GUÍA DE TRÁMITES

DESARROLLO TERRITORIAL

Subsistencia - Regularización de Obra **Unifamiliar/Comercial**

.

Los requisitos de este trámite corresponden a las normativas Código de Ordenamiento Urbano , Código de Edificación , Ordenanza fiscal y Ordenanza Impositiva

Requisitos para iniciar el trámite

- Activá tu Ciudadanía Digital en Mi3F
- Referencias parcelarias aprobada
- Plano de mensura aprobado: en caso el caso de poseer un terreno que haya sufrido una subdivisión o unificación de parcelas se deberá tramitar primero el trámite de Visado de Planos de Mensura (requisito del trámite de referencias parcelarias)
- Escritura (requisito del trámite de referencias parcelarias)
- Definir un profesional responsable. Registro de profesionales.
- Plano de antecedentes (último plano de obra aprobado en la parcela) aprobado por plataforma que se obtiene a través del trámite de Solicitud de Copia de Plano o certificado físicamente por la Dirección de Planeamiento Urbano y escaneado a PDF.
- Datos catastrales de la parcela (N° de cuenta del lote, circunscripción, sección, manzana, fracción, parcela)
- DNI, LC, LE (debe coincidir con el de la persona que figura en la escritura como propietario)
- Constancia de CUIL del propietario
- Plano de Regularización de Obra Modelo de Plano de Obra Subsistente
- Ver Guía Orientativa para la confección de Plano Municipal

- Fotografías de la propiedad firmadas y fechadas por el profesional responsable
- Acta de estado de obra subsistente (ver pregunta frecuente “¿Cómo se completa la planilla de acta de estado de obra?” en la sección de este trámite en la plataforma)
- Planilla de liquidación de derechos de construcción (ver pregunta frecuente “¿Cómo se calculan y pagan los derechos de construcción?” en la sección de este trámite en la plataforma)
- Conformidad de los copropietarios (si la propiedad se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal)
- El trámite debe ser iniciado siempre por el propietario de la parcela. Una vez iniciado el trámite con el usuario del propietario, existe la posibilidad de designar a otro usuario como gestor para que continúe la tramitación. Para más información, consultar el Manual de Usuario que se encuentra al inicio de la plataforma digital de la Dirección de Planeamiento Urbano, y las Preguntas Frecuentes del trámite dentro de la plataforma.

Pasos a seguir para realizar el trámite

1. Ingresar a la plataforma digital de la Dirección de Planeamiento Urbano.
2. Iniciar el trámite de “Subsistencia – Regularización de obra”. Leer la sección “Preguntas frecuentes” para más información sobre el trámite.
3. Completar la información y la documentación requerida al inicio del trámite.
4. Enviar documentación adicional: plano y contrato profesional visados por el Colegio Profesional, planilla de revalúo (se obtiene presentando declaración jurada en ARBA)
5. Pagar los derechos de construcción, el exceso de densidad, y la plusvalía urbana, cuando se requiera.
6. Cuando se verifique que el proyecto se adecue al Código de Ordenamiento Urbano y Código de Edificación, se solicitara 1 copia calco y 3 copias blancas para ser aprobadas por la Dirección de Planeamiento Urbano. Juan Bautista Alberdi 4840, 3° piso

Observaciones importantes

- Cuando el proyecto esté aprobado, se generará un registro digital de obra nueva aprobado, que tendrá adjunto el Plano Registrado final.
- Si la obra subsistente es menor a 30 m2 o el 15% de la superficie cubierta, se debe

realizar el trámite de Subsistencia – Modificación de Croquis
- Toda obra subsistente debe abonar los derechos de construcción con un recargo sobre los valores de obra nueva, según estipula la Ordenanza Impositiva vigente.
- Todos los trámites relacionados (la regularización de obra, el visado de planos de mensura, la solicitud de copia de plano, y las referencias parcelarias) deben ser realizados por el mismo usuario en la plataforma

Última actualización: 29/07/2026

Trámite en línea