

Introducción a Trámites de Obras Particulares

Rosario. Agosto 2023



¿Qué estás buscando?

BUSCAR

Más consultados

[Licencia de Conducir](#)

[Imprimir y pagar TGI](#)

[Consultar multas de tránsito](#)

Trámites y servicios



Reclamos



Denuncias



DESTACADOS

[Acceder al servicio de vacunación](#)

[Solicitar asesoramiento sobre alquileres](#)

[Solicitar tarjeta Sube con beneficios](#)

[Guías y trámites para tu obra](#)

Iniciar una obra

Acá encontrás el acceso directo a los trámites y su guía según el tipo de gestión que requieras realizar: avisos y permisos de obra; instancias previas opcionales para dar inicio a una obra; modificaciones a los permisos de edificación ya iniciados y solicitudes de finales de obra.

Avisos y permisos de obra

- [Ingresar aviso de obra](#)
- [Obtener permiso de edificación](#)
- [Obtener un permiso de edificación basado en un preliminar](#)
- [Obtener un permiso de edificación basado en una visación previa](#)
- [Obtener permiso de demolición](#)

Instancias previas opcionales

- [Solicitar autorización para tareas preliminares](#)
- [Presentar proyecto de obra para visación previa](#)
- [Obtener un permiso preliminar de edificación](#)

Modificaciones al Permiso de Edificación

- [Obtener permiso de reforma de obra sin final](#)
- [Obtener permiso de ampliación de obra sin final](#)
- [Cambiar profesional de una obra](#)

Inicio de obra y solicitudes de finales

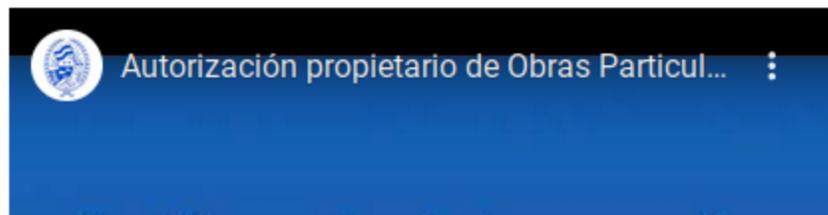
- [Informar el inicio de una obra](#)
- [Obtener final de obra parcial](#)
- [Obtener final de obra total](#)
- [Obtener final de registro de obra](#)
- [Obtener final de demolición](#)

Registrar una obra

Acá encontrás el acceso directo a los trámites y su guía para registrar una obra construida sin permiso de edificación previo y presentar planos de una construcción existente al archivo de planos.

- [Registrar una obra ejecutada sin permiso previo](#)
- [Reponer planos anteriores](#)
- [Solicitar informe de superficies edificadas](#)

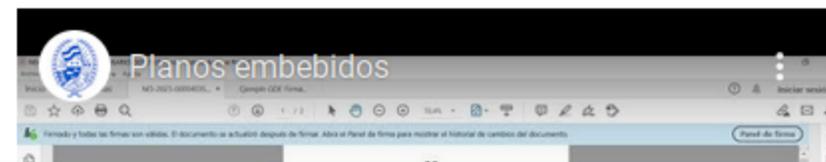
Autorización del propietario



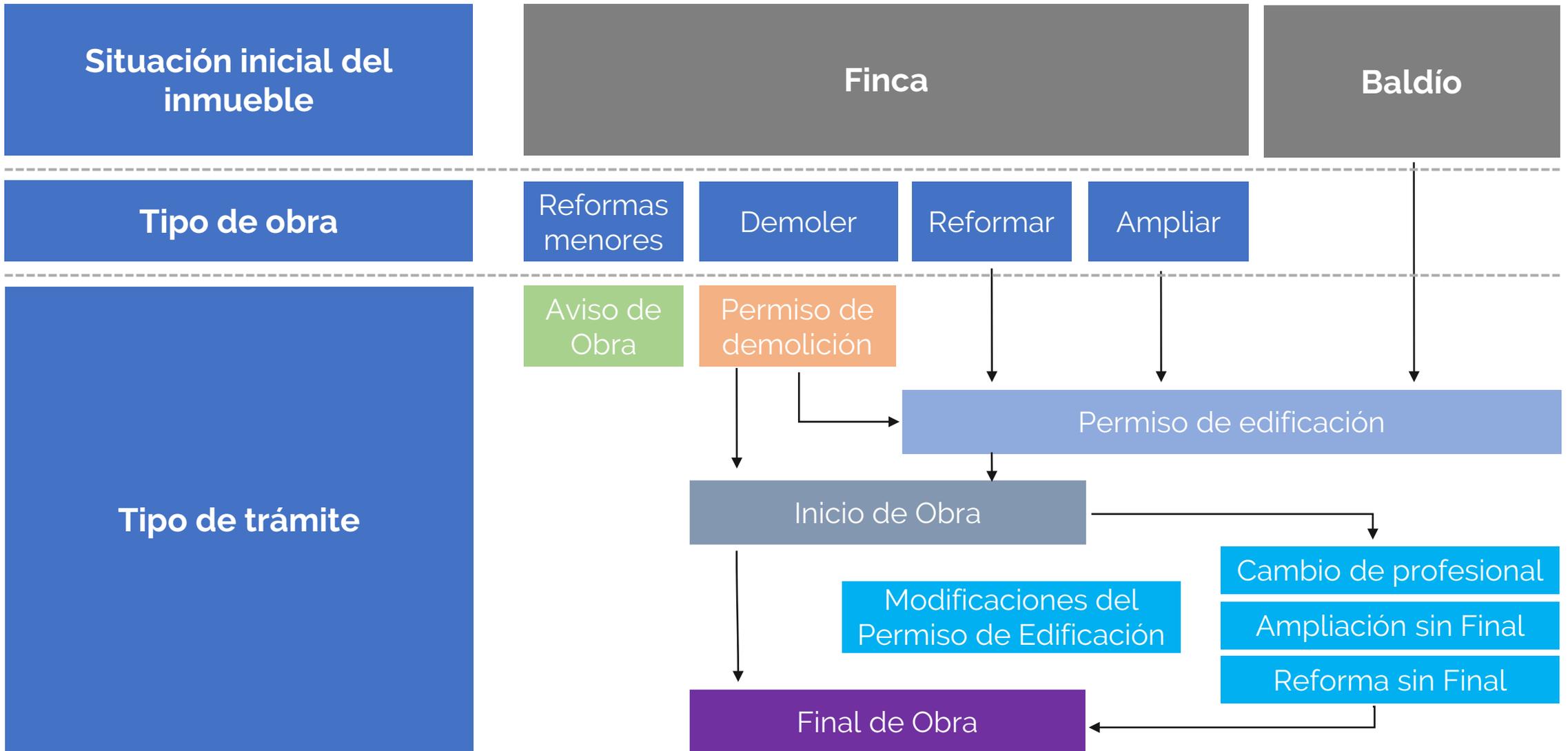
Ingreso de trámites



Visualizar plano en un Permiso de Edificación



Proceso de una obra



✓ ¿Qué tareas se pueden realizar en un aviso de obra?

El aviso de obra incluye las tareas de:

- pinturas en general
- reparaciones de carpintería
- herrería
- revoques
- vidriería
- sanitarios
- Arreglos no estructurales de cubiertas tales como impermeabilizaciones
- doblados de ladrillos y contrapisos
- cambio de pisos
- intervenciones en fachadas
- tabiques divisorios que no modifiquen la espacialidad del inmueble ni generen espacios interiores estancos

✗ ¿Qué tareas **NO** se pueden realizar en un aviso de obra?

El aviso de obra no habilita a:

- Ampliar superficie
- Demoler superficie
- Demoler muros internos o modificar espacialidad de los ambientes

¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresá a tu Perfil Digital y gestioná el trámite **"Ingresar Aviso de Obra"**

Se puede realizar en carácter de titular del inmueble o el profesional a cargo de la obra.



Importante

- **Para inmuebles con Valor Patrimonial** deberá adjuntar documentación fotográfica de la fachada y/o sector a intervenir.
- En caso de tratarse de un **PH**, deberá contar con la autorización del consorcio para realizar obras en espacios comunes.

El Aviso de Obra no requiere Inicio de Obra

Se solicita para realizar la demolición parcial o total de un inmueble.

¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresá a tu Perfil Digital con Identidad Verificada y gestioná el trámite **“Obtener permiso de demolición”**

El trámite lo puede realizar el profesional a cargo de la obra quien deberá contar con Firma Digital.



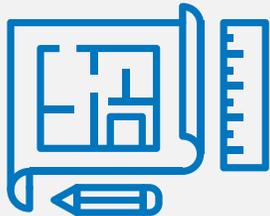
Importante

- En caso de **inmueble catalogado como Patrimonio Histórico**, deberá **tramitar Viabilidad Patrimonial** para verificar según su catalogación la factibilidad de la demolición.

Se solicita el permiso para construir, ampliar y/o modificar una obra

INFORMACIÓN ÚTIL PARA TU PROYECTO:

Antes de iniciar tu proyecto es importante que tengas en cuenta la **normativa urbana vigente**, el **reglamento de edificación de la ciudad de Rosario** y las herramientas que tenés a disposición para el desarrollo de la idea.



[Normas urbanísticas y Reglamento de Edificación](#)



[Infomapa](#)

¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresá a tu Perfil Digital con Identidad Verificada y gestioná el trámite **“Obtener permiso de edificación”**

El trámite lo puede realizar el profesional a cargo de la obra quien deberá contar con Firma Digital.

• TIPOS DE OBRA:

- Obra nueva desde baldío
- Obra nueva con Permiso de Demolición aprobado
- Reforma de superficie construida
- Ampliación de superficie construida

Una vez obtenido el permiso de edificación o demolición y previo al comienzo de las tareas, se deberá informar el **Inicio de Obra**.

¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresá a tu Perfil Digital con Identidad Verificada y gestioná el trámite "**Informar el inicio de una obra**"

Se puede realizar en carácter de titular del inmueble o el profesional a cargo de la obra.

Aspectos a tener en cuenta para el inicio de la obra



Inicio de una obra



Inicio de una demolición

Modificaciones al Permiso de Edificación

Cambio de profesional

El cambio se puede gestionar por renuncia del profesional a cargo o por desvinculación por parte del propietario.

¿Cómo hacer el trámite?

Ingresá a tu Perfil Digital con Identidad Verificada y gestioná el trámite **“Cambiar el profesional de una obra”**

El trámite lo puede realizar el propietario de la obra o el profesional a cargo de la obra quienes deberán contar con Firma Digital.

Reforma sin final

Se solicita el permiso para reformar una obra existente cuando aún no se obtuvo el Final de obra. La reforma a realizar no debe alterar la superficie inicial de la obra.

Ingresá a tu Perfil Digital con Identidad Verificada y gestioná el trámite **“Obtener permiso de reforma de obra sin final”**

El trámite lo puede realizar el profesional a cargo de la obra quien deberá contar con Firma Digital.

Ampliación sin final

Se solicita el permiso para ampliar una obra existente cuando aún no se obtuvo el Final de obra.

Ingresá a tu Perfil Digital con Identidad Verificada y gestioná el trámite **“Obtener permiso de ampliación de obra sin final”**

El trámite lo puede realizar el profesional a cargo de la obra quien deberá contar con Firma Digital.

Se gestiona el final de obra total cuando la construcción se encuentra completamente finalizada y en condiciones óptimas para ser habitada

¿CÓMO HACER EL TRÁMITE?

Ingresa a tu Perfil Digital con Identidad Verificada y gestiona el trámite **"Obtener final de obra total"**

El trámite lo puede realizar el profesional a cargo de la obra quien deberá contar con Firma Digital.

Proceso de un Trámite

01

02

03

04

05

 INICIO DEL TRÁMITE

 PREGUNTAS Y RESPUESTAS

 DOCUMENTACIÓN

 REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

INGRESÁ A TU PERFIL DIGITAL CON IDENTIDAD RESERVADA

RESPONDÉ LAS **PREGUNTAS** SOBRE TU OBRA

CARGÁ LOS REQUISITOS Y DOCUMENTOS QUE TE SOLICITA EL SISTEMA

SE DA CURSO A LA REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN Y EL PLANO, DEBIENDO SUBSANARSE EN CASO DE CORRESPONDER



APROBACIÓN DEL TRAMITE

01. Inicio del Trámite

Antes de iniciar el trámite deberás contar con:

PERFIL DIGITAL

El **Perfil Digital** permite que la interacción entre el profesional y el municipio sea ágil, simple y efectiva. Es un acceso de forma rápida y segura, en un único lugar, a todos los servicios y gestiones que se realizan en la Municipalidad de Rosario.

VENTAJAS

- Gestiones ágiles y efectivas.
- Despapelización de la administración pública.
- Servicios online, las 24 horas, en un único espacio.
- Reutilización de datos y documentos.
- Entornos seguros para realizar gestiones.
- Espacio único para recibir avisos y notificaciones.

PERFIL DIGITAL CON IDENTIDAD VERIFICADA

Se verifica la identidad de la persona a través de los registros en Afip con Clave Fiscal Nivel 3 o superior o en la aplicación Mi Argentina.

Más info en: <https://www.rosario.gob.ar/inicio/perfil-digital>

FIRMA DIGITAL

La **Firma Digital** permite firmar documentos electrónicos con la misma validez jurídica que una firma de puño y letra.

Existen dos tipos de firmas:

- **La Firma Digital Remota:** no requiere el uso de Token, sólo necesitarás contar con un teléfono móvil. Funciona desde la propia plataforma utilizando el Firmador.
- **La Firma Digital con Token:** funciona a partir de un dispositivo criptográfico llamado Token. Tiene forma de pendrive y es el dispositivo que te va a permitir realizar la firma en el ordenador.

Ambas cuentan con:

- **Validez jurídica**
- **Son seguras**
- **Garantizan la autenticidad e integridad del documento**

Más info en: <https://www.rosario.gob.ar/inicio/firma-digital>



Importante / Consultá los **requisitos** y **documentos** a presentar en cada trámite.

El sistema te realizará preguntas sobre tu obra, que determinaran los requisitos y documentos que deberás presentar en la siguiente etapa.



Importante / Si tenés dudas podés consultar las Preguntas Frecuentes sobre los documentos de cada trámite.

03. Documentación



- El sistema te solicitará la **Autorización del trámite por parte del propietario** quien deberá contar con Perfil Digital con Identidad Verificada. Podes visualizar en el [este link](#) el instructivo para realizar la autorización.
- Todos los documentos se deben cargar **en Formato PDF**.
- La **Autorización para suscribir en representación** y el **Plano de Arquitectura** deberán estar **firmados digitalmente por todos los Profesionales Intervinientes**.
- **Todos los documentos y certificados deben estar vigentes al momento de enviar el trámite.**



Importante / Verifica el contenido y los requisitos mínimos de los planos



Requisitos mínimos para la planialtimetría del permiso de **Demolición**



Requisitos mínimos para la planialtimetría del permiso de **Edificación**



El Revisor dará curso a la corrección (teniendo 10 días hábiles administrativos para realizarla) iniciando un proceso de adecuación del proyecto a las reglamentaciones vigentes. Las observaciones se realizan a partir de un único formulario base.



El plazo para adecuar o subsanar las observaciones será **de 60 (sesenta) días corridos**. **Vencido el mismo se procederá al cierre definitivo debiendo iniciar un nuevo trámite.**

05. Aprobación del Trámite

Siempre que los planos y planillas estén conformes con las Ordenanzas vigentes y el Reglamento de Edificación, Obras Particulares otorgará el **Permiso aprobado firmado digitalmente**.

Lo encontrarás en tu Perfil Digital asociado al trámite y también en la solapa Documentos.

Importante / Tener **instalado y configurado** el **Adobe Acrobat Reader DC**, para visualizar el permiso firmado digitalmente e **instalados los certificados** para poder validar las firmas.

Más info: <https://www.rosario.gob.ar/inicio/firma-digital> en la sección «**Validar documentos firmados digitalmente**»

Podés visualizar haciendo click [aquí](#) el instructivo para visualizar los planos embebidos



Dirección General de Obras Particulares
Secretaría de Planeamiento



Municipalidad
de Rosario