certificado de Ochava
- Certificado de Nivel (a demanda por expediente)
- Actos administrativos (Disposiciones, Resoluciones, etc)

Esta base de datos es de uso interno de la repartición. En el caso de necesitar acceso a planos registrados en la DGROC, se deberán solicitar por medio de TAD realizando una **“Solicitud de Copia de Planos”** o **“Solicitud de copia de planos de mensura, horizontalidad, prehorizontalidad y catastro”**

Al finalizar el registro de un plano en la DGROC se remite automáticamente al legajo de la parcela

DERECHOS DE DELINEACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

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

Para tramitar un Registro en Etapa Proyecto, es necesario abonar previamente el 30% de los derechos de construcción en los casos en los que correspondiere. La liquidación de los derechos se realiza en el Sistema de Autogestión de Liquidación de Derechos.



¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Se liquida mediante el Sistema de Autogestión de Liquidación de Derechos de Obras y luego, se abona a través del portal SIR (on line) o en el Banco Ciudad.



¿Cómo pagar?

- Para ver los requisitos adicionales [aquí](#)



[LEY TARIFARIA VIGENTE](#)



[VIDEO INSTRUCTIVO DE LA APLICACIÓN](#)



[INSTRUCCIONES PARA EL PAGO ELECTRÓNICO](#)



[GUÍA DE PREGUNTAS FRECUENTES](#)



[INSTRUCTIVO AUTOLIQUIDADOR](#)



[MEDIOS DE PAGO AUTORIZADOS](#)

DERECHOS DE DELINEACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

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



Medios de Pago Autorizados

¿DONDE 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)

- Transferencia Bancaria (Sólo Autoliquidador, no TAD)

Pasos a Seguir

- 1>** Generar la boleta Única Inteligente (BUI) en el autoliquidador
- 2>** Generar Declaración Jurada
- 3>** Realizar el pago: Según corresponda (ver cuadro) y hasta 30 días luego de la emisión de la Declaración Jurada.
- 4>** Cargar comprobantes en Expediente Electrónico:
 - Declaración Jurada
 - BUI
 - Comprobante de transferencia

En caso de estar abonando **Residuos áridos y afines**, remitir la Declaración Jurada y el comprobante de pago a ambientales@agip.gov.ar y ndorin@agip.gov.ar

DERECHOS DE DELINEACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

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



Medios de Pago Autorizados

Repartición	Concepto	Cuenta Corriente	CBU	Entidad Bancaria	CUIT
D.G. de Registros de Obras y Catastro	Derechos de Obra, Instalaciones y Mensuras	200540/9	02900001000 002005409-6	De la Ciudad de Buenos Aires	34-99903208-9
D.G. de Interpretación Urbanística	Derechos de Interpretación Urbanística	200546/1	02900001000 0002005461-4		
Otros Recursos	Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable	210341/7	02900001000 0002103417-8		
	Residuos áridos y afines	200472/7	02900001000 0002004727-8		

14 PREGUNTAS FRECUENTES

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Cuándo entran en vigentes los cambios de la Ley 6.438?

- La Ley 6.438 que modifica la Ley 6.100 y sus reglamentos Técnicos entran en vigencia **11 de Noviembre de 2021**

¿Dónde se puede descargar la normativa vigente?

- Ver links [aquí](#)

¿Que sucede con los expedientes ingresados con fecha anterior al 11/11/21 ?

- Los procedimientos de los trámites se adecuarán a los nuevos Reglamentos Técnicos. Por ejemplo: Expedientes de Registro en etapa proyectos caratulados antes del 11/11/21 registrados después de dicha fecha podrán obtener el Permiso de ejecución de Obra Civil dentro del mismo expediente presentando toda la documentación correspondiente (cumpliendo los requisitos de los nuevos Reglamentos Técnicos).

En el caso de un proyecto registrado con planos separados que con la modificación del Código de Edificación se recategoriza y pasa de Obra Mayor a Obra media, si tuviese que presentar modificaciones y/o ampliaciones ¿Se puede presentar como plano único?

- Si

Cual es la vigencia del Informe de Dominio?

- Tiene **90 días hábiles** de vigencia desde su fecha de emisión

¿Cuales son los motivos de archivo de un expediente?

- Todos los motivos de archivo de un expediente se encuentran detallados en los reglamentos técnicos. El motivos mas comun es el **vencimiento del plazo** para completar las observaciones técnicas.

En el caso del proceso de admisibilidad, incorporamos un plazo de 5 días corridos para subsanar errores en la documentación administrativa presentada

¿Como Obtengo el Certificado Final de Obra?

- En el trámite de **Registro de Documentación Conforme a Obra**. Una vez realizado el AVO4 (si el mismo es favorable), emitiremos el Registro de Documentación conforme a Obra y el Certificado Final de Obra en un mismo acto administrativo.

En Registros en Etapa Proyecto de Modificaciones y/o Ampliaciones ¿Qué parte de la obra debe cumplir con Ley 6.438 (Nuevo Código de Edificación)?

- En el caso de obras finalizadas (con Certificado final de Obra , las superficies a modificar y a ampliar deberán cumplir con Ley 6.438.

Si la obra se encuentra en curso (no tiene Certificado Final de Obra), la superficie a modificar podría cumplir con la normativa con la cual obtuvo el Permiso de Obra pero la superficie a ampliar deberá cumplir con ley 6.438

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Que proyectos deben pasar por DGIUR antes presentar el Registro de Plano de Obra Civil?

- Ver [“TRÁMITES ANTERIORES A REGISTRO DE PLANO”](#).
Aclaración: **el Certificado Urbanístico no es obligatorio.**

¿Como se presenta la ampliacion de un edificio existente con obras sin permiso antireglamentarias?

- Primero deberás regularizar las obras antireglamentarias a CE (límite 100m²) y luego presentar el Registro en Etapa Proyecto por la Ampliación a realizar. Tené en cuenta las consideraciones del “Capítulo 3.10 Edificios Existentes del Código de Edificación”

¿Qué pasa con los expedientes de obra que se tramitan con anterioridad al 2018 y ya tienen abonados los derechos de construcción ?

- Dichos trámites se seguirán estudiando con la normativa correspondiente del momento de caratulación. Al momento de registrar el proyecto se verificarán los pagos tomando como válidos los ya abonados (en el caso de haber diferencias se liquidarán los metros adicionales con la tarifaria correspondiente al momento del registro) En el caso de Permisos de Obra, se adecuará el proceso al sistema definido en los nuevos reglamentos técnicos, es decir, se emitirá el Registro de Plano de Obra Civil y su correspondiente Permiso de Ejecución de Obra Civil .

En el caso de expedientes en curso, ¿Puedo adecuar la presentación a los nuevos Reglamentos Técnicos que entran en vigencia el 11/11/21?

- Si

¿Se modifica el alcance de los avisos de obra? ¿Se modificará la tramitación?

- Si, se modifica el alcance del aviso de obra (Ver el **Artículo 2.1.1 CE**). El proceso será automático por lo que serán emitidos con mayor velocidad, sin embargo, no registrarás cambios en la tramitación.

¿Se puede cambiar uso por ejemplo, de un espacio registrado como guardacoches en código anterior y hacer local comercial?

- Si, deberás registrar dicha modificación y dar cumplimiento a todos los requerimientos del nuevo uso.

Seguirá existiendo la figura de “Registro Preliminar” en la cual se podía omitir la presentación del estudio de suelos y el proyecto estructural?

- No seguirá existiendo

¿Cómo se obtiene informacion (planos registrados) de obras linderas?

- Podés solicitar los planos de las obras linderas a tu parcela a través del trámite de TAD **“Solicitud de copia de planos de mensura, horizontalidad, prehorizontalidad y catastro”** presentando Título de Propiedad de tu parcela o acreditación de interés legítimo

.....

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA

.....

Canales de contacto

| Mesa de Ayuda:

ssgu.consultas@buenosaires.gob.ar

| Consultas TAD:

tramitesadistancia@buenosaires.gob.ar