



## *Guía para la presentación de documentación técnica*

AGRIM mensura | división | PH | prescripción adquisitiva | regularización dominial  
ARQ obras nuevas | obras construidas | ampliaciones/remodelaciones | demolición

***Municipalidad de Tafí Viejo***  
***Gestión Javier Noguera***

Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano  
Dirección de Catastro y Edificación Privada

Monteagudo esquina San Martín, Tafí Viejo | 4613006 | [spdu.tafiviejo@gmail.com](mailto:spdu.tafiviejo@gmail.com)

A les, las y los lectores.

Sirva la presente guía como material de consulta para vecinos, vecinas, profesionales matriculados, que deban presentar documentación técnica de inmuebles, con el objetivo de desarrollar el servicio de gestión de trámites de obras de arquitectura o ingeniería de forma simple, eficiente y con calidad de presentación.

Desde la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, sostenemos una metodología de trabajo que busca perfeccionar la calidad del servicio municipal en defensa de la habitabilidad de las viviendas de los taficeños, proporcionar las medidas de seguridad en relación con el espacio público y actualizar el estado catastral para promover políticas públicas, generando una ciudad más inclusiva para todos.

Equipo SPDU.

---

## **CONTENIDO DE LA GUÍA**

- >>> Trámites de Mensura para todas las categorías
- >>> Trámites según categoría: Obra Nueva, Obra Construida, Refacción/Ampliación, Demoliciones
- >>> Listado de requisitos para cada trámite
- >>> Consultas frecuentes sobre planimetría y planillas
- >>> Anexo de nota y planillas editables

Consultas técnicas y administrativas 4613006 /// [spdu.tafiviejo@gmail.com](mailto:spdu.tafiviejo@gmail.com)

## DOCUMENTACION TECNICA PARA PLANOS DE MENSURA

1. Nota de solicitud de aprobación (Anexo I - firmada por la/el/los propietarios, puede ser presentada por cualquier persona)
2. Libre deuda de impuestos municipales
3. Solicitud de registración de la documentación técnica que incluya los siguientes datos:
  - Nombre completo y DNI del propietario o poseedor
  - Identificación Catastral Municipal
4. Memoria técnica descriptiva
5. Planilla de coordenadas
6. Informe de dominio (Matrícula Registral o Libro y Folio) En caso de unificaciones, divisiones o ambas, se solicita el informe de cada uno de los padrones involucrados en el trabajo de mensura.
7. Constancia de CUIL del o los propietarios o poseedores del inmueble: Documentación legal que acredite poder de firma en caso de ser necesario.
8. Formulario E1 para declaración de mejoras.
9. En caso de divisiones se presenta un formulario por cada parcela resultante.
10. Una copia en papel film poliéster y cuatro copias papel obra.

*NOTA: En la presentación de proyectos de loteos urbanos o rurales, las exigencias se ajustarán a la normativa vigente provincial y municipal (Ordenanza HCD N°41/1984)*

## DOCUMENTACION TECNICA PARA PLANOS DE ARQUITECTURA

Para iniciar el trámite de aprobación, es condición tener la documentación completa según los requisitos establecidos por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

Para dar inicio a una solicitud de permisos de obras en general, deberá certificar libre deuda CISI del inmueble identificado con el Padrón Provincial firmado por Rentas Municipales, pagar la tasa de ingreso (Monteagudo esq. San Martín); luego generará un número de expediente que ingresará por Mesa de Entradas (Saenz Peña 234, Tafi Viejo).

Para obras hasta 20 m2 inclusive, sólo es requisito presentar la Nota de Solicitud de Aprobación (debe contener información catastral, dominial); planos y croquis de la intervención sin carátula firmada por la/el profesional matriculado. Indicar cuántos días de obra se estiman para calcular el uso de la vereda.

Para obras desde 20m2, la carpeta debe contener la documentación técnica mencionada a continuación, visada por el Colegio Profesional correspondiente:

CATEGORÍA DE OBRA	ENCOMIENDAS	DESTINO DE LA EDIFICACIÓN
<b>Obra Nueva</b>	Anteproyecto, Proyecto y Dir. Técnica Proyecto y Dirección Técnica Dirección Técnica	Vivienda Unifamiliar Vivienda Colectiva Vivienda Apareada Oficinas
<b>Ampliación/ Remodelación</b>	Anteproyecto, Proyecto y Dir. Técnica Proyecto y Dirección Técnica Dirección Técnica	Locales Comerciales Establecimientos Industriales Establecimientos Institucionales Establecimientos Sanitarios Talleres Estacionamientos Etc.
<b>Obra construida Conforme a Obra Construida</b>	Relevamiento	
<b>Demolición total o parcial</b>	Dirección Técnica	Demolición simple Demolición parcial Demolición total

### Cálculo de derechos de construcción sólo para categorías ON, A/R, OC, aprobadas:

Sup. construida (sup. cubierta al 100% + sup. semicubierta al 50%) x canon \$19.608 x 0.5% para proyecto de obra nueva  
 Sup. construida (sup. cubierta al 100% + sup. semicubierta al 50%) x canon \$19.608 x 1.5% para proyecto de obra construida



## **CATEGORÍA OBRA NUEVA**

### **Anteproyecto**

- Nota de solicitud de aprobación (Anexo I - firmada por la/el/los propietarios, puede ser presentada por cualquier persona)
- 2 copias del plano de arquitectura (carátula reglamentaria Anexo II)
- 2 copias Memoria Técnica Descriptiva (uso de la parcela, descripción de la obra, materiales, y tecnología a utilizar, superficie del terreno y superficie construida proyección en planta)

### **Proyecto edificación**

1. Nota de solicitud de aprobación (Anexo I)
2. Informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario
3. Fotocopia del DNI de la/el/los propietarios
4. Libre deuda de impuestos municipales
5. Libre deuda del tribunal de faltas
6. Copia del anteproyecto aprobado y antecedentes necesarios si hubiere, como prefactibilidades o estudios de suelo, etc.
7. 2 copias: memoria técnica descriptiva
8. Formulario de características constructivas del edificio (Formulario E1 o E2 - Anexo II)
9. Planilla de locales y superficies (Anexo III)
10. Original en papel vegetal y seis copias del plano de arquitectura (carátula reglamentaria Anexo II)
11. Original en papel vegetal y seis copias del plano de estructura y planillas de cálculo
12. Original en papel vegetal y seis copias del plano de instalación eléctrica
13. Original en papel vegetal y seis copias del plano de instalación sanitaria
14. Copia de toda la documentación al soporte digital mail [spdu.tafiviejo@gmail.com](mailto:spdu.tafiviejo@gmail.com)

Para los siguientes casos de presentación de proyectos se debe presentar la documentación correspondiente:

En Viviendas colectivas (de dos niveles) y edificios públicos o institucionales:

- Estudio de capacidad portante del suelo
- Plano de Defensa Civil aprobado (servicio contra incendios, salidas de emergencia, y señalética reglamentaria)
- Estudio de Impacto Ambiental y Certificado de Aptitud Ambiental cuando se vean configurados los supuestos de la Ley Provincial N° 6523 y en la Ordenanza Municipal sobre Código Ambiental de Tafi Viejo
- Programa de protección contra terceros durante la obra. (pantallas de obra, carteles en la vía pública)

**Nota:**

- El **FOS** se calcula con el **100% de la superficie cubierta y el 100% de la superficie llamada semi-cubierta**, ya que se calcula la proyección del techo sobre el terreno.
- La **liquidación de derechos de la construcción** se calcula con el 100% de la sup. cubierta y el 50% de la sup. semi cubierta a declarar.
- El Ley 19587 de **Higiene y Seguridad** del trabajo  
<http://argentinambiental.com/legislacion/nacional/ley-19587-higiene-seguridad-del-trabajo/>
- El formulario E1 y E2 se descarga del Anexo IV, o desde el siguiente link  
<http://www.catastro Tucuman.gov.ar/guia-de-tramites/declaracion-de-mejoras/>  
E1: destinado a casas de familia, departamentos, oficinas, hoteles, sanatorios, asociaciones deportivas, sociales, culturales, negocios, salas de espectáculos públicos, consultorios, hospitales, escuelas viviendas colectivas, centros de compras, galerías comerciales, supermercados.  
E2: destinado a fábricas, establecimientos industriales, galpones, talleres, estaciones de servicios, depósitos, o destinos similares.

**Final de Obra**

1. Nota de solicitud de aprobación (Anexo I)
2. Copia del plano antecedente de arquitectura aprobado y sellado
3. Copia de la resolución de aprobación de documentación técnica del proyecto
4. Memoria técnica descriptiva con fotografías, que se vea el frente de la edificación y estado de vereda

## **CATEGORÍA CONFORME A OBRA CONSTRUIDA / OBRA CONSTRUIDA**

1. Nota de Solicitud de Aprobación (Anexo I)
2. Informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario
3. Libre deuda de impuestos municipales
4. Copia de los planos antecedentes aprobados
5. 2 copias de la memoria técnica (descripción de la edificación, usos, materiales, y tecnología utilizada. Al menos 5 fotos que muestren diferentes lugares)
6. Planilla de locales y superficies (Anexo III)
7. Formulario de características constructivas del edificio (Formulario E1 o E2 - Anexo IV)
8. Original en papel vegetal y tres copias en papel obra del plano de arquitectura (carátula reglamentaria: Anexo II)
9. Original en papel vegetal y tres copias en papel obra del plano relevamiento de instalación eléctrica
10. Original en papel vegetal y tres copias en papel obra del plano relevamiento de instalación sanitaria
11. En caso de contar con los planos de estructura, también deberán ser presentados
12. Copia de toda la documentación al soporte digital correo: [spdu.tafiviejo@gmail.com](mailto:spdu.tafiviejo@gmail.com)

En Viviendas colectivas y edificios públicos o institucionales:

- Plano de defensa civil aprobado (servicio contra incendios, salidas de emergencia, y señalética reglamentaria)
- Nota: El **FOS** se calcula con el **100% de la superficie cubierta y el 100% de la superficie llamada semi-cubierta**, ya que se calcula la proyección del techo sobre el terreno.
- La **liquidación de derechos de la construcción** se calcula con el 100% de la sup. cubierta y el 50% de la sup. semi cubierta a declarar.

## **CATEGORÍA AMPLIACIÓN / REFACCIÓN / TRANSFORMACIÓN**

**Ampliación:** cuando involucra un aumento en los metros cuadrados de superficie cubierta o semicubierta.

**Refacciones:** modificaciones en la arquitectura interna, estructura o instalaciones de lo construido y declarado, sin aumentar los metros cuadrados.

**Transformaciones:** cuando involucra un cambio de uso y por lo tanto la variación de instalaciones para servir a la nueva actividad.

Para casos de ampliación, refacción y transformación de menos de 20 m<sup>2</sup>, será necesario presentar:

1. Nota de Solicitud de Aprobación (Anexo I)
2. Informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario
3. Libre deuda de impuestos municipales
4. Memoria técnica descriptiva de la modificación, del proceso constructivo y de la tecnología a utilizar.
5. Cuando la obra implique cambio en la estructura (demolición, apertura de vanos), presentar informe técnico de un profesional colegiado ingeniero
6. Croquis de arquitectura en hojas A4 o A3 (plantas, cortes, alzados o 3D) sin carátula, y con firma del profesional matriculado que se hace cargo de la Dirección Técnica
7. Copia de toda la documentación al soporte digital correo: [spdu.tafiviejo@gmail.com](mailto:spdu.tafiviejo@gmail.com)

## **CATEGORÍA DEMOLICIONES**

**Demolición simple:** cuando involucra demoliciones puntuales para refacciones o ampliaciones dentro de los inmuebles.

**Demolición parcial:** cuando involucre demoliciones generales para refacciones o ampliaciones dentro de los inmuebles y condicione a linderos o terceros.

1. Nota de solicitud de aprobación (Anexo I)
2. Informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario
3. Memoria técnica descriptiva que incluirá un análisis del estado de la edificación a intervenir, (descripción de la obra, usos, materiales, y tecnología utilizada. Al menos 5 fotos que muestran diferentes lugares de la obra) así como el estado de los edificios linderos a la obra; estado y tipos de medianeras: 2 copias.
4. Croquis indicativos de trabajos.
5. Programa que contemple la protección a edificaciones linderos y vía pública. Teniendo en cuenta la Seguridad e Higiene de las obras a realizar.
6. Libre deuda municipal (Rentas y Tribunal de Faltas)

**Demolición total:** cuando todo lo edificado en el inmueble sea demolido. Si la demolición está planificada en etapas para demoler progresivamente, se debe presentar el plan de trabajo de demoliciones programadas.

1. Nota de solicitud de aprobación (Anexo I)
2. Informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario
3. Programa que contemple la protección a edificaciones linderos y vía pública. Teniendo en cuenta la Seguridad e Higiene de las obras a realizar.
4. Memoria técnica descriptiva que incluirá un análisis del estado de la edificación a intervenir, (descripción de la obra, usos, materiales, y tecnología utilizada. Al menos 5 fotos que muestran diferentes lugares de la obra) así como el estado de los edificios linderos a la obra; estado y tipos de medianeras: 2 copias.
5. Para demoliciones totales es necesario tramitar la desconexión de Gas y de Energía Eléctrica.
6. Libre deuda municipal (Rentas y Tribunal de Faltas)

## CONSULTAS FRECUENTES

### CARTEL DE OBRA NUEVA///AMPLIACIÓN///REMODELACIÓN

La dimensión mínima es de 0,60m x 1m en forma fija o modulada, en un lugar visible al transeúnte y asegurado.

Según Resolución 108/SPDU/2020 que reglamenta el cartel de toda construcción, cualquiera sea su categoría, deberá contar con el siguiente contenido: reemplazar la información solicitada

<b>Categoría de obra:</b>	Obra nueva / Obra construida / Remodelación / Ampliación
<b>Destino/características:</b>	Vivienda unifamiliar / vivienda colectiva / locales comerciales
<b>Profesionales Proyecto y/o Dir. Téc.</b>	nombre, apellido, matrícula y colegio al que pertenece
<b>N° de expediente municipal</b>	N° XXX-X-21
<b>N° de permiso municipal</b>	Resolución N° XXX/SPDU/21
<b>Aseguradora de trabajo</b>	N° de contrato de empresa aseguradora
<b>Responsable de Seguridad e Higiene</b>	nombre, apellido, matrícula

### CARTEL DE OBRA DEMOLICIÓN (simple, parcial o total) O REFACCIÓN SIN PLANOS (menos de 20m2)

<b>Categoría de obra:</b>	Demolición simple, parcial o total. / Refaccion sin planos
<b>Profesionales responsables Proyecto y/o Dir. Téc</b>	nombre, apellido, matrícula y colegio al que pertenece
<b>N° de expediente municipal</b>	N° XXX-X-21
<b>N° de permiso municipal</b>	N° XXX/SPDU/21
<b>Aseguradora de trabajo</b>	N° de contrato de empresa aseguradora
<b>Responsable de SyH</b>	nombre, apellido, matrícula

### NOTA IMPORTANTE:

Declarar la cantidad de días que se programa la obra para el cálculo de los derechos de uso de vereda afectado a obras en general.

El pago de derechos de uso de vereda no habilita a la ocupación del ancho de vereda simultáneamente: establecer y delimitar 2 metros de paso libre sin obstáculos.

## Memoria Técnica Descriptiva

- > Descripción de la obra, uso o usos a los que estará destinado el inmueble
- > Materiales y tecnología a utilizar
- > Fotos del terreno, renders o imágenes ilustrativas

## Colores reglamentarios y elementos mínimos de representación

Representación	Color	Código del color CAD
Arquitectura/ estructura existente	negro	7 , 250
Arquitectura/estructura proyectada	rojo	rojo
Arquitectura/estructura a demoler	amarillo	40
Inst. eléctrica/Obra Nueva	rojo	10, 20
Inst. Eléctrica/Obra Construida	negro	250
Inst. Sanitaria/Sistema Primario	Bermellón	12
Inst. Sanitaria/Pluvial	Ocre	40
Inst. Sanitaria/Secundario	marrón	35
Inst. Sanitaria/Ventilaciones	verde	74
Inst. Sanitaria/Agua Fría	azul	160
Inst. Sanitaria/Agua Caliente	fucsia	240

## FORMULARIO E1/E2 (Anexo IV)

Este formulario pertenece a la reglamentación de la Ley Provincial de Valuación N° 7971/2007, sancionada con el objetivo de instrumentar la medición de la valuación de inmuebles, en el marco de la Ley Nacional de Catastros N° 26.209/2006 ya que constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio.

### ¿Cómo elegir el formulario correcto?

> **Formulario E1 (frente y dorso):** destinado a viviendas, oficinas, hoteles, sanatorios, complejos o edificios deportivos, sociales, culturales, educativos, sanitarios, galerías comerciales. Todos desarrollados en cualquier número de niveles incluidos los edificios afectados o no al régimen de PH.

> **Formulario E2 (frente y dorso):** usos industriales como fábricas, galpones, talleres, estación de servicio, depósitos o destinos similares.

¿Cómo se completa el formulario? Datos dominiales y catastrales: Rubro 1 y 2. Completar datos que figuran en el informe del Registro Inmobiliario de Tucumán.

RUBRO 1 - DATOS PARA LA INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE										
UBICACION DEL INMUEBLE					NOMENCLATURA CATASTRAL					
DEPTO.					C.	Secc.	Lámina	Manz. o M. Parc.	Parcela	PADRON
Localid.					Sub-Parcela		Matricula	Orden		
Calle/N°										
REGISTRO INMOBILIARIO					Espacio Reservado para NUEVA NOMENCLATURA CATASTRAL					
LIBRO	FOLIO	SERIE	AÑO	DEPARTAMENTO	MAT. REGISTRAL					
RUBRO 2 - DATOS PERSONALES DEL O DE LOS PROPIETARIOS										
APELLIDOS y NOMBRES o RAZON SOCIAL										
DOMICILIO TRIBUTARIO										
CALLE			Código	Número	LOCALIDAD			Cód. Postal		

### Resumen del Instructivo de Categorías anexo IV - Categorías para llenar el formulario E1

Para el rubro 3 se deben sumar todas las construcciones del inmueble:

Categoría A: construcciones de 350 m<sup>2</sup> o más, con óptimas condiciones de habitabilidad, locales espaciosos y con diseño, materiales de primera calidad, terminaciones y servicios de infraestructura de calidad.

Categoría B: construcciones entre 350 m<sup>2</sup> y 250m<sup>2</sup>, vivienda amplia, funcional, tejido exento con lotes amplios.

Categoría C: construcciones entre 250 m<sup>2</sup> y 120m<sup>2</sup> edificios estándar de primera calidad.

Categoría D: desde 120 m2 edificaciones construidas con materiales del tipo estándar, los cuales pueden ser de segunda calidad o de un precio más bajo que el de primera

Categoría E: viviendas alrededor de 100 m2, de promoción pública, terminaciones mínimas

Categoría F: construcciones con materiales de baja calidad, con servicios básicos insatisfechos.

RUBRO 3 - CALCULO DE VALUACION																									
DESTINO:																									
		A				B				C				D				E				F			
Superficie CUBIERTA																									
B	Est. Conserv. BUENO	EST. DE CONSERV	ANTIG. (años)																						
R	Est. Conserv. REGULAR																								
M	Est. Conserv. MALO																								
Coef. de Ajuste																									
V.U.B.																									
1	Valor Sup. Cub.																								

### Elementos de un plano de arquitectura

- > Carátula reglamentaria A4 (con el logo de la Municipalidad) Anexo II en archivo CAD.
- > Planimetría de la o las plantas en escala 1:100. La Planta Baja debe contener la información de líneas medianeras, línea municipal, nivel de vereda correspondiente al inmueble y nivel de la vereda de los linderos. Si hay árboles en vereda, indicar la especie.
- > Planta de techos en 1:200
- > Alzados en escala 1:100. Un frente y dos cortes (longitudinal y transversal): deben tener toda la información de los niveles, cotas y debe llegar el corte hasta la mitad de la calzada.
- > Esquema sin escala de la compulsa de superficie con los metros cuadrados computados por cada planta o nivel. Diferenciar lo cubierto de lo semicubierto indicando ambas superficies al 100% (mismo esquema para la planilla de locales y superficies)

### Elementos de un plano de estructuras

- > Carátula reglamentaria A4 (con el logo de la Municipalidad) Anexo II en archivo CAD.
- > Memoria del sistema constructivo
- > Planimetría con nomenclaturas de vigas, columnas, losas, fundaciones, cubiertas, etc. con detalles constructivos que correspondan
- > Planilla de despiece y especificaciones técnicas de materiales constructivos según normativa vigente del reglamento CIRSOC 201.

### Elementos de un plano de instalación eléctrica

- > Carátula reglamentaria A4 (con el logo de la Municipalidad) Anexo II en archivo CAD
- > Para todos los planos de instalación eléctrica: arquitectura existente en color negro, sin carpinterías ni mobiliario, sólo muros y vanos con rótulos de designación de locales. Ubicación de artefactos y puesta a tierra. Esquema de tablero: desde el medidor, tablero general, tableros seccionales y circuitos.
- > Plano inst. eléctrica para **proyecto nuevo**: Diseño de artefactos brazos, centros, llaves (referenciados con números de encendido) y tomas. Cableado (por pared o por cielorraso) indicar si está en cañerías

embutidas o cañerías a la vista. Indicar también los materiales. Planilla de potencia: resumen del consumo por circuito según esquema de tablero.

>Plano inst. eléctrica para **obra construida**: Relevamiento de artefactos: brazos, centros, llaves (referenciados con números de encendido) y tomas. En caso de saber por dónde van las cañerías, colocar las líneas punteadas del recorrido sin el detalle del cableado. Si se cuenta con la información de los planos de obra, dibujar el cableado con los detalles de sección y aclarar cómo se verificó esa sección.

### Elementos de un plano de instalación sanitaria

> Carátula reglamentaria A4 (con logo de la Municipalidad) Anexo II en archivo CAD.

> Arquitectura existente en negro, sin espesor de muros, sin mobiliarios y con la designación de locales: Dormitorio, Cocina, Estar, Baño etc.

> Plano inst. sanitaria para **proyecto nuevo**: ubicación de artefactos, con su nomenclatura, trazados primarios y secundarios. Con sus conductos de ventilación correspondiente. Indicando material, pendiente y diámetro de la cañería. Sistema pluvial, indicando en planta de techo en escala 1:100, canaletas, embudos, CLL, en planta indicando BDA o BDT, material, pendiente y diámetro de la cañería. En sistema primarios indicar si se conecta a red o a Pozo, de la misma manera para Sistema Pluvial, indicar donde desagota el agua de lluvia.

Agua Fría: indicar entrada, ubicación de LL.M, LL. P, C.S. Montante. En planta de techo indicar esquema y ubicación de tanque de reserva con sus bajadas, VL. LLP. RV, etc. El trazado a los artefactos que sirve. Nomenclados indicando número y diámetro. Agua Caliente: indicar entrada, salida y trazado a los artefactos que sirven.

Indicar la misma información en un corte escala 1:100, más cuadro de resumen: tramos, nomenclaturas, material y diámetros del sistema primario, pluvial. Cantidad de baños y elementos.

> Plano inst. sanitaria para **Obra Construida**: Relevamiento de artefactos, en plantas indicar, entrada de agua fría, LL.M, LL. P, C.S, ubicación de Tanque de Reserva (T.R) y/o Tanque de Cisterna (T.C.); inodoro (I°), Lavabo (L), Bidet (Be), Ducha (Du), Pileta de Cocina (P.C), Pileta de Lavar (P.L), Cámara de Inspección (C.I.). Indicar sistema pluvial: canaletas, embudos(E°), caños de bajada (CLL), Bocas de Desagüe Abierta o Tapadas (BDA)(BDT). Ubicación de Cámara Séptica y Pozo o indicar si se conecta a red.