



# PERMISO DE OBRA

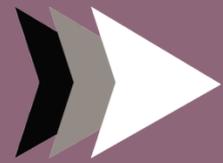
Gestion administrativa

capbauno 

Arq. Beatriz Masson | Arq. Germán Zuloaga |

EJERCICIO PROFESIONAL

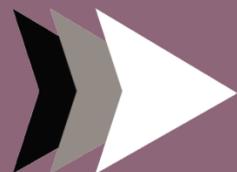
# CARPETA DE OBRA



**DONDE LO GESTIONO**



**QUE  
DOCUMENTACION  
REQUIERE**



**QUE NECESITO SABER (Ordenanzas)**



**capbauno**



## DONDE LO GESTIONO

### ► **DIRECCION DE CATASTRO** **12 y 50 (Torre 1 )**

El catastro es definido como una herramienta para procurar y garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: descripción física, situación jurídica y valor económico

### ► **DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES (13 e/36 y 37)**

Es la oficina municipal encargada de llevar el registro de las construcciones “privadas o particulares”. Otorgando permisos, registrando construcciones no declaradas y manteniendo actualizado su archivo.



## QUE DOCUMENTACION REQUIERE

### • ACREDITACIÓN DE TITULARIDAD

- Titular de Dominio
- Nuda propiedad con usufructo a favor de otra persona
- Compara en representación
- Comprador con Boleto
- Invoca Posesión

### • IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Nomenclatura Catastral  
Parida inmobiliaria  
Matrícula o folio

# CATASTRO

# CARPETA DE OBRA

## INSTRUCCIONES PARA SU CONFECCION

COMPLETAR SEGÚN LOS REGISTROS CATASTRALES

Nomenclatura Catastral			
Cir. <b>V</b>	Secc.	Chac.	Qta.
Fracc.	Manz. <b>2</b>		Parc. <b>124</b>

OBRA: **A CONSTRUIR, A EMPADRONAR, A DEMOLER, etc.**

COMPLETAR: UBICACION Y INDICADORES DE LA ZONA

Localidad:	<b>LA PLATA</b>
Calle:	<b>28 Y 32</b>
<b>Zona:</b>	F.O.S.: <b>0.60</b>
	F.O.T.: <b>1.00</b>
	DENS.: <b>150hab/ha</b>

Nomenclatura Catastral				Localidad:.....		
Letra	Nº	Cir.	Secc.	Chac.	Qta.	
Número de Obras Particulares		Fracc.	Manz.		Parc.	
<b>OBRA:</b>						
 <b>MUNICIPALIDAD DE LA PLATA</b> DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES			 <b>APR</b> Agencia Platense de Recaudación			
<b>DEL PROPIETARIO</b>			<b>DEL PROYECTISTA</b>			
N. y Apellido.....			N. y Apellido.....			
Domic. real.....			Mat. Municipal.....Mat. (Ley 4048).....			
Domic. legal.....			Domic. real.....			
Teléfono.....			Domic. legal.....			
Firma.....			Teléfono.....			
<b>DEL DIRECTOR TÉCNICO</b>			<b>DEL DIRECTOR TÉCNICO (para Inst. Electromecánicas)</b>			
N. y Apellido.....			N. y Apellido.....			
Mat. Municipal.....Mat. (Ley 4048).....			Mat. Municipal.....Mat. (Ley 4048).....			
Domic. real.....			Domic. real.....			
Domic. legal.....			Domic. legal.....			
Teléfono.....			Teléfono.....			
Firma.....			Firma.....			
<b>DEL CONSTRUCTOR O EMPRESA CONSTRUCTORA</b>			<b>DEL INSTALADOR O EMPRESA INSTALADORA</b>			
N. y Apellido.....			N. y Apellido.....			
Mat. Municipal.....			Carnet.....Carnet.....			
Rep. Técnico.....			Rep. Técnico.....			
Domic. real.....			Domic. real.....			
Domic. legal.....			Domic. legal.....			
Teléfono.....			Teléfono.....			
Firma.....			Firma.....			
<b>DEL GESTOR</b>						
N. y Apellido.....						
Carnet.....						
Domic. real.....						
Domic. legal.....						
Teléfono.....						
Firma.....						
Expedientes adjuntos						
Letra	Número	Año		Oficina	Entró	Salió

REFERENCIAS

### DEL PROPIETARIO

N. y Apellido.....  
 Domic. real.....  
 Domic. legal.....  
 Teléfono.....

### DEL PROYECTISTA

N. y Apellido.....  
 Mat. Municipal.....  
 Domic. real.....  
 Domic. legal.....  
 Teléfono.....

Completar datos del o los Propietarios

Completar datos de DIRECTOR TÉCNICO y/o PROYECTISTA  
 Este rubro puede omitirse únicamente en los casos previstos por el art. 19 de la Ordenanza 10.681 (Trabajos que pueden realizarse con la sola firma del propietario).

# CARPETA DE OBRA

## INSTRUCCIONES PARA SU CONFECCION

### TITULAR DE DOMINIO

Detallar los nombres y apellidos completos, sin iniciales y en el orden correspondiente, tal como consta en los títulos.  
Se consignan **TODOS** los propietarios.

En los casos de **Propiedad Horizontal (PH)** se indican los titulares de la/s Unidad/es Funcional/es o Complementaria/s correspondiente/s.

Si se trata de construcciones sobre superficies comunes en régimen de PH se indican todos los propietarios, aclarando de cuál unidad lo son.

Si se trata de construcciones sobre dos o más lotes ó sub-parcelas (PH) de distintos propietarios se consignan todos los propietarios involucrados, colocándose entre paréntesis, al lado de los nombres, los lotes ó sub-parcelas de su propiedad.

### A - Titular con:

1

Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires

2

Escritura pendiente de Inscripción: consignar datos extraídos de la misma y agregar: Certificación de Escribano (en el rubro "Certificación de Escribano"). La certificación debe contener como mínimo el siguiente texto: "Certifico que por escritura pasada ante mi el dd de mm de aaaa, Don NNN NNNN adquirió el lote x de la manzana x, cuya escritura se encuentra pendiente de inscripción". Alternativamente a ello puede agregarse copia simple de la escritura realizada, certificada por el Escribano interviniente.

3

Escritura en trámite: consignar datos y agregar Certificación de Escribano (en el rubro "Certificación de Escribano"). La certificación debe contener como mínimo el siguiente texto: "Certifico que ante mi tramita la escritura de venta a favor de Don NNN NNNN del lote x de la manzana x, quien se encuentra en posesión del inmueble. La Plata, dd de mm de aaaa.

4

Declaratoria de Herederos no dictada, debe consignarse el propietario fallecido (la firma de la documentación la hará un representante legal de la sucesión, oportunamente designado en los autos sucesorios).

5

Declaratoria de Herederos dictada pero sin inscribir, se consigna en "Titular de Dominio" el o los herederos instituidos. Se acompaña copia autenticada de la declaratoria y se hace mención en "Inscripción de dominio". Ejemplo: "DH en trámite c/rel. a Matr. 123.456"

DEBERA ESCRIBIRSE CON LETRA DE IMPRENTA, LEGIBLE Y CON TINTA NEGRA. MEDIDAS: EN CROQUIS

SUBDIRECCION DE CATASTRO - Departamento Régimen Catastral		Circ. _____
Titular de dominio _____		Sección _____
Inscr. de dominio _____ Fecha de compra: ____/____/____		Chacra _____
Desig. s/ título o plano (55- - ) _____		Fracción _____
Sup. lote _____ Sup. U. F. y/o Compl. _____ Plano P.H. 55- -		Manzana _____
Plano origen _____ Planos consultados _____		Parcela _____
PARTIDA N° _____		Subparcela _____
CERTIFICACION DE ESCRIBANO:	CROQUIS DE UBICACION (Confeccionar respetando forma del lote y de la manzana, no a mano alzada)	
Observaciones: _____	N   _____	
Los datos consignados precedentemente concuerdan con nuestros registros. El presente inmueble _____ tiene restricción. Ordenanza 9231, Artículos _____		
Fecha _____		
Firma empleado responsable _____		Jefe _____
OFICINA DE REGISTRO DE MULTAS Y NOTIFICACIONES		
No se adeuda suma alguna		
N° _____ Fecha _____ Firma y sello del Jefe _____		
INFORME DE LA DIVISION REVISACION	HABILITACION PROFESIONAL	
_____	Depto. Administrativo Dirección Obras Particulares	
_____	Los profesionales actuantes están habilitados.	
_____	Fecha _____ Firma y sello del empleado responsable _____	
_____	INSPECCION PREVIA	
_____	¿Coincide lo real con el plano presentado? _____	
_____	¿Qué ambientes no figuran? _____	
_____	Antigüedad de la finca o de lo construido sin permiso: _____	
_____	Estado de higiene y seguridad: _____	
_____	Otras observaciones: _____	
_____	_____	_____
Fecha _____	Firma y sello del Revisor _____	Fecha _____ Firma y sello del Inspector _____

No se admiten enmiendas ni raspaduras

# CARPETA DE OBRA

## INSTRUCCIONES PARA SU CONFECCION



**B - Nuda propiedad con usufructo a favor de otra persona**

**C- Compra para Sociedades: Ejemplo: Juan Pérez compra para BLANCO S.A.**

1) El Titular de dominio es Juan Pérez si en la escritura consta que compra para BLANCO S.A. pero el escribano no manifiesta que posee documentación que acredite su representación, o si en la escritura consta que la sociedad “oportunamente aceptará la compra”. En estos casos, para que BLANCO S.A. sea titular de dominio, hará falta una posterior escritura de aceptación de la compra efectuada por su representante Juan Pérez.

2) El titular de dominio es BLANCO S.A. si Juan Pérez acredita suficiente representación o poder, que se relacionan o transcriben en la misma.

**D. Comprador con Boleto**

Puede adjuntarse copia del Boleto de Compraventa, siempre y cuando el vendedor sea el que consta como titular en los registros de la Dirección de Catastro. En este caso se debe tachar “Titular del dominio” y consignar “Comprador con Boleto” y adjuntar copia autenticada del mismo (certificada en escribanías, registros públicos, etc.). De no coincidir tal identidad, pueden adjuntarse todos los boletos que se hubieren realizado hasta llegar a concordar con el titular registrado.

En el Boleto (o por acto complementario) debe constar que el comprador está en posesión del inmueble o que está autorizado para realizar construcciones o que manifieste estar en posesión.

La presentación del boleto puede suplirse con certificación de escribano que lo relacione y cumpla con las condiciones anteriores.

**E. Invoca Posesión**

Si es poseedor, su sola invocación basta (no necesita certificación ni título). Se debe tachar “Titular del dominio” y consignar “Invoca Posesión”. No pueden invocar este carácter quienes encuadren en cualquiera de las otras figuras.

La Dirección de Catastro restringe el uso de esta figura a los casos que encuadren estrictamente con la adquisición del dominio por la vía de la prescripción adquisitiva. Para evaluar cada caso particular podrá solicitarse complementariamente copia de plano de “mensura que pretende prescribir” u otro elemento que permita evaluar tal particularidad.

# CARPETA DE OBRA

## INSTRUCCIONES PARA SU CONFECCION

### INSCRIPCIÓN DE DOMINIO

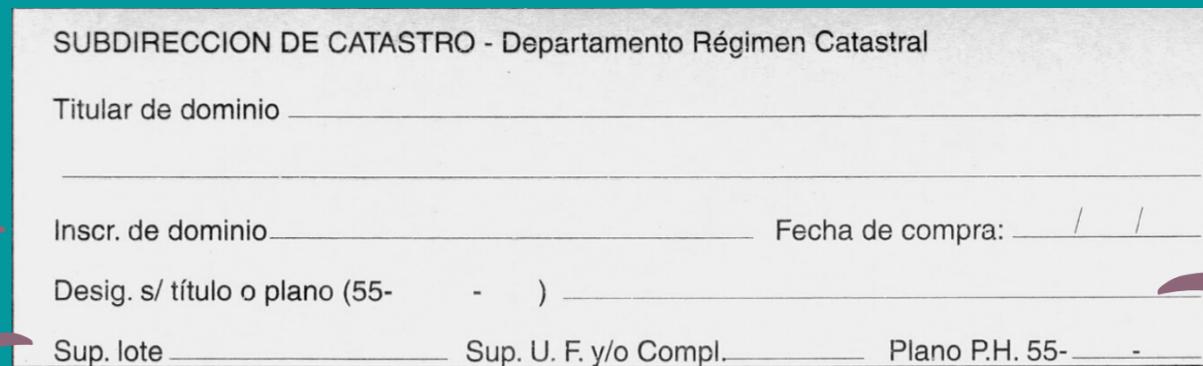
Si es anterior a 1916 se consigna **Número de Inscripción, Serie y Año**. Desde 1916 hasta mayo de 1963 se consigna **Folio y Año**. Desde mayo de 1963 a la fecha se consigna el **Número de Matrícula** (sin año ni número de partido).

Si es Declaratoria de Herederos, se coloca el **Folio y Año**, aclarando que es declaratoria con las iniciales **(D.H.)** con relación (c/rel.) al **F° XXX/XX**. Cuando la declaratoria de herederos se anota con relación a una matrícula se consigna solamente el **Número de Matrícula**.

Si en el rubro "Titular de Dominio" se consigna "Invoca posesión": se traza una línea tachando el rubro "Inscripción de Dominio".

Si no hay escritura firmada, o hay escritura pero en trámite de inscripción, se consigna "**En trámite**" y a continuación la inscripción anterior. Ejemplo: "En trámite (anterior Mat. 123.456)".

En caso de PH se consigna número de **Matrícula** o Inscripción correspondiente.



SUBDIRECCION DE CATASTRO - Departamento Régimen Catastral

Titular de dominio \_\_\_\_\_

Inscr. de dominio \_\_\_\_\_ Fecha de compra: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Desig. s/ título o plano (55- - ) \_\_\_\_\_

Sup. lote \_\_\_\_\_ Sup. U. F. y/o Compl. \_\_\_\_\_ Plano P.H. 55- -

### SUPERFICIES

-Indicar la superficie total del lote en metros cuadrados. En los casos de dos o más lotes debe consignarse la superficie de cada uno por separado (Por ejemplo: Parc.19 = 300m<sup>2</sup>; Parc.20 = 450m<sup>2</sup>)

- En caso de PH indicar la superficie de la Unidad Funcional o Complementaria. En los casos de dos o más sub-parcelas debe indicarse la superficie de cada una por separado (Por ejemplo: UF.1 = 55m<sup>2</sup>; UF.2 = 63m<sup>2</sup>). También debe consignarse número del plano de PH que afecta la propiedad (Por ejemplo: Plano P.H. 55-123-05).

- En caso de Posesión Parcial indicar la superficie de la parcela completa.

### DESIGNACIÓN SEGÚN TÍTULO

Consignar los datos tal como figuren en el título o en el plano que lo modifique, haciendo mención del número de plano y año de aprobación (Por ejemplo: 55-170-49).

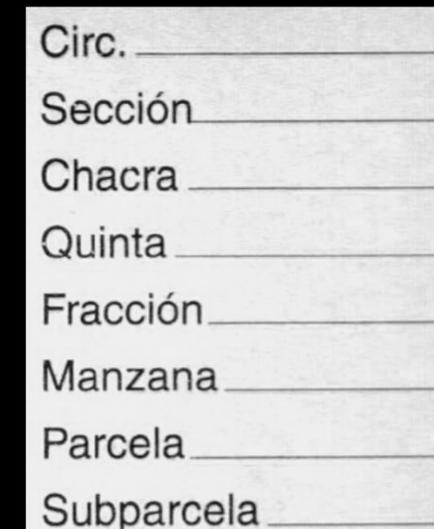
### NOMENCLATURA CATASTRAL

-Consignar la que corresponde según los registros catastrales.

- En los casos de PH, en SUBPARCELA se consigna el **Número de Unidad Funcional**

- **Complementaria**, según corresponda. Si se trata de construcciones sobre superficies comunes en SUBPARCELA se consigna "Sup. Común". En este caso se solicitarán **Certificados de Deuda por cada unidad que surja del plano de PH.**

-En los casos de Reuniones de Parcelas o Sub-parcelas realizadas en Catastro Provincial, pero que no surgen de planos de mensura y unificación, se consignan los datos catastrales de las parcelas o sub-parcelas por separado (según los estados parcelarios vigentes en esta Municipalidad). En el Certificado de Deudas se debe reponer un **timbrado por cada número de partida municipal vigente al período de presentación del certificado.**



Circ. \_\_\_\_\_

Sección \_\_\_\_\_

Chacra \_\_\_\_\_

Quinta \_\_\_\_\_

Fracción \_\_\_\_\_

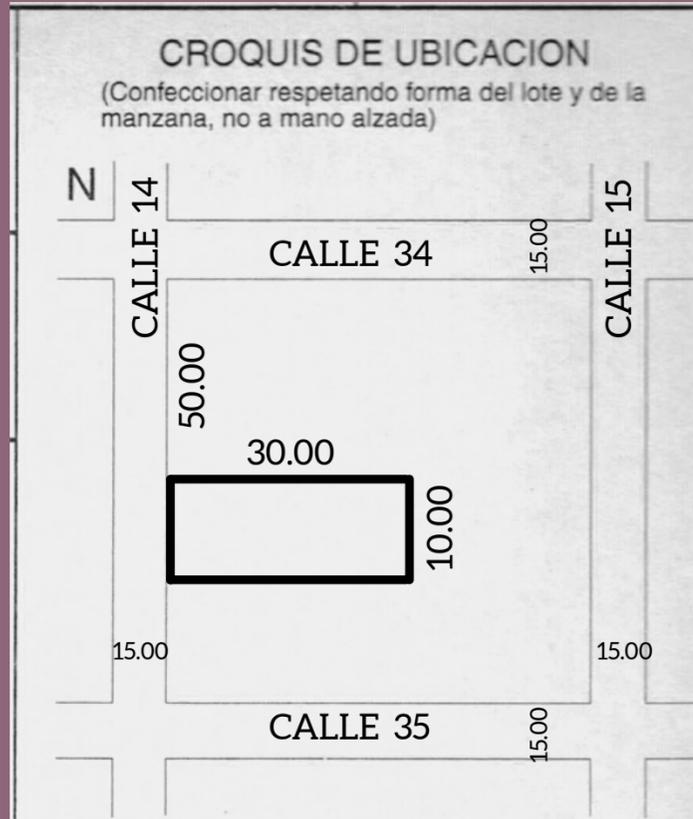
Manzana \_\_\_\_\_

Parcela \_\_\_\_\_

Subparcela \_\_\_\_\_

# CARPETA DE OBRA

## INSTRUCCIONES PARA SU CONFECCION



### CROQUIS DE UBICACIÓN

**A. CROQUIS:** consignar las medidas del lote o lotes, observando la posición del Norte con la forma que tengan tanto la parcela como la manzana. **NO A MANO ALZADA.**

o En los casos de **PH** realizar el croquis del lote o lotes de origen.

o En los casos de **Posesión Parcial** se realiza el croquis de la parcela completa y se destaca la ubicación del sector cuya posesión es invocada.

**B. CALLES:** consignar las calles de acuerdo a la nomenclatura oficial (Ordenanzas 5041, 9467 y 9390).

**C. FRENTE, CONTRAFRENTE, FONDO, OCHAVA:** medidas tal como figuren en el título o en el plano que lo modifique. Si son dos o más lotes, se consignan las medidas de cada uno por separado, aunque integren una sola parcela.

**CASOS DE CONSTRUCCIONES SOBRE DOS O MAS LOTES O SUBPARCELAS**  
**TODOS** los datos de cada lote o subparcela se consignan **por separado.**

### RESTRICCIONES Y DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

- De Uso y de dominio •Hidráulica – Ley •Vialidad – Ley •Preservación (dudosa) – Ord. 10703 art 139
- Industria – Ord. 10703 art 260 - •Prolongaciones de calles – Certificado de Amojonamiento y Deslinde
- Ensanche de Calle, ochava

# OBRAS PARTICULARES



**QUE NECESITO SABER ?**

→ **Código de Ordenamiento Urbano**

-Zonificación

-Usos

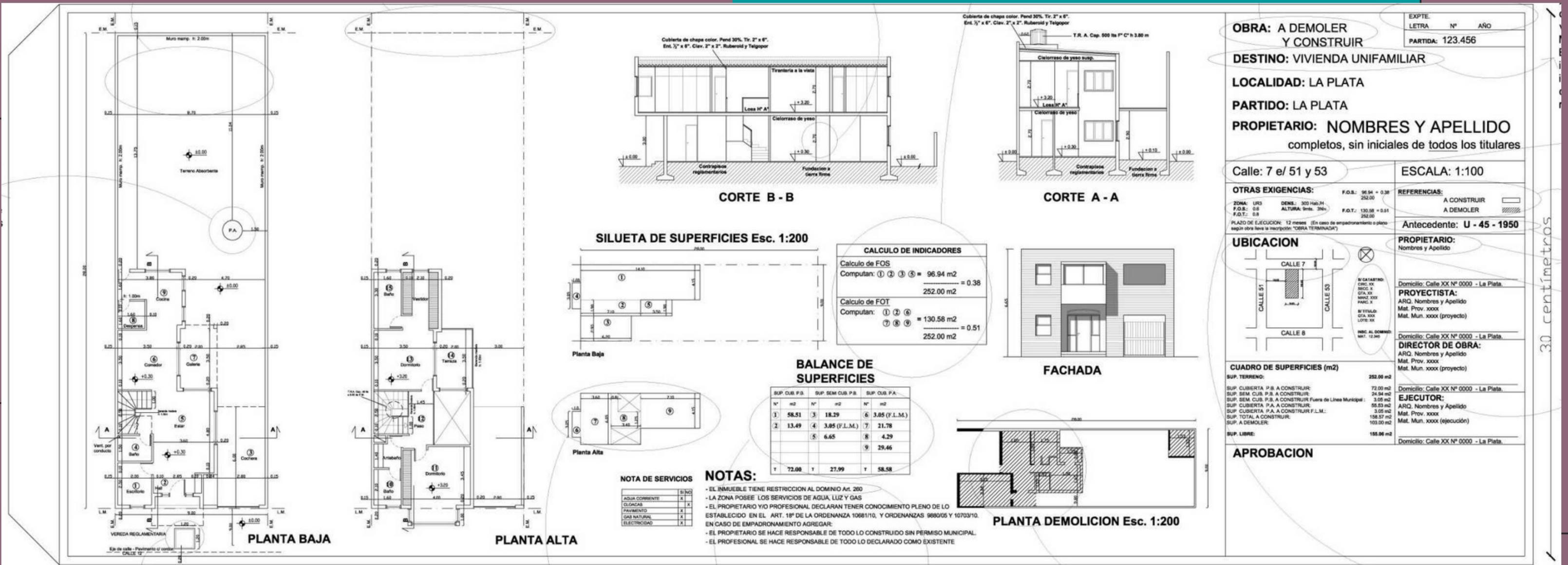
→ **Código de Edificación**

-Condiciones de habitabilidad  
(anchos mínimos, sup. Mínimas)

-Materiales

# PLANO DE OBRA

## EJEMPLO DE REPRESENTACION



# CARATULA

Aqui se describe el objeto de la obra de manera independiente o combinadas. Algunas variantes pueden ser: **A construir, a ampliar, a refaccionar, A demoler, A ampadronar, segun obra y a amplia, etc.**

Este dato se completa cuando la mesa de entrada le adjunte numeracion al expediente

**OBRA: A DEMOLER Y  
CONSTRUIR**

**EXPETE:**

**PARTIDA: xxxxxx**

**DESTINO: VIVIENDA UNIFAMILIAR**

**LOCALIDAD: LA PLATA**

**PARTIDO: LA PLATA**

**PROPIETARIO: NOMBRE Y APELLIDO**

**CALLE: 25 entre 32 y 33**

**ESCALA: 1:100**

Aqui se describen el o los destinos del edificio, debiendo indicarse solos o combinados, En vivienda: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar. En destinos Comerciales, administrativos, industriales, equipamientos urbanos, etc, se indicara lo que resa la ordenanza vigente y complementarias aclarando los articulos de referencia.

completar sin numero de puerta, en caso de quedar pendiente de designacion

Completos, sin iniciales, todos los titulares

# CARATULA

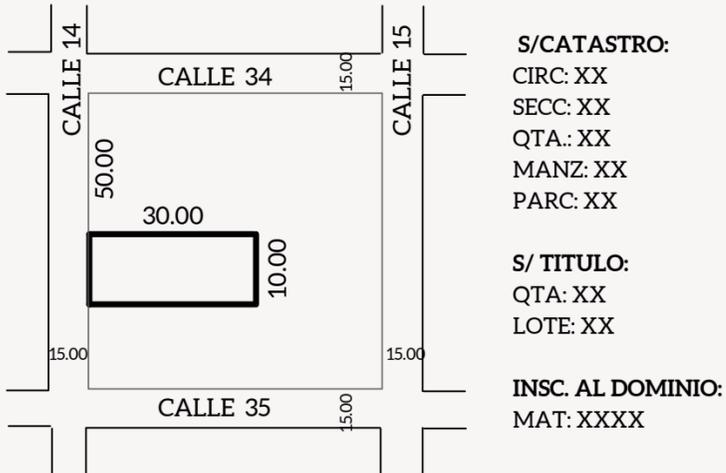
Zonas e indicadores urbanisticos segun plano de zonificacion y ordenanza vigente

Datos idénticos a los informados por catastro (distancia a esquinas, ancho de calle, etc.) El norte siempre indicado arriba hacia la izquierda.

## OTRAS EXIGENCIAS:

ZONA: UR3      DENSIDAD: 300hab/ha      F.O.S: XXX/XXXX = XXX  
F.O.S: 0.6      ALTURA: 9mts. 3 niveles      F.O.T: XXX/XXX= XX  
F.O.T: 0.8      (en caso de empadronamiento o segun obra ,  
PLAZO DE EJECUCION: 12 meses      lleva la inscripcion : OBRA TERMINADA

## UBICACION



## CUADRO DE SUPERFICIES (m2):

SUP. TERRENO:	XXX m2
SUP. CUBIERTA P.B A CONSTRUIR:	xxx m2
SUP. SEM. CUB. P.B A CONSTRUIR	xxx m2
SUP. CUBIERTA P.A A CONSTRUIR:	xxx m2
SUP. TOTAL A CONSTRUIR:	xxx m2
SUP. A DEMOLER:	xxx m2
SUP. LIBRE:	xxx m2

## APROBACION

Datos extraídos del visado de catastro (contratapa de la carpeta municipal)

## REFERENCIAS:

A CONSTRUIR

A DEMOLER

**ANTECEDENTE:** U - 55 - 1945

## PROPIETARIO:

Nombre y Apellido

Domicilio: calle xxx N° xxx - LA PLATA

## PROYECTISTA:

Arq: Nombre y Apellido

Mat. Prov: xxxxx

Mat. Municipal: xxx

Domicilio: calle xxx N° xxx - LA PLATA

## DIRECTOR DE OBRA:

Arq: Nombre y Apellido

Mat. Prov: xxxxx

Mat. Municipal: xxx

Domicilio: calle xxx N° xxx - LA PLATA

## OPCIONES:

A construir

Segun obra/Existente

A empadronar

A empadronar muros

A Demoler

Demolido

Segun informe de archivo

## NOTAS:

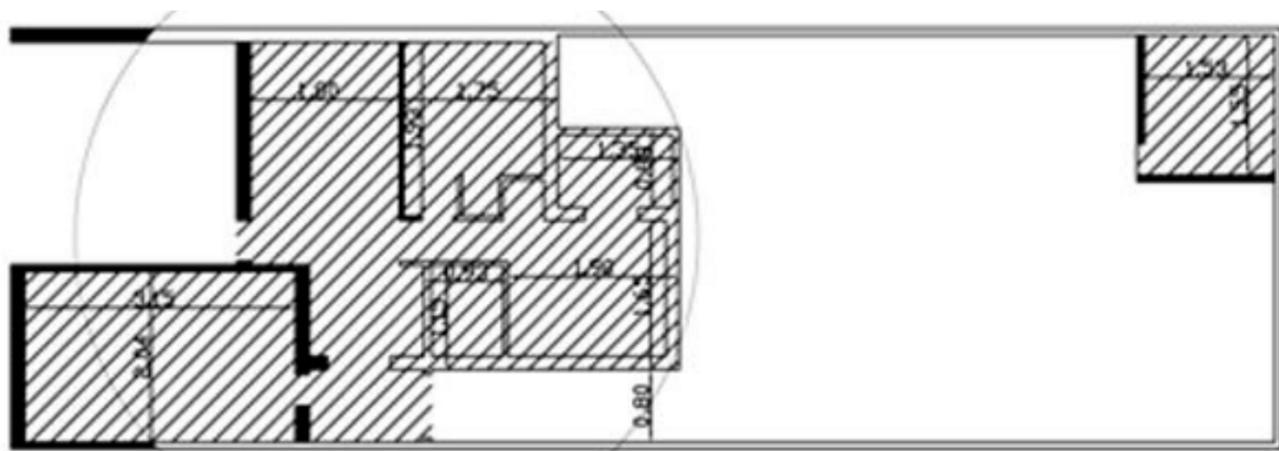
- El inmueble tiene restricciones al dominio art 260.
- La Zona posee los servicios de agua, luz y gas.
- El propietario y/o profesional declaran tener conocimiento pleno de lo establecido en el art. 18° de la ordenanza 10681/10 y ordenanza 9880/05 y 10703/10.

-EN CASO DE **EMPADRONAMIENTO** AGREGAR:  
EL PROPIETARIO SE HACE RESPONSABLE DE TODO LO CONSTRUIDO SIN PERMISO MUNICIPAL.

- EL PROFESIONAL SE HACE RESPONSABLE DE TODO LO DECLARADO COMO EXISTENTE.

## PLANO DE DEMOLICION 1:200

Los muro y superficies deben coincidir con el plano de antecedentes.



## NOTA DE SERVICIOS:

	SI	NO
AGUA CORRIENTE	X	
CLOACAS		X
PAVIMENTO		X
GAS NATURAL	X	
ELECTRICIDAD	X	

En los casos que se opte por no adjuntar planos de instalaciones complementarias, en el plano municipal que debiera incluir las siguientes notas:

NOTA 1: "Los profesionales actuantes expresamos con caracter de declaracion jurada que las estructuras e instalaciones complementarias seran ejecutadas con estricto apego a las normas y/o reglamentaciones vigentes y que la documentacion descripta en la Ordenanza 10681/10 - Art. 22° - inc 2) no se adjunta por propia decision, conocida y consentida por el propietario".

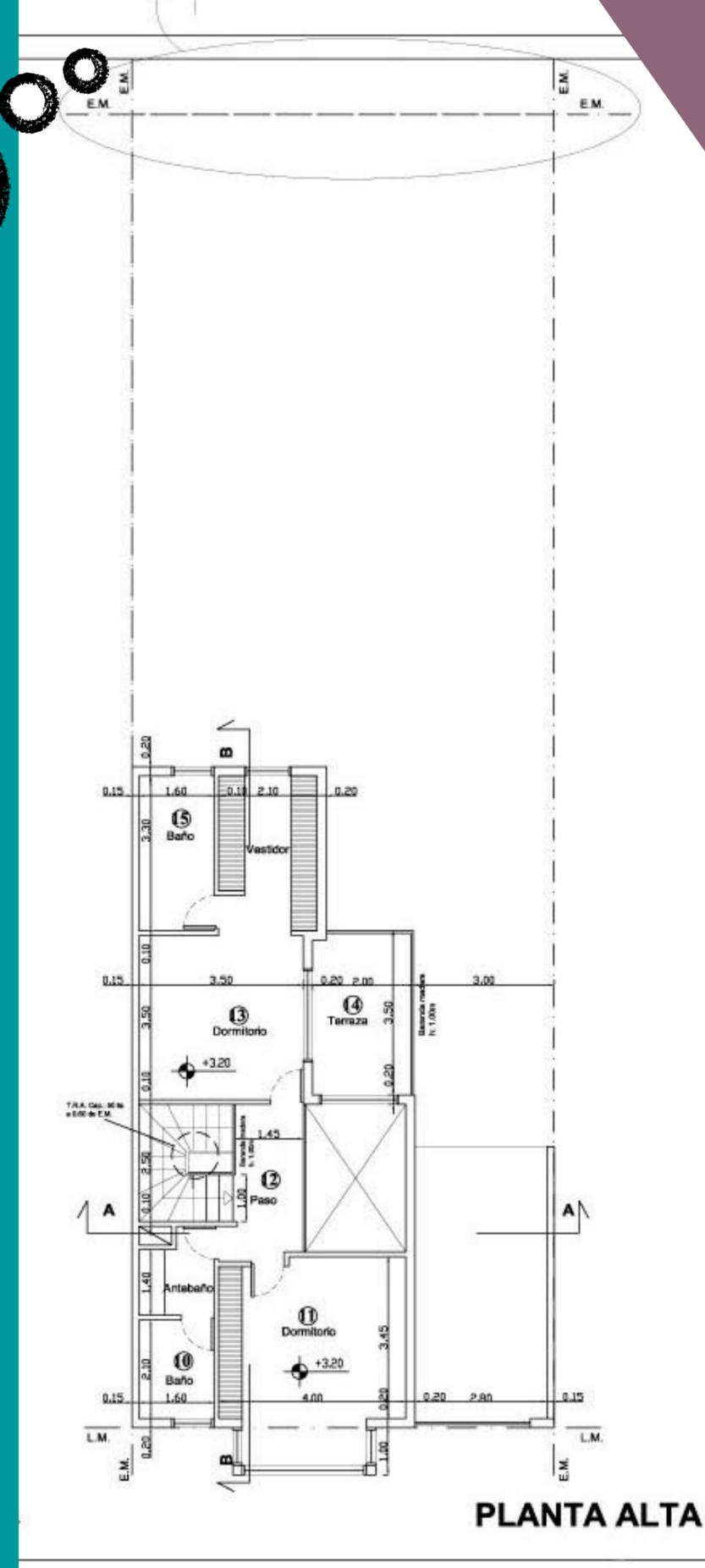
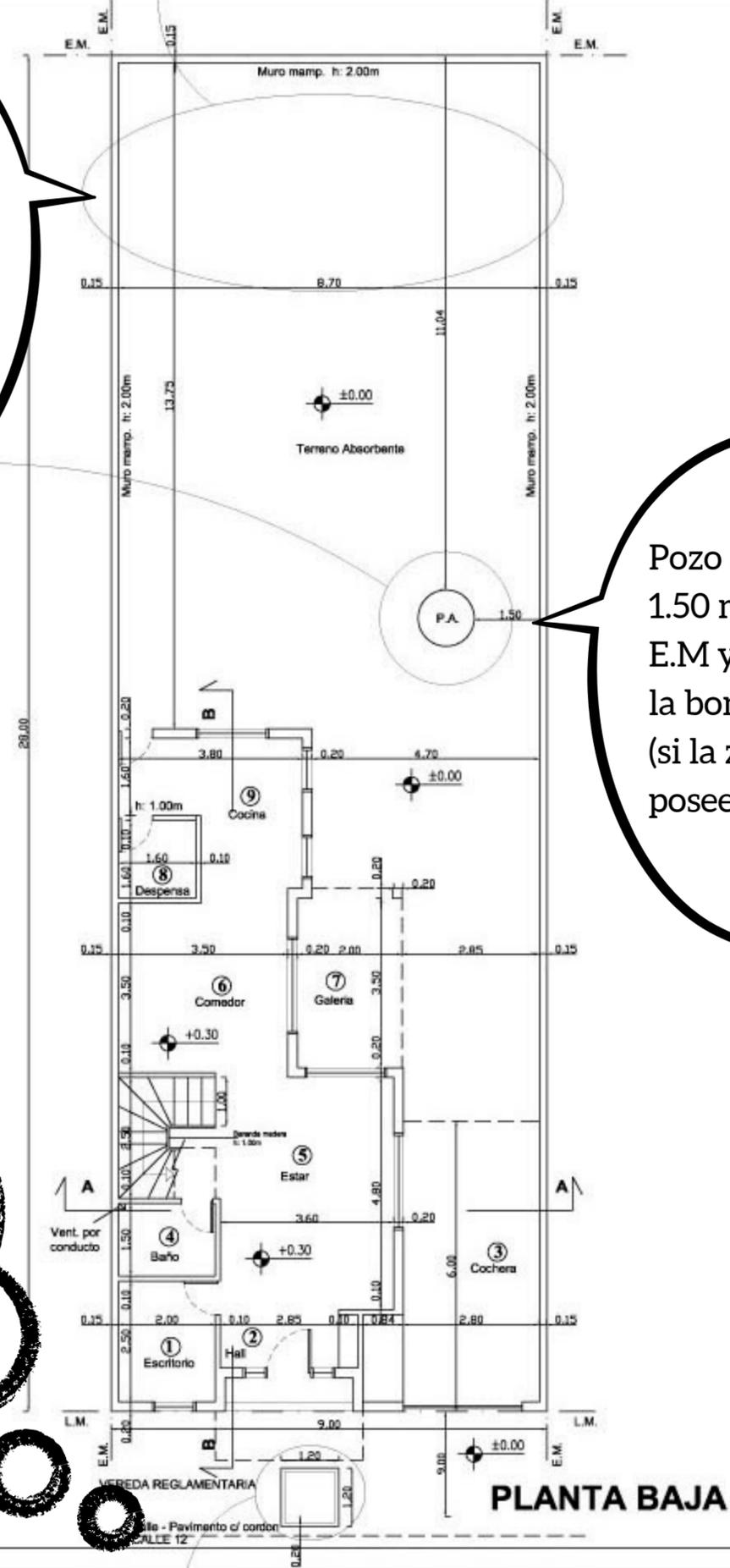
NOTA 2: "Declaramos conocer y aceptar que cualquier incumplimiento normativo respecto del proyecto y ejecucion de estructuras e Instalaciones complementarias sera de exclusiva responsabilidad profesional, que la obra podra ser paralizada o clausurada ante tal contingencia y que no se otorgara Certificado Final de Obra sin la presentacion de la documentacion tecnica conforme a obra, planos de estructura y planos intervenidos por los entes prestatarios de los servicios publicos- cuando ello corresponda- referidos a las instalaciones complementarias ejecutadas en acuerdo con las reglamentaciones vigentes."

Centro libre de manzana : cada parcela frentista podra disponer de hasta 40 mts. de fondo (medidos de manera normal a la L.M) Art. 79 Ord. 10703/10

En planta Alta marcar los ejes medianeros y la linea Municipal

Pozo absorvente a 1.50 mts. de los E.M y a 10 mts. de la bomba de Agua (si la zona no posee el servicio)

Si existen arboles, marcar su ubicacion (indicar en planta como arbol existente), caso contrario se pondran cazuelas de 1.20 x 1.20 m cada 5 metros y a 0.20 m del cordon de la vereda ) Ord. 9880/05)



# PLANTAS

capbauno

# FACHADAS Y CORTE

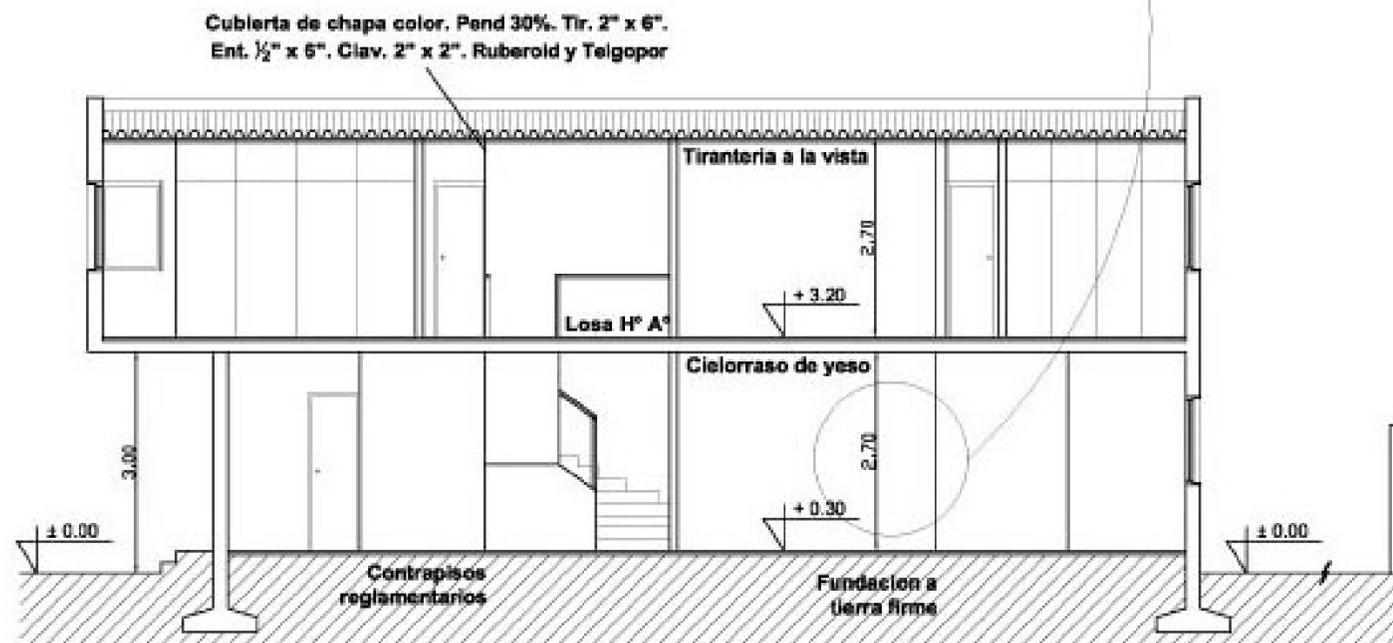
Si la altura de los locales de 1° es inferior a 2.55 mts. (En vivienda) debe realizarse una planilla de iluminacion y ventilacion. Art. 192 Ord. 10681/10

## PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION

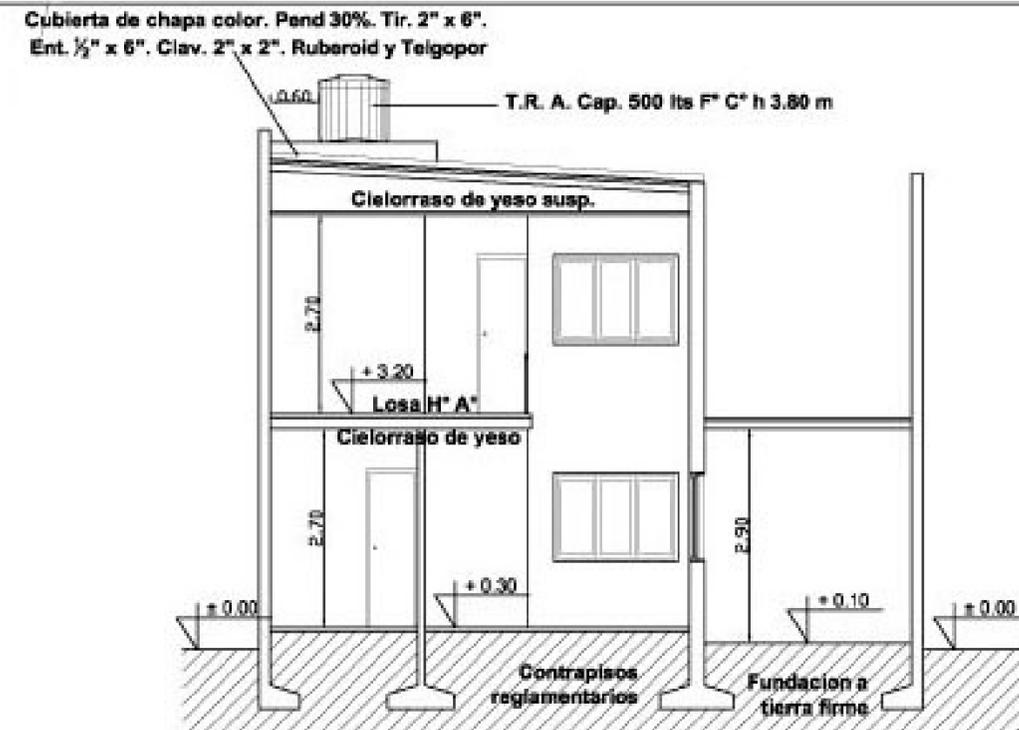
Ubicación del vano	Vano en Espacio Libre Urbano Privado	Vano en Espacio Libre Urbano Público
Lateral, bajo parte cubierta	4	6
Lateral libre de parte cubierta	5	7



FACHADA

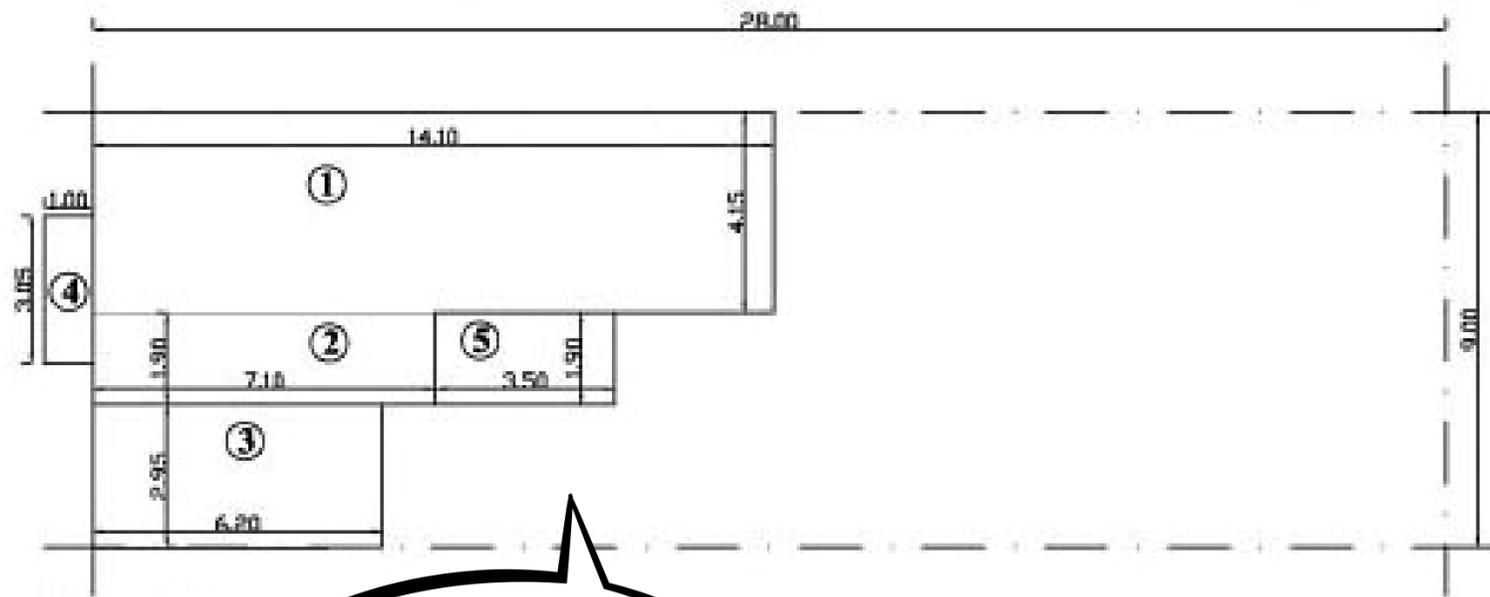


CORTE B - B



CORTE A - A

## SILUETA DE SUPERFICIES Esc. 1:200



Separar en poligonos regulares con sus correspondientes numeros y cotas.

Las superficies parciales surgen de la silueta de superficie y deben coincidir con el total de m2 indicado en el cuadro de superficie de caratula

Para viviendas multifamiliares, locales comerciales, etc. agregar en el cuadro, calculo detallado de densidad.

### CALCULO DE INDICADORES

Calculo de FOS

Computan: 1-2- 3 : XXX m2/sup del terreno= xx

Calculo de FOT

Computan: 1-2-6-7-8: xxx m2/ sup. del terreno= xx m2

### BALANCE DE SUPERFICIE

SUP. CUB. P.B.		SUP. SEMI CUB. P.B.		SUP. CUB. P.A.	
N°	m2	N°	m2	N°	m2
①	58.51	③	18.29	⑥	3.05 (F.L.M.)
②	13.49	④	3.05 (F.L.M.)	⑦	21.78
		⑤	6.65	⑧	4.29
				⑨	29.46
T	72.00	T	27.99	T	58.58

# GRACIAS!

DEJANOS SABER SI TENES  
ALGUNA CONSULTA

capbauno 

EJERCICIO PROFESIONAL



**SEDE CABECERA DISTRITAL**

Calle 10 entre 45 y 46 #689/la plata



0221-4232821/4261533/4234282/4224484



info@capbauno.org.ar



www.capbauno.org.ar