

# Implementación Decreto N° 1261-2024

Dirección General de Obras Particulares  
Secretaría de Planeamiento



Municipalidad de  
**Rosario**

OBJETIVO

de la Dirección General  
de Obras Particulares y la  
Secretaría de Planeamiento

An aerial photograph of a dense urban area, likely a city center, with numerous high-rise buildings and a complex street grid. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered in the middle of the image.

Reducir los tiempos  
de tramitación administrativa para  
iniciar una obra

# CAMBIOS del Decreto 1261-2024

- Se redistribuyen los requisitos actuales a lo largo del proceso para agilizar y simplificar los trámites.
- Se fusionan trámites redefiniendo conceptos.
- Se incorporan cambios en las plataformas digitales para agilizar y facilitar las gestiones.
- Se incorpora la clasificación de las obras según su escala permitiendo:
  - Que la obra menor inicie bajo responsabilidad profesional teniendo admisible el trámite de permiso.
  - Que la tramitación de la obra mayor **se pueda hacer en** instancias de proyecto y ejecución.

TRÁMITES

que se modifican o incorporan

Tramitaciones  
previas  
opcionales

Avisos y  
permisos

Inicios de obra

Modificación  
del permiso

Final de obra

Aviso de obra

Permiso de  
demolición

Declaración  
del inicio de  
demolición

Final de  
demolición

Visación  
previa

Permiso de  
edificación

Declaración de  
inicio de  
edificación

Ampliación /  
Reforma /  
Conforme

Final de  
edificación

# AVISO DE OBRA

- Se incorporan más alcances (tareas)
- Se crea el aviso de obra para trabajos en caso de riesgo o emergencia
- Se incorporan plazos de vigencia
- Se incorpora inicio y final de aviso de obra automático
- Se incorpora la figura de inquilino como solicitante



## PROCESO DEL AVISO DE OBRA



Trámite Web: Ingresar aviso de obra

## PROCESO DEL AVISO DE OBRA DE RIESGO O EMERGENCIA

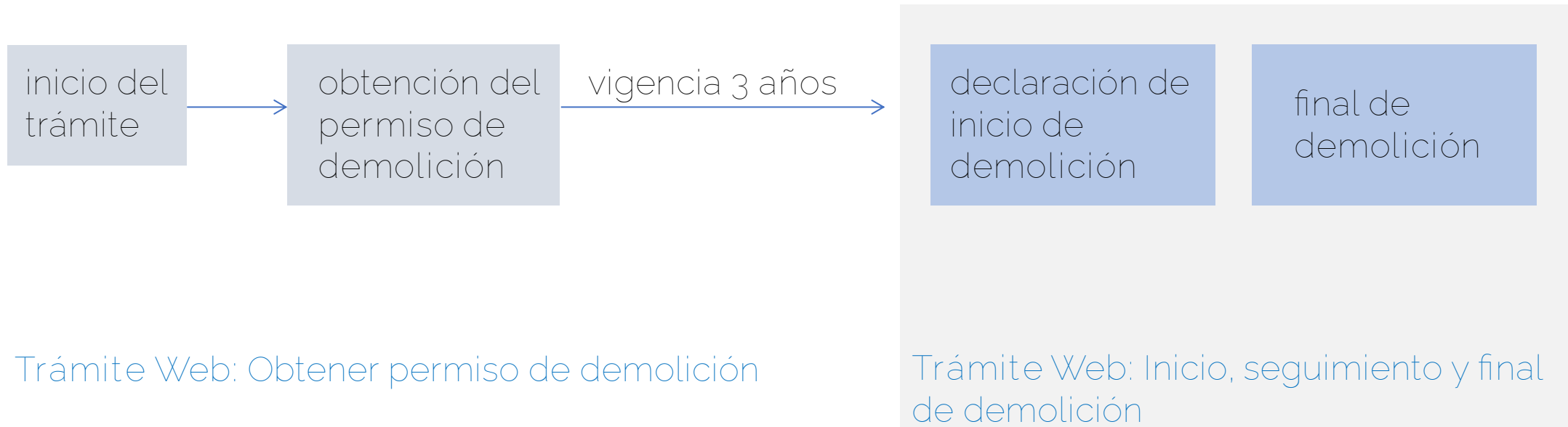


Trámite Web: ingresar aviso de obra de riesgo o emergencia

# PERMISO DE DEMOLICIÓN

- ✓ Se aclaran conceptualmente la clasificación y alcances de la demolición total y demolición parcial
- ✓ Se amplía la vigencia para el inicio efectivo de la demolición de 6 meses a 3 años
- ✓ Se trasladan requisitos al inicio de demolición para acortar tiempos de tramitaciones
- ✓ Se fusiona en un único trámite la declaración de inicio y final de demolición.

# PROCESO DEL PERMISO DE DEMOLICIÓN

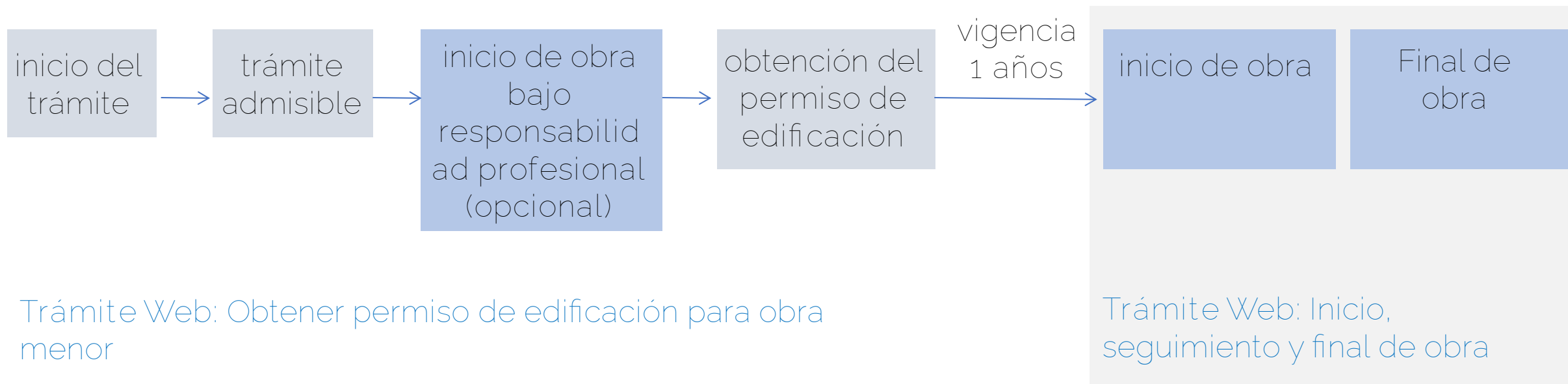


# PERMISO DE EDIFICACIÓN

- ✓ Se aclaran conceptualmente la clasificación y alcances de la obra nueva, reforma de superficie existente y ampliación o disminución de superficie existente
- ✓ Se incorporan los tipos de obra: Obra Menor y Obra Mayor
- ✓ Se simplifican los requisitos de los Permisos de Edificación de Obra Menor posibilitándose el inicio de obras bajo responsabilidad profesional una vez ingresado el trámite.
- ✓ Se crean dos instancias en el Permiso de Obra Mayor: Instancia Proyecto Reglamentario e Instancia Ejecución, y la posibilidad de ejecutar a la obra de forma total o en etapas: etapa subsuelo y etapa elevación.
- ✓ Se mejora la estructura del plano de permiso de edificación para incorporar la ficha de relevamiento de árboles y leyendas tipo.
- ✓ Se trasladan requisitos al inicio de obra para acortar tiempos de tramitaciones

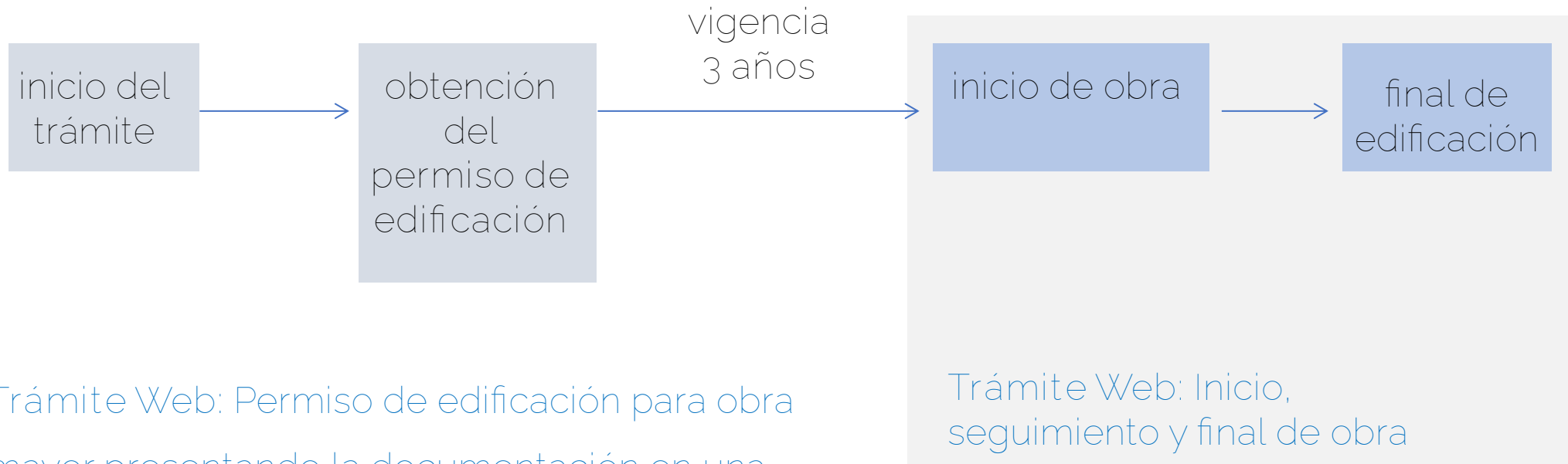


# PROCESO DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA MENOR



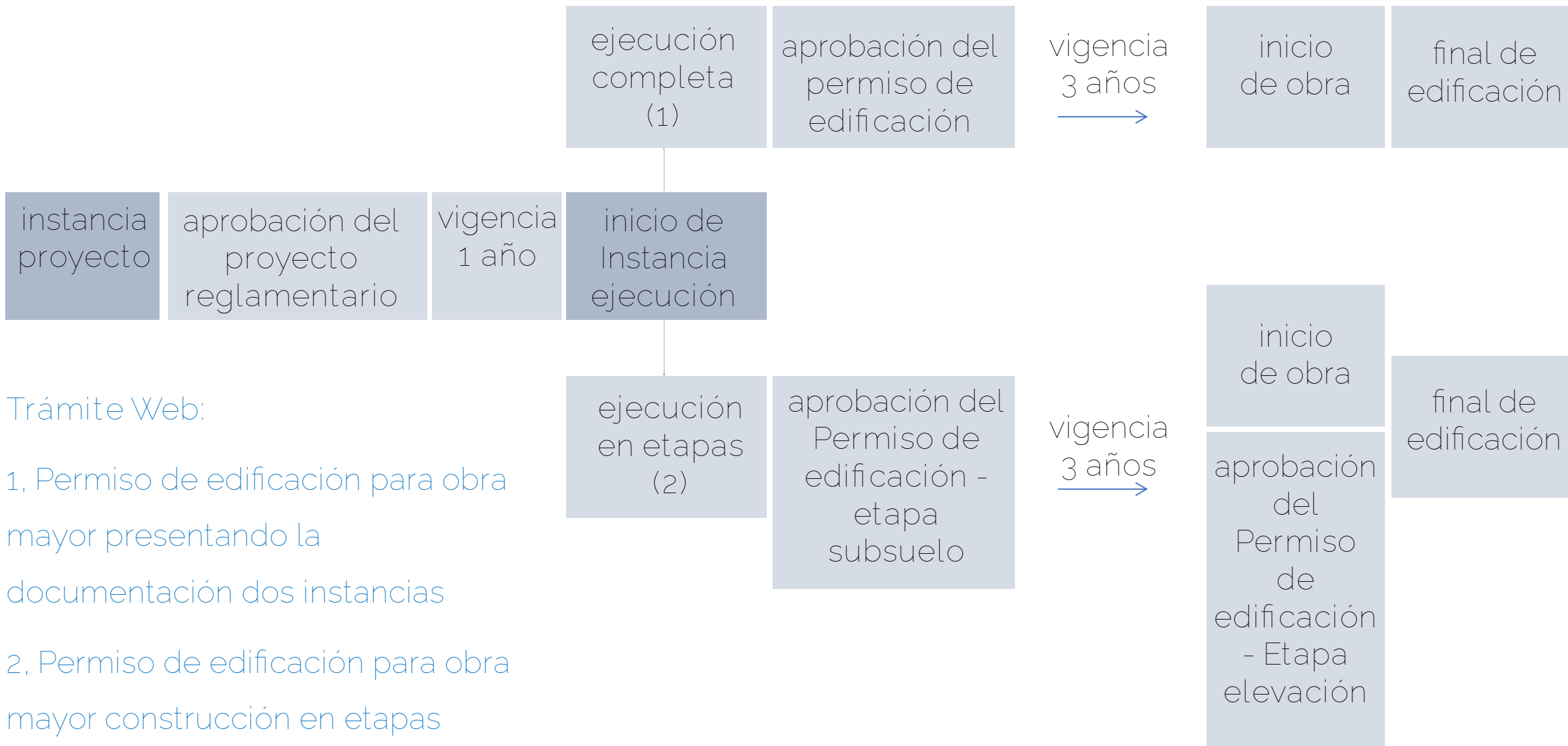
# PROCESO DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA MAYOR

Tramitación completa



Trámite Web: Permiso de edificación para obra mayor presentando la documentación en una instancia

# Proceso del permiso de edificación / obra mayor (tramitación en instancias y etapas)



## Trámite Web:

- 1, Permiso de edificación para obra mayor presentando la documentación dos instancias
- 2, Permiso de edificación para obra mayor construcción en etapas



# MODIFICACIÓN DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN

- ✓ Se aclaran conceptualmente los alcances de la ampliación del permiso de edificación y de la reforma.
- ✓ Se crea el trámite de conforme a obra bajo responsabilidad profesional.
- ✓ Se incorpora el concepto de tolerancias constructivas
- ✓ Se incorpora el concepto de obras ejecutadas en contravención de tramitaciones

# NUEVO CONCEPTO | OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

- ✓ Se considera que una obra fue ejecutada en contravención cuando:
- ✓ Se detecten ampliaciones por fuera del volumen aprobado en los correspondientes Permisos de Edificación incumpliendo con la normativa.
- ✓ Se detecten que las reformas realizadas dentro del volumen aprobado, sean
- ✓ antirreglamentarias.
- ✓ Se detecten obras ejecutadas por fuera de las tolerancias constructivas.
- ✓ En estos casos será responsabilidad del propietario y del profesional retrotraer la obra a la situación aprobada. En caso de no ser posible, se procederá a aplicar las sanciones correspondientes y se deberá presentar el correspondiente registro de obra ejecutada en contravención.

# REGISTRO

- ✓ Se aclaran conceptualmente los alcances de los registros reglamentarios, en transgresión al Reglamento de Edificación y/o en transgresión a las Normas Urbanísticas.
- ✓ Se incorpora el trámite de Registro de Obras ejecutadas en contravención aclarando responsabilidades y penalidades.

# NUEVA CLASIFICACIÓN

## Tipos de registros

### Registros de demolición y/o obras sin permiso

Consiste en el trámite administrativo que permite el registro de demoliciones u obras reglamentarias; en transgresión al Reglamento de Edificación; en transgresión a las Normas Urbanísticas, a excepción de las "no admisibles"; y obras ejecutadas sin Permiso de Edificación bajo responsabilidad única del propietario. En estos casos se deberá presentar un relevamiento técnico de la situación real del inmueble a través de un profesional idóneo

### Registro de obras ejecutadas en contravención

Consiste en el trámite administrativo que permite el registro de obras ejecutadas en contravención, en transgresión al Reglamento de Edificación y/o a las Normas Urbanísticas a excepción de las "no admisibles". En estos casos las penalidades recaen sobre el propietario y profesional de la obra. Al/los profesionales/es actuante/s, y dentro de sus incumbencias, se le aplicará las sanciones establecidas en la Sección 2.4 De las penalidades del Reglamento de Edificación

### Registros exceptivos

En caso de que se pretenda el registro de una obra no admisible, sea ejecutada sin permiso o en contravención, se deberá solicitar por medio de expediente la eximición de cumplimentar la normativa vigente.

Entrada en vigencia 1° de enero de 2025

Dirección General de Obras Particulares  
Secretaría de Planeamiento



Municipalidad de  
**Rosario**